

Ministerium für Inneres, Kommunales,
Wohnen und Sport | Postfach 71 25 | 24171 Kiel

Staatssekretärin

An den
Vorsitzenden des Finanzausschusses
des Schleswig-Holsteinischen Landta-
ges
Herrn Lars Harms, MdL
Landeshaus
24105 Kiel

Schleswig-Holsteinischer Landtag
Umdruck 20/2765

An den
Vorsitzenden des Innen- und Rechts-
ausschusses
des Schleswig-Holsteinischen Landta-
ges
Herrn Jan Kürschner, MdL
Landeshaus
24105 Kiel

nachrichtlich:
Frau Präsidentin
des Landesrechnungshofs
Schleswig-Holstein
Dr. Gaby Schäfer
Berliner Platz 2
24103 Kiel

21. Februar 2024

Mein Zeichen: lfd. Nr. VIS 13661/2024

**Gemeinsame Sitzung des Finanzausschusses und Innen- und Rechtsausschusses
am 12. Februar 2024, TOP 1 Haushaltsgesetz 2024;
Weitere Fragen zum Einzelplan 04 des Ministeriums für Inneres, Kommunales, Woh-
nen und Sport (MIKWS)**

Sehr geehrte Herren Vorsitzende,

in der gemeinsamen Sitzung des Finanzausschusses mit dem Innen- und Rechtsaus-
schuss am 12.02.2024 haben sich Fragen zum Einzelplan 04 des MIKWS ergeben, die ich
gerne beantworte.

Hinweis: Die angegebenen Seitenzahlen beziehen sich auf den Umdruck 20/2668.

Frage

S. 8 Titel 0401-52699 „Kosten für Sachverständige, Gutachten u.ä.“

Es wird um Vorlage des in der Antwort genannten Gutachtens zur Aufstellung und Ausarbeitung der neuen Genossenschaftsförderung gebeten.

Antwort

Das Gutachten wird als Anlage übersandt.

Frage

S. 22 Titel 0401-63301 „Erstattungen an Kreise und kreisfreie Städte für die Durchführung der kommunalen Bürgerbeteiligung“

Ist die Entscheidung der Landesregierung in Bezug auf die komplette Streichung der Haushaltsmittel den Kommunalen Landesverbänden (KLV) bereits bekannt bzw. mit den KLV geeint?

Antwort

Die Entscheidung ist mit der Arbeitsgemeinschaft der Kommunalen Landesverbände noch nicht geeint.

Frage

S. 38 Titel 0402-68407 „Zuschüsse an Dritte für Starterprojekte des Zukunftsplans Sportland SH“

Für welche Maßnahme war das Hessische Innenministerium Bewilligungsempfängerin?

Antwort

Es handelt sich um eine Gemeinschaftsfinanzierung der Länder.

Nach einer Verwaltungsvereinbarung auf Ebene der Sportministerkonferenz verfolgen die Länder gemeinsam das Ziel, durch die Forschung im Bereich des Nachwuchsleistungssports die internationale Chancengleichheit deutscher Sportlerinnen und Sportler zu gewährleisten. Die entsprechende Forschungseinrichtung ist das Institut für Angewandte Trainingswissenschaft.

Das Land Hessen koordiniert die Zusammenarbeit zwischen dem Trägerverein des IAT, dem Institut für Angewandte Trainingswissenschaft (IAT)/ Institut für Forschung und Entwicklung von Sportgeräten (FES) des DOSB e. V. (IAT/FES e. V.) und den Ländern. Es führt das gesamte Zuwendungsverfahren zur Förderung der nach dieser Vereinbarung durchzuführenden Projekte gemäß der Hessischen Landeshaushaltsordnung (LHO Hessen) und der hierzu erlassenen Verwaltungsvorschriften im Auftrag aller Länder durch. Die Länder gewähren dem IAT/FES e. V. zur Erfüllung der Projekte eine jährliche Zuwendung in Höhe von bis zu 1.500,0 T€. Der jeweilige Länderanteil wird gemäß dem Königsteiner Schlüssel in seiner im jeweiligen Vorjahr geltenden Fassung festgesetzt.

Frage

S. 43 Titel 0402-89301 „Förderungen an Dritte zur Förderung des Sports“

Warum ist der Ansatz so hoch, obwohl das Ist so niedrig ist?

Antwort

Bei dem Titel 0402-89301 handelt es sich um die Förderung von Baumaßnahmen für Vereine und Verbände. Unter diesem Titel (analog dem Titel 0402-88307 für Kommunen) wer-

den Maßnahmen der Leistungssport-Infrastruktur und Bewegung im öffentlichen Raum gefördert. In den Jahren 2022 (Bewegung im öffentlichen Raum) und 2023 (Landesleistungszentrum Malente) lag dazu jeweils nur ein Antrag vor. Der Ansatz kann nicht genau eingeschätzt werden und ergibt sich z. B. aus durchschnittlichen Ist-Ausgaben der Vorjahre. Nicht verausgabte Mittel werden jedoch im Rahmen von Deckungsmöglichkeiten bei den anderen Sportfördertiteln des Kapitels verausgabt.

Frage

S. 56 Titel 0405-52504 MG 04 „Tunnelspezifische Ausbildung Einsatzkräfte Feuerwehr“
Warum beträgt der Ist 2023 null, obwohl der zuständige Referatsleiter bestätigt hat, dass mit der Maßnahme bereits begonnen wurde?

Antwort

Die tunnelspezifische Spezialausbildung in der Schweiz hat noch nicht begonnen. Es finden derzeit vorbereitende Workshops statt, deren Kosten vom Tunnelbetreiber direkt übernommen werden.

Frage

S. 72 Titel 0405-63370 MG 70 „Zuweisungen für die Wasserrettung in der alltäglichen Gefahrenabwehr durch Kommunen in den nicht kommunalisierten Küstengewässern“
Wann ist mit tatsächlichen Ausgaben realistisch zu rechnen (diese Frage gilt auch für Titel 0405-88370 MG 70)? Um welche Ausgaben handelt es sich (bitte listenmäßige Zusammenstellung)?

Antwort

		2024	2025	2026	2027
Titel	geplante Ausgaben	in T€			
883 70 und 893 70	Anschaffung von Fahrzeugen (Boote)	500,0	1.000,0	1.100,0	1.100,0
633 70 und 684 70	Rettungsmittel, Bootsausstattung, persönliche Schutzausstattung und sonstige Ausstattung	110,0	110,0	121,0	121,0
633 70 und 684 70	Laufende Kosten (Fahrzeugunterhaltung, Wartung, Instandsetzung, Fahrerlaubnisse)	50,0	60,0	104,0	148,0
		660,0	1.170,0	1.325,0	1.369,0

Frage

S. 110 Titel 0408-88371 MG 71 „Zuweisungen an Kreise, Gemeinden und Zweckverbände für grenzüberschreitende infrastrukturelle Maßnahmen“
Warum wird aus diesem Titel die Erneuerung der Dauerausstellung im Bergedorfer Schloss der Freie und Hansestadt Hamburg gefördert?

Antwort

Das Museum für Bergedorf und die Vierlande ist mit dem Standort Bergedorfer Schloss Bildungseinrichtung und Ausflugsziel für Einwohnerinnen und Einwohner des Bezirks und

der gesamten Metropolregion. Es zeigt die Siedlungsgeschichte Bergedorfs, die Geschichte der Kulturlandschaft der Vier- und Marschlande sowie die zahlreichen Verbindungen ins heutige Schleswig-Holstein auf (grenzüberschreitend). Netzwerke und Kooperationen mit Bergedorfer und schleswig-holsteinischen Einrichtungen lassen sich in Qualität und Quantität weiter vertiefen. Die zeitgemäße Erneuerung der Dauerausstellung ist zur Erhaltung der Attraktivität des Bergedorfers Schlosses als regionales Ausflugsziel erforderlich. Insgesamt ist von einem Mehrwert für die Metropolregion Hamburg auszugehen.

Das Projekt lässt sich dem Themenfeld „Lebenswert-attraktiv-regional“ – die Metropolregion Hamburg stärkt den Tourismus - des aktuellen strategischen Handlungsrahmens zuordnen. Es erfüllt die Zielsetzung, einen hohen inhaltlichen Mehrwert für die Metropolregion zu generieren und ist nach Ziffer 2.1.4 der Richtlinien über die Gewährung von Zuwendungen aus den Förderfonds der Metropolregion Hamburg zuwendungsfähig.

Die Förderung der investiven Projekte erfolgt im Gegensatz zu Studien, Konzepten u.a. aus dem Titel für grenzüberschreitende infrastrukturelle Maßnahmen.

Frage

S. 115 Titel 0410-35901 „Entnahme aus der Rücklage "Investitionen Polizei“
Um welche Investitionen handelt es sich im Einzelfall?

Antwort

Kurzbeschreibung der Maßnahme	Rücklage 2024	Begründung	vorauss. Mittelabfluss
2 neutrale MB Vito extralang (Hundetransportfahrzeug)	123,4	Abruf RV am 18.05.2022, geplanter Liefertermin November 2022, Lieferverzögerungen	Februar 2024
4 silber/blau MB Vito Kompakt Allrad für die Bundesautobahnen	288,4	Abruf RV am 22.09.2022, geplanter Liefertermin März 2023, Lieferverzögerungen	Februar 2024
27 silber/blau MB Vito Kompakt	1.645,6	Abruf RV am 16.01.2023, geplanter Liefertermin Juli 2023, Lieferverzögerungen	Februar 2024
4 neutrale MB Vito Tourer Pro 116 CDI extralang	209,6	Abruf RV am 15.02.2022, geplanter Liefertermin August 2022, Lieferverzögerungen	März 2024
2 neutrale MB Vito extralang (Prüfkraftwagen)	106,7	Abruf RV am 18.05.2022, geplanter Liefertermin Dezember 2022, Lieferverzögerungen	März 2024
9 silber/blau MB Vito Kompakt Allrad für die Bundesautobahnen	648,9	Abruf RV am 16.01.2023, geplanter Liefertermin Juli 2023, Lieferverzögerungen	März 2024
7 silber/blau MB Vito in verschiedene Ausführungen	292,6	Abruf RV am 16.01.2023, geplanter Liefertermin Juli 2023, Lieferverzögerungen	März 2024

2 neutrale MB Vito Tourer Pro 116 CDI extralang	103,9	Abruf RV am 20.01.2023, geplanter Liefertermin Juli 2023, Lieferverzögerungen	März 2024
Ausbau von 4 neutralen MB Sprintern zu Hundetransportfahrzeugen	95,3	Abruf RV am 06.06.2023, geplanter Liefertermin Dezember 2023, Lieferverzögerungen	März 2024
Ausbau von 2 silber/blauen MB Sprintern zum Schwerlastkontrollfahrzeug	127,1	Abruf RV am 07.06.2023, geplanter Liefertermin Dezember 2023, Lieferverzögerungen	März 2024
Ausbau von 4 neutralen MB Sprintern zum Kriminalkraftwagen	88,5	Abruf RV am 31.08.2023, geplanter Liefertermin in 2023, Lieferverzögerungen	März 2024
1 Skoda Octavia Combi für das Zivile Streifenkommando der Polizeidirektion Ratzeburg	40,4	GMSH am 15.11.2022, geplanter Liefertermin in 2023, Lieferverzögerungen	März 2024
1 Audi A4 Avant für das Mobile Einsatzkommando	52,5	GMSH am 13.03.2023, geplanter Liefertermin Oktober 2023, Lieferverzögerungen	März 2024
Ausbau Audi A4 Avant für das Mobile Einsatzkommando	6,1	SG 142 am 13.03.2023, geplanter Liefertermin November 2023, Lieferverzögerungen	März 2024
1 Skoda Karoq für das Zivile Streifenkommando der PD Neumünster	40,2	GMSH am 23.06.2023, geplanter Liefertermin schnellstmöglich, Lieferverzögerungen	März 2024
1 VW Tiguan für das Landeskriminalamt für die Telekommunikations-Überwachung	49,1	GMSH am 10.07.2023, geplanter Liefertermin schnellstmöglich, Lieferverzögerungen	März 2024
Ausbau MB SUV für das Mobile Einsatzkommando	18,5	SG 142 am 21.09.2023, geplanter Liefertermin schnellstmöglich, Lieferverzögerungen	März 2024
1 Volvo V60 für das Zivile Streifenkommando Kiel	48,4	GMSH am 06.10.2023, geplanter Liefertermin schnellstmöglich, Lieferverzögerungen	März 2024
Beschaffung eines Polizeibootes als Ersatz für ein Polizeiboot des Typs MINOR 34 MPV	1.337,2	Abruf RV am 05.09.2022, geplanter Liefertermin November 2023, Lieferverzögerungen	März 2024
Beschaffung des eines Polizeibootes als Ersatz für ein Polizeiboot des Typs MINOR 34 MPV	1.322,2	Abruf RV am 05.09.2022, geplanter Liefertermin Januar 2024, Lieferverzögerungen	März 2024
Ersatz- und Ergänzungsbeschaffung von Schutzschilden für Funkstreifenwagen (Garantieablauf)	106,1	Abruf RV 16.05.2023, geplanter Liefertermin schnellstmöglich, Lieferverzögerungen	März 2024
Ersatz- und Ergänzungsbeschaffung von ballistischen Schutzwesten (persönliche Ausstattung)	106,1	Abruf RV 15.02.2023 und 15.8.2023, geplanter Liefertermin schnellstmöglich, Lieferverzögerungen	Mai 2024
Operativer Einsatz, Spezialeinsatztechnik für das SEK und MEK	43,6	verschiedene Aufträge vom 28.04.2023, 11.09.2023 und 18.09.2023	April 2024

Operativer Einsatz, Ermittlungsunterstützung	56,1	zwei Aufträge vom 21.09. und 25.10.2022	April 2024
Telekommunikationsüberwachung	112,5	Auftrag am 21.09.2023	April 2024
LKW-Fahrgestell für Einheit zur Beseitigung unkonventioneller Spreng- und Brandvorrichtungen	33,8	GMSH am 15.05.2023 geplanter Liefertermin schnellstmöglich	März 2024
Bildbearbeitungssysteme	14,7	Lieferverzögerungen lange Lieferzeiten	März 2024
<u>Gesamtbetrag:</u>	<u>7.117,5</u>		

Frage

S. 128 Titel 0410-81201 „Erwerb von Geräten und sonstigen beweglichen Sachen“

Es wird um Vorlage des aktuellen Zeitplans für den Austausch der Waffen gebeten sowie um die Gründe für den „Paradigmenwechsel“ (auf ein neues Waffensystem).

Antwort

Ende Dezember 2023 wurden von der Fa. Heckler & Koch 703 Mitteldistanzwaffen (MDW) vom Typ HK 437 an die Landespolizei geliefert, sodass im Jahr 2024 der komplette Ersatz der 553 SIG SAUER MDW vom Typ MCX erfolgen wird. Für den Ersatz der 1.147 Maschinenpistolen vom Typ MP 5 der Fa. Heckler & Koch erwartet die Landespolizei in den Jahren 2024 und 2025 weitere Lieferungen der HK 437. Ab 2026 verfügt die Landespolizei dann über ein einheitliches Waffensystemkonzept mit nur einem Waffenmodell (MDW HK 437).

Die Neubeschaffung und somit ein Paradigmenwechsel wurde notwendig, da die MP 5 noch aus den 1970er Jahren stammt und sich die MCX als nicht dauerhaft zuverlässig erwiesen hat. Zukünftig wird also neben der Pistole nur noch ein weiteres Waffensystem bei der Landespolizei geführt. Das bereits vorhandene Zubehör kann in großen Teilen weiterverwendet, Munitionsbeschaffungen können vereinheitlicht und Fortbildungsbedarfe reduziert werden.

Nachrichtlich: Offen gebliebene Fragen**Frage**

S. 37 Titel 0402-68401 „Zuschüsse an Dritte zur Förderung des Sports“

Welche Sportgroßveranstaltungen werden im Jahr 2024 gefördert.

Vorläufige Antwort

Sobald die Bewilligungen feststehen, wird eine Unterrichtung des Finanz- und des Innen- und Rechtsausschusses erfolgen.

Mit freundlichen Grüßen

schlussgezeichnet Magdalena Finke

Anlage: - Gutachten Genossenschaftsförderung -

Studie zum Status Quo und zur Entwicklung einer gestärkten Förderstruktur für Wohnprojekte in SH im Auftrag des MIKWS Referat 50

Verfasserin: Heidrun Buhse Dipl.-Ing. / Referentin a.D. Kiel

September 2023

Arbeitskontext und Anlass für die Studie:

Koalitionsvertrag der Landesregierung 2022-2027

<<Landesentwicklungsgesellschaft

Wir werden eine Landesentwicklungsgesellschaft gründen, um schneller bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Sie wird bei der Gründung und bei dem Betrieb von Wohnungsbaugenossenschaften und kommunalen Wohnungsbaugesellschaften unterstützen und Anreize für Neugründungen setzen. So wollen wir auch zusätzlich Bundes- und Landesmittel für den öffentlichen Wohnungsbau erschließen und zu einer Stärkung des kommunalen Wohnungsbaus beitragen.>>

1. Schritt zur Umsetzung dieser Vorgabe seitens des MIKWS:
Gutachten zur Gründung einer neuen Landesentwicklungsgesellschaft
2. Umsetzung in Flankierung der neuen Landes-Wohnraumförderung für Wohnprojekte
3. Studie im Auftrag des MIKWS: **Status Quo-Analyse und Konzept zur Förderung von genossenschaftlichen Wohnprojekten und neuen Baugemeinschaften, einer gestärkten Beratungsstruktur und einem gestärkten Netzwerk im Kontext der neuen LEG in Schleswig-Holstein**

Gliederung der Studie:

1. Ermittlung des Status Quo/Analyse:

- 1.1. Die 3. Säule der Wohnraumversorgung und die Entwicklung der genossenschaftlichen Wohnprojekte und Baugemeinschaften in den letzten 20 Jahren in SH
- 1.2. Neuausgründungen: Kleinere genossenschaftliche Wohnprojekte seit 2003
- 1.3. Die Arbeit in der Expertenkommission als Anstoß
- 1.4. Geschichte der Förderung und Unterstützungsstrategien
- 1.5. Förderbilanz
- 1.6. Bestehende Infrastruktur zu Beratung, Hilfen, Förderung in SH
- 1.7. Fazit zum Status Quo und zur Ausgangslage 2023

2. Blick auf Strukturen in anderen Bundesländern

- 2.1. Nordrhein- Westfalen
- 2.2. Hamburg,
- 2.3. Niedersachsen
- 2.4. Hessen
- 2.5. Fazit und Bewertung

3. Konzeptgrundlagen und Herausforderungen:

3.1. Ziele und Beschreibung von Aufgaben, Instrumenten und Strukturen

3.1.1. Unterstützte Gruppenprozesse

3.1.2. Unterstützte Verortung

3.2. Komponenten und Möglichkeiten der Erfolgssicherung, die Wohnprojekte brauchen

3.2.1. Anlaufstellen und Infrastruktur

3.2.2. digitale Informationsplattform

3.2.3 Risikominderung in der ersten Phase

3.2.4 Kooperationspartner

3.2.5 Einbindung in die Ziele der Wohnungspolitik des Landes und der Kommunen

3.2.6. Zielgerichtete Förderung und gute Finanzierungsbedingungen

4. Konzeptvorschläge in 3 variablen Modellen

4.1.: Modell 1: KOBWO (Koordinierungs- und Beratungsstelle des Landes für Wohnprojekte SH)

4.2.: Modell 2: Wohnbund-Beratung oder Forum für Wohnprojekte SH

4.3.: Modell 3: 3 Säulen: Verfügungsfonds – Vernetzung mit integrierten Entwicklungsstrategien –
Geschäftsstelle für die Beratungs- und Netzwerkarbeit für Wohnprojekte

5. Diskurs: Holding, Dachgenossenschaft und Projektgenossenschaft:

6. Vorschlag zum weiteren Vorgehen

Anhang

Ergebnisse in aller Kürze:

- In SH ist ähnlich wie in den anderen Bundesländern das Interesse an Baugemeinschaften oder genossenschaftlichen Wohnprojekten groß – aber es mangelt an verlässlicher Struktur. Viele Interessengruppen scheitern noch in der Umsetzung.
Es ist unabhängig von Landesunterstützungsstrategien – aber auf der Basis und im Umfeld der investiven Förderprodukte der Landeswohnraumförderung – in der Sparte „Wohnprojekte“ recht viel passiert, vorrangig betreut durch zwei gewerbliche Projektentwicklungsbüros und durch viel Zuwendung und Kompetenz seitens der Fachabteilung im MIKWS, der IB.SH und der ARGE.
- Auch gibt es eine informell recht gut aufgestellte „Selbsthilfestruktur“ und „Bottom Up-Szene“ mit der Möglichkeit, Erfahrungswerte und konkrete Hilfen weiterzugeben. Die Selbsthilfestruktur genauso wie die auf Wohnprojekte spezialisierte Beraterseite sind aber im Flächenland SH noch zu wenig ausgeprägt und zu wenig vernetzt. (Juristen, Steuerberater, Finanzexperten) Viele bestehende Wohnprojekte (ganz gleich in welcher Trägerstruktur) fragen zunehmend Beratung und Unterstützung bei der ehrenamtlichen Selbstverwaltung nach, die in SH nicht vorhanden ist. Diese wäre aber wichtig, auch zur nachhaltigen Sicherung der Projekte und der Fördereffekte.
- Bottom Up-Wohnprojekte wurden insbesondere dann als genossenschaftliche Wohnprojekte organisiert, wenn auch Mitglieder mit begrenztem Einkommen und besonderen Bedarfen versorgt werden sollten und die Förderangebote verbunden mit den Sozialbindungen genutzt werden konnten. Diese müssen durch gute Strukturen nachhaltig gesichert werden und Neugründungen gestärkt werden.
- In den letzten 20 Jahren gelang es nicht, diese Wohnformen aus der Nische des Wohnungsmarktes herauszuholen und stärker zu etablieren, obwohl Bedarf und Nachfrage konstant vorhanden sind. Es gibt keine verlässlichen Anhaltspunkte, zur Ermittlung der Verhältnisswerte von Bedarf und Nachfrage zu erfolgreichen Projektentwicklungen und zu gescheiterten Projekten in den letzten Jahren. Die Analyse des Status Quo zeigt aber, dass sich in jüngster Zeit die Marktbedingungen → mangelnde Grundstücksangebote, gestiegene Erstellungs- und Baukosten, geringe oder keine Auswahl bei kompetenten Ansprechpartnern für die Projektberatung - so verschlechtert haben, dass die Sparte der echten Bottom-Up-Projekte nahezu zum Erliegen gekommen ist.
- In Zeiten des angespannten Wohnungsmarktes sind Wohnprojekte, die durch ihre Selbstverwaltungsregeln der weiteren Spekulation von Grund und Boden vorbeugen wollen und weitere soziale Ziele verfolgen, ernstzunehmende Partner im Reigen der Akteure des Immobilienmarktes, deren Beiträge stärker in die Ziele der Wohnungspolitik einbezogen werden sollten. Der Mehrwert, der von solchen Projekten für den Sozialraum der Kommunen ausgeht, sollte stärker herausgearbeitet werden. Dementsprechend sollten Anhandgaben und die Vergabe von Erbbaurechten stärker genutzt werden.

- Es fehlt eine landesweite, neutrale, kompetente und gut vernetzte Projektberatungs- und Entwicklungsinstanz mit guter überwettbewerblicher Ansprechbarkeit für alle Interessierten, die zugleich den Landeszielen (im Sinne der Stadt,-Orts- und Landesentwicklung und einer sozialen Wohnungsversorgung) verpflichtet ist, Netzwerkarbeit landesweit und länderübergreifend leistet und zugleich den Kommunen als Ansprechpartnerin dient.
- Es fehlt eine Informationsplattform, die Interessenten in Verbindung bringt (für neue Projekte, für Wohnungsangebote in bestehenden Projekten) und Informationen liefert.
- Es fehlt eine lobbyistisch für das Themenfeld wirkende Kompetenzzentrale im Land, die gut auch zu anderen Netzwerken Kooperationen aufbaut, wie z.B. Netzwerk Aktivregion, KIWA¹ und eine Anbindung an bundesweit und länderweise agierende Kompetenztools.
- **Die drei vorgeschlagenen Modelle** - über die entschieden werden sollte - haben unterschiedliche Ansätze, richten sich aber jeweils auf das Ziel, eine Beratungsstruktur und ein gestärktes Netzwerk aufzubauen und die Umsetzung von Wohnprojekten mit dem Bottom Up-Ansatz und als Beitrag zur sozialen Wohnraumversorgung zu stärken. (→ neben gewerblichen Bauträgermodellen und den Beiträgen der Traditionsgenossenschaften in SH)
Den Modellen ist ein Verfügungsfonds für Wohnprojekte mit Fördermitteln zugeordnet, der sich mit eigener Richtlinie und wohnungspolitischer Zielrichtung aus der Zweckerücklage Wohnraumförderung/Landeswohnraumförderungsprogramm speist. Der Verfügungsfonds ist additiv zu sehen, aber auch geeignet, die neue Struktur selbst zu stärken. (→ hier könnten auch Conplan und TING Anträge stellen)
Die Modelle würden aber auch ohne den Verfügungsfonds funktionieren. Die Arbeit aller 3 Modelle soll zudem die Mittel aus dem Wohnprojekte-Gründungsfonds in Anspruch nehmen können, wenn Startergruppen dafür einen Antrag stellen. (Wichtig, weil es zz. keine ausgeprägte Beraterszene gibt für deren Arbeit die Mittel beantragt werden könnten.)
Allen drei Modellen ist ein vom MIKWS zu berufener Fachbeirat mit steuernden Funktionen zugeordnet. Alle Modelle sollen intensive Facharbeit auch gegen Honorar anbieten können, auch um die Zuwendung aus Landesmitteln zu begrenzen. Angesichts der aktuellen Zuspitzung der Erstellungskosten für Wohnprojekte ist zudem zu entscheiden, welches Modell sich am besten eignet, Grundlagen für die Gründung einer landesweiten „Holding“ für die Verwaltung von bestehenden und neuen Projekten oder einer Dachgenossenschaft zu erarbeiten. So könnte alternativ überlegt werden, die Mittel eines Verfügungsfonds in diese Richtung zu lenken.

¹ Koordinierungsstelle für innovative Wohn- und Pflegeformen im Alter <https://www.kiwa-sh.de/>

Wohnprojekte brauchen zum Gelingen 1. Rat und Lobby, 2. eine Risikominderung für die Investition (Förderung), 3. Ein Grundstück, bzw. eine Vorortung. Dafür Lösungen zu finden, soll das Ziel der 3 Modelle sein.

- **Modell 1, die KOBWO** (Koordinierungs- und Beratungsstelle des Landes für Wohnprojekte SH) verfolgt den Ansatz einer dauerhaften dem MIKWS angeschlossene und mittelfristig in eine neue LEG integrierbare Institution (→ wie die Agentur für Baugemeinschaften Hamburg oder die Beratungsstelle Hessen), für die jedenfalls in den Anfangsjahren die gesamten Kosten getragen werden. Die KOBWO sollte fachlich gut ausgestattet werden, damit sie das vollständige Beratungs- und Betreuungs-Leistungsbild darstellen kann und als anerkannte Kompetenzzentrale wirken kann – auch im Kontext von Stadt- und Ortsentwicklungsprozessen in denen Bottom Up-Projekte eine Rolle spielen sollen. Die KOBWO wäre die kostenintensivste aber am besten dauerhaft gesicherte Lösung mit enger Anbindung an das MIKWS.

- **Modell 2, „Wohnbund-Beratung oder Forum für Wohnprojekte SH“** - verfolgt den Ansatz, dass sich SH besser als in der Vergangenheit die bundesweit erfolgreichen Strukturen und Institutionen der Länder, - die sich als besonders effizient und tragend auch für Ziele ihrer Landesregierungen erwiesen haben,- erschließt und für das Land zu Nutze macht.
Vieles, wie Websites, allgemeine Beratungsmodule, allgemeine Informationsarbeit, Vernetzungen, Kontakte zu Stiftungen usw. kann genutzt und angepasst werden ohne das „Rad von vorne zu erfinden“.
Des Weiteren können durch die Nutzung vorhandener Programmmittel Sonderbeschlüsse für weitere Haushaltsmittel vermieden werden und die Kooperation mit der kommunalen Ebene grundlegender angelegt werden.
Dies kann durch den Ansatz gelingen, mit interessierten Städten oder Kreisen den zielgerichteten Dialog zu eröffnen, der Bedarfe abfragt und schließlich in ein Antragsverfahren im Rahmen der „Förderbestimmungen Modelle und Konzepte“ mündet. (insbes. Kiel, hatte dazu schon Interesse angemeldet) Ziel des Antrags ist eine Konzeptausschreibung, die sich an drei besonders geeignete Beratungsinstitutionen → Wohnbund Beratung NRW, Forum für Wohnprojekte e.V. in Hannover und Stattbau Hamburg) richtet - mit dem Ziel ein Beratungsmodell zu erarbeiten und die Gründung mit viel Synergieeffekten und Kooperationen zu betreuen und auf die Beine zu stellen. Das MIWKS könnte Betreuung und finanzielles Engagement mit den kommunalen Partnern teilen und Akzeptanz der Beratungsstruktur schon in der Startphase gewinnen.
Hier wären ein sukzessiver Aufbau und eine Intensivierung der Leistungsbereiche anzudenken, vor allem weil die Beratungsstelle mit besonders aktiven kommunalen Partnern vernetzt und arbeitsteilig arbeiten soll.

- **Modell 3 - 3 Säulen: Verfügungsfonds – Vernetzung mit integrierten Entwicklungsstrategien – Geschäftsstelle für die Beratungs- und Netzwerkarbeit für Wohnprojekte.**

Dieser Ansatz stellt für den Aufbau einer Geschäftsstelle für die Beratungs- und Netzwerkarbeit einen Verfügungsfonds für Wohnprojekte (85% Landesmittel, 15% Mittel aus der Region/Eigenleistung) und die Anbindung an gut funktionierende Landes-Netzwerke wie „Netzwerk Aktiv Region“ in den Mittelpunkt. Mittel aus einem solchen Fonds entlasten nicht nur Projekte, sondern auch kommunale Entscheidungsträger, weil dadurch Ziele gesichert werden. Der Anreiz, eine solche Geschäftsstelle, deren Förderangebot und die Vernetzungsstrukturen wahrzunehmen, steigert sich aufgrund des Interesses an der Förderung. Der Verfügungsfonds und die Geschäftsführung werden für jeweils eine Programmperiode ausgeschrieben/ ausgelegt und wären wiederkehrender Teil des Programmerrlasses Wohnraumförderung des MIKWS. Die Geschäftsstelle kommuniziert mit dem „Netzwerk der Aktivregionen“ zusätzlich mit den großen Städten vorrangig über die Möglichkeiten, die der Verfügungsfonds den Wohnprojekten als Teil der integrierten Ortsentwicklungsmaßnahmen bietet. Daneben baut die Geschäftsstelle Beratung und Information und Netzwerke für Wohnprojekte auf und führt eine Website ein. Auch der Beirat vernetzt sich mit dem Beirat der „Aktivregion“. Auch hier tritt zwar die Landesebene von der alleinigen Verantwortung zurück, aber sie ebnet mit diesem Konstrukt den Boden für einen optimalen Informationsaustausch der vorhandenen Netzwerke mit Land- Kommunen - Entwicklungsträgern- Bottom Up-Projekten.

- **Holding, Dachgenossenschaft:**

Im Zuge der zunehmenden Schwierigkeiten angesichts des aktuellen Grundstücks- und Finanzmarktes kleinteilige Projekte auszugründen, wächst das Interesse an Rahmenorganisationen oder Mantel-Trägerschaften, die Wissen, Finanzkraft und wohnungswirtschaftliche Dienstleistungen als Hilfe zur Selbsthilfe anbieten. Deshalb bietet es sich an, die Möglichkeiten einer landeseitigen Unterstützung für die Gründung einer solchen landesweit tätigen Organisation auszuloten. Eine Holding könnte dabei für alle Trägerschaftsformen in Frage kommen, eine Dachgenossenschaft könnte Projektgenossenschaften unter ihrem Dach versammeln. Zumindest der ZdK würde als Partner für eine solche Ausgründung in Frage kommen, evtl. auch der VNW.

1. 1. Ermittlung des Status Quo - Analyse

Die 3. Säule der Wohnraumversorgung und die Entwicklung der genossenschaftlichen Wohnprojekte und Baugemeinschaften in den letzten 20 Jahren in SH

Vor 20 Jahren **erfuhr das genossenschaftliche Wohnen** – als dritte Säule der Wohnungsversorgung, neben dem Mietwohnungsbau und dem Einzeleigentum – in Schleswig-Holstein eine besondere politische Aufmerksamkeit. Letztlich ist es in der Gesellschaft konstant seit mehr als 100 Jahren aktuell - und das gilt bis heute.

Wo in den Anfängen eine große Wohnungsnot und prekäre Wohnverhältnisse standen, führen seit Anfang der 2000 Jahre bis heute die demographische Entwicklung, die

Notwendigkeit zum energieeffizienten Bauen, sich zunehmend ausdifferenzierende Wohn-Vorstellungen sowie die zunehmende Bedeutung von Sicherheit, bzw. guter Ansprechbarkeit und von guter Nachbarschaft und sozialer und Gemeinschaft zum unverminderten Interesse an Wohnungsgenossenschaften.

Der traditionell gute Ruf der Genossenschaften war und ist bis heute ungebrochen. Aus volkswirtschaftlicher Sicht sind Genossenschaften ein wichtiger Beitrag zur Stärkung der regionalen Wirtschaftskreisläufe.

Das genossenschaftliche Prinzip

Grundsätzlich ist die Schaffung und Erhaltung von Wohnraum für die Mitglieder - die ein lebenslanges Wohnrecht und ausgeprägte Mitbestimmungsrechte genießen - der satzungsgemäße Zweck einer Genossenschaft. Damit ist die Sicherstellung der Bezahlbarkeit der Wohnungen und die Anpassung der Wohnungen an die Bedürfnisse der Mitglieder verbrieft. Statt einer Mietsicherheit zahlt das Genossenschaftsmitglied einen Geschäftsanteil ein und erwirbt damit das Recht, zur Mitbestimmung und eine passende Wohnung gegen ein Wohnungsentgelt angeboten zu bekommen.

Genossenschaften sind nicht am Profit ausgerichtet. Sie investieren einen Großteil des Erlöses im Interesse der Mitglieder in die Werterhaltung und Erweiterung des Immobilienbestands. Wohnungsgenossenschaften verstehen sich grundsätzlich als langfristige Bestandhalter. Gut aufgestellte Traditions-Genossenschaften werben mit ganzheitlichem Service und Sozialmanagement rund ums Wohnen bis hin zu Betreutem Wohnen, bis hin zu Räumen zur nachbarschaftlichen Nutzung und sind damit auch gute Partner der Kommunen, wenn es um die Stärkung sozialräumlicher Angebote geht. Es ist nicht selten, dass mehrere Generationen einer Familie in den Beständen ihrer Genossenschaft ein altersgerechtes Zuhause finden. Die Bindung der Mitglieder reicht oftmals über alle Lebensphasen vom Single- oder Familienwohnen bis in betreute Wohnformen.

Auch für neue eher kleinteilige genossenschaftliche Wohnprojekte stellt neben der Selbstverwaltung die Bildung einer guten Nachbarschaft und die räumliche und konzeptionelle Gestaltung von sozialer Gemeinschaft neben dem selbstbestimmten Wohnen einen fundamentalen Antrieb dar.

1.2. Neuausgründungen: Kleinere genossenschaftliche Wohnprojekte seit 2003

Seit Beginn der 2000 Jahre wird diese Säule der Wohnraumversorgung durch die sich vermehrt ausgründenden kleinen privaten genossenschaftlich organisierten Wohnprojekte verstärkt. Dies sind in der Regel kleine Siedlungen oder Wohnanlagen in der Rechtsform der Genossenschaft als Gemeinschaftseigentum, die direkt aus der bürgerschaftlichen Initiative entstehen. (Bottom up) Da tun sich Menschen zusammen, die nicht nur einfach wohnen wollen, sondern die ihr Projekt selbst managen und sich gegenseitig unterstützen. Neben der weitgehenden Mitbestimmung über die Art des Wohnens, über die Architektur und die Umsetzung bestimmter funktionaler Wünsche und Bedarfe reizt die Beteiligten, die Möglichkeit der Selbstverwaltung und der Kosteneinsparung durch direktes Einwirken/ bürgerschaftliches Engagement.

Für den Standort ergeben sich in der Regel aus diesen Wohnprojekten qualitative Impulse, sei es durch ein Gemeinschaftshaus, das mit seinen Möglichkeiten und Angeboten den Stadtteil belebt, sei es durch ambitionierte Architekturmodelle oder sehr energie- und ressourcensparende Bauweisen und durch eine intensiv gestaltete Nachbarschaftskultur bis hin zu Assistenz- und niederschweligen Hilfeangeboten.

1.3.: Die Arbeit in der Expertenkommission als Anstoß

Das Jahr 2003 leitete bundesweit einen Aufschwung für genossenschaftliche Wohnprojekte ein: Die Bundesregierung berief eine „Expertenkommission Wohnungsgenossenschaften“ ein mit dem Ziel, das selbstbestimmte, genossenschaftliche Wohnen weiterzuentwickeln und die Zukunft der genossenschaftlichen Idee zu sichern. Diese legte mit ihrer Arbeit auch die Basis dafür, dass mit dem Gesetz zur Einführung der Europäischen Genossenschaft und zur Änderung des Genossenschaftsrechts im August 2006 das Recht der Genossenschaften in wesentlichen Bestandteilen neu ausgerichtet und besser auf kleine, neue Genossenschaften ausgerichtet wurde. Die Gründung einer Genossenschaft wurde erleichtert und deren Kapitalbeschaffung gefördert.

Die Erschließung von Genossenschaftspotenzialen – so auch die Gründung einer länderübergreifenden Dachgenossenschaft und einer Entwicklungsagentur wurden geprüft, was unterschiedlich in den Bundesländern aufgegriffen wurde.²

SH war seitens der Bundesländer für die Expertenkommission zur Mitarbeit berufen und seitens des Innenministeriums wurde an den Analysen zu „Potenzialen und Perspektiven“ mitgearbeitet. Zugleich war das der Auftakt für die Entstehung eines besser an die Belange von Wohnprojekten ausgerichteten Förderrecht in SH und für eine bessere Beratungsinfrastruktur sowohl seitens des Ministeriums als auch bei der IB.SH und der ARGE³. Damit die Möglichkeit der Teilhabe der Menschen nicht am verfügbaren Einkommen scheitert, wurde 2004 für diese genossenschaftlichen Wohnprojekte ein auf diese Belange ausgerichtetes Förderangebot in der Sozialen Wohnraumförderung eingeführt. Im Zuge dessen wurde auch die wohnungspolitische Zusammenarbeit mit Hamburg intensiviert und mit der Agentur für Baugemeinschaften und der Stadtbau Hamburg kooperierend gearbeitet. (z.B. anlässlich der Wohnprojektetage) Daneben spielte die Conplan, Lübeck als Projektentwicklungs- und Beratungsorganisation eine herausragende Rolle. Projekte entstanden z.B. in *Lübeck, Kiel, Flensburg, Ahrensburg*. Neben der Genossenschaft gründeten die Baugemeinschaften auch andere Trägerschaftsformen, so z.B. Wohnungseigentümergeinschaften (WEG) mit ergänzendem Regelwerk für Kooperation und Gemeinschaft.

1.4. Geschichte der Förderung und Unterstützungsstrategien

Vor 1999 / 2004:

- Förderungsmöglichkeit im Rahmen der üblichen Sozialen Wohnraumförderung mit der Ausnahme: Baudarlehen für einen Mehrfunktionsraum;
- zusätzlich: Zuschussprogramm zur Förderung von Beratung und Betreuung von Gruppenbildungsprozessen mit max. 20.000,-DM. (→ bis 2001)
- Erster Leitfaden für Gruppenwohnprojekte, Hrsg. MSJWS;

- 2002: Beratungs-Leitfaden für Gruppenwohnprojekte und innovative Wohnkonzepte, Verf. Im Auftrag des Landes: Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen, novelliert 2015;

² S.a.: Bericht der Expertenkommission Wohnungsgenossenschaften „Potenziale und Perspektiven“ Hrsg. Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen, 2004

³ IB.SH: Investitionsbank Schleswig-Holstein, ARGE: Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V. Kiel, Förderberatungsinstitut SH

8.10.2004: Ergänzender Programmerrlass zur Sozialen Wohnraumförderung
Soziale Wohnraumförderung in SH, Zuschussförderung, Forderungskauf und neue private
Wohnungsgenossenschaften;

11.7.2007: Änderung und Novellierung des Programmerrlasses;

6.2007 Studie: Umsetzungsorientierte Entwicklung von dachgenossenschaftlichen
Trägerschaften, sowie von Beratungs- und Kommunikationsstrukturen (Verfasser: Stattbau
Hamburg in Kooperation mit ExWost)

9.2009: Gründung AG der Wohnprojekte SH und **Broschüre IM xxx**

2012: Wohnprojektetag, Fachtagung mit MP und VNW Fachtagung,
Dokumentation: Genossenschaftliche und gemeinschaftliche Wohnprojekte in SH, Hrsg.
ARGE im Auftrag IM,

2017: Novellierung der Förderung und Übernahme in die Wohnraumförderungsrichtlinien
(WoFöRL) Ziffer 9 : Neubau und Erwerb von Bestandsimmobilien durch kleine
Genossenschaften;

2023: **in Arbeit**: Novellierung und Erweiterung der Förderung und Übernahme in die
Wohnraumförderungsrichtlinien (WoFöRL)→ Eigenkapitalhilfedarlehen, Förderfonds für
Genossenschaftseinlagen.

1.5. Förderbilanz:

In diesem Fördersegment ergeben sich mittlerweile mehr als 50 Ausgründungen.
Häufig sind diese Projekte auf 10-30 Wohneinheiten begrenzt. In der Förderbilanz der Jahre
2013 - 2022 ergeben sich allein 30 neu ausgegründete genossenschaftliche Wohnprojekte
mit insgesamt 750 Wohneinheiten, davon 325 Wohneinheiten gefördert. (→durchschnittlich
24 Wohneinheiten pro Projekt, fast jede zweite Wohneinheit wurde mit Landesmitteln
gefördert, allerdings sind von den erfassten Projekten 4 ohne Landeswohnraumförderung
entstanden) Damit sind rund 50 Mio.€ an Förderdarlehen und 1,3 Mio.€ an Zuschüssen für
dieses Segment der sozialen Wohnungsversorgung verausgabt. Es sind 16 Projekte im
ländlichen Raum entstanden, 14 Projekte verteilen sich auf die größeren Städte
(Lübeck, Husum, Ratzeburg, Norderstedt, Rendsburg, Itzehoe, Flensburg und allein in Kiel 6
Projekte.)⁴

Mit 3-4 Projektfertigstellungen pro Jahr stellen sich die Jahre 2007, 2014, 2016, 2019 und
auch 2022 als recht erfolgreich dar. Hinzuzurechnen sind die 2 Wohnprojekte mit sozial
geförderten Wohnungen, die unter dem Dach einer Traditionsgenossenschaft entstanden
sind.

(Nicht berücksichtigt sind hier genossenschaftliche Wohnprojekte, die weder Mittel aus der
Landeswohnraumförderung noch Finanzhilfen der IB.SH beansprucht haben.)→wie z.B.
2018 Haus an den Auen e.G. in Bad Bramstedt mit 22 Wohneinheiten.) Unberücksichtigt
sind in dieser Bilanz auch „nachbarschaftsorientierte“ Wohnprojekte in anderen

⁴ Laut Bilanz der IB.SH 2023

Trägerschaftsformen, wie die der Wohnungseigentümergeinschaft oder dem
Miethäusersyndikat)

In der Bilanz haben auch Beschreibungen von Wohnprojekterweiterungen, bzw. die Kopplung von Trägerschaftsformen (Genossenschaft – Wohnungseigentümergeinschaft) keine Berücksichtigung erfahren.

Die genossenschaftlichen Wohnprojekte verfügen mehrheitlich über mindestens einen Gemeinschaftsraum und über Angebote der Begegnung und gemeinsamen Nutzung im Innen- wie im Außenraum. Sie verfolgen unterschiedliche Schwerpunkte, - sei es das altengerechte - oder das generationsübergreifende oder das „inklusive“ Wohnen. Solche Projekte sind in den letzten Jahren nicht nur in den Städten wie in Lübeck, Kiel und Norderstedt entstanden, sondern auch in Orten wie Fahrenkrug oder Nahe und St. Michaelisdonn oder auf den nordfriesischen Inseln. Zunehmend wird auch seitens der Kommunen das Interesse an Wohnprojekten aus der Initiative der Bürgerschaft wahrgenommen und versucht, sie auf unterschiedlichen Wegen zu unterstützen. Im Rahmen ihrer Siedlungsentwicklungsstrategien können sie entsprechende Möglichkeiten für eine Ansiedlung genossenschaftlicher Projekte bis hin zu konkreten Grundstücksangeboten berücksichtigen. Nicht nur in Lübeck, Flensburg und Kiel sondern auch in Quickborn oder in St. Michaelisdonn und Fahrenkrug waren oftmals kommunale Initiativen ausschlaggebend für das Gelingen und die Umsetzung der Wohnprojekte.

Markante und wohnungspolitisch bedeutsame Projekte, die entweder ohne Förderung des Landes bzw. ohne besondere Initiativen aus dem kommunalen Kontext oder auch durch besonderes Engagement von Traditionsgenossenschaften nicht so entstanden oder erfolgreich gewesen wären:

Kieler Scholle e.G. Kiel-Hassee, gegr.1989/ 1992, Pioniersiedlung für ökologisches Bauen mit 21 Eigentumswohnungen, eingebunden in ein genossenschaftliches Gesamtkonzept

Esbjergweg e.G. Kiel-Mettenhof gegr. 1998/2001, unterstützte Genossenschaftsgründung vorw. der Bewohnerinnen durch Bestandsaufkauf (der ehem. Neuen Heimat) inmitten einer Trabantenstadt, hält und bewirtschaftet jetzt 180 Wohnungen zu Mieten entsprechend Sozialmietenniveau;

Ägidienhof Lübeck, 2000, Wohnprojekt in Umnutzung und Erneuerung eines historischen Altstadtquartiers in gemeinsamer Trägerschaft (Verein, WEG) 65 Wohnungen, gewerbliche und kulturelle Nutzungen.

Allmende Wulfsdorf, Ahrensburg 2004, gemeinschaftliche Trägerschaft eines ganzen Siedlungszusammenhangs (WEG, Verein, Stiftung) mit Wohngebäuden und gewerblichen kulturellen und sozialen Angeboten und Ausgründungen,135 Wohnungen.

Neue GEWOG E Pinneberg e.G., Kreis Pinneberg 2005, unterstützte Neugründung einer Genossenschaft durch Aufkauf der Wohnungsbaugesellschaft, die mehrheitlich dem Kreis gehörte (top down aber bewohnerorientiert),2580 Wohneinheiten an div. Standorten;⁵

Maro Temm e.G., Kiel-Gaarden 2007, Leuchtturmprojekt für Angehörige der nationalen Minderheit der Sinti, 13 Wohneinheiten.

Hintern Höfen e.G. Lübeck-Schlutup 2009, Revitalisierung einer Gewerbebrache durch ein Wohnprojekt, 63 Wohnungen, davon 17 mit Belegungsrecht der Kommune

Lübecker Bauverein e.G. Gemeinschaftliches Wohnen 60 plus, Lübeck 2010, Wohnprojekt einer SeniorInneninitiative in Trägerschaft einer Bestandsgenossenschaft mit einem Kooperationsvertrag, 42 Wohnungen.

Föhreinander e.G. Wyk auf Föhr 2012, erstes genossenschaftliches Wohnprojekt auf einer norddeutschen Insel, Gemeinschaftshaus zusammen mit BUND, 28 Wohnungen

Bau- und Wohnungsgenossenschaft Fahrenkrug, Krs. Segeberg, ca.2016, Seniorenwohnprojekt mit Demenz WG und Tagesbetreuungsangeboten,31 Wohnungen, 8 Plätze in der Demenz WG

staTThus eG Wohnprojekt Husum 2017,23 Wohnungen und Gemeinschaftsanlagen Modellprojekt „Neues Leben in alten Klassenzimmern“ des Bundes – Wohnprojekt in einem ehemaligen denkmalgeschützten Schulgebäude

GEWOBA Nord e.G./ Gutes Leben e.V. Kiel-Dietrichsdorf 2019; Wohnprojekt in Trägerschaft einer Bestandsgenossenschaft mit einem Kooperationsvertrag, 28 Wohnungen;

Alte Mu e.G. Genossenschaft zum Wohnen und Wirken, Kiel, gegr. 2021 in Planung: Umnutzung der ehemaligen Muthesius Hochschule, Ziel: Das kreative Dorf in der Stadt

⁵ VÖ:s.a. Innenministerium, IB.SH Broschüre

1.6. Bestehende Infrastruktur zu Beratung, Hilfen, Förderung in SH:

Hilfen des Landes:

1.Referat für Wohnraumförderung IV50 MIKWS: Soziale Wohnraumförderung: Förderprogramme, Entscheidungen im Einzelfall, landespolitische Initiativen, Untersuchungen, Dokumentationen, Forschungsaufträge; Programm „Neue Perspektive Wohnen“, Baulandfonds, Wohngeld, u.a.

2.IB.SH: Förderbank des Landes Förderberatung und investive Förderung für Wohnprojekte - Schwerpunkt genossenschaftliche Wohnprojekte mittels der Landeswohnraumförderung; **Durchleitung der KfW Programme so auch KfW Programm 134 neu**; Förderung von Eigentumswohnungen nach WEG auch mit den „IB.Immo Programmen“.

3.ARG (Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V.): Förderberatungsinstitut des Landes, Bauforschung, bautechnische Beratung förderfähiger Wohnprojekte, div. Veröffentlichungen zum Thema;

Hilfen von Kommunen:

Unterschiedlich, entsprechend der kommunalen Planungshoheit, keine kommunale Pflichtaufgabe der Daseinsvorsorge und je nach kommunalpolitischer Entscheidung: Vergaben von Erbpachtgrundstücken, Vergaben nach Konzeptausschreibungen, Vorplanungsrechte der Wohnprojekte auf der Basis von Anhandgaben von Grundstücken im Einzelfall. - Wohnungsmarktanalysen, integrierte städtebauliche Konzepte der Kommunen, in denen der Bedarf festgestellt und konzeptionell mitgeplant wird.

Kiel, Lübeck: Unterstützung gelegentlich im Einzelfall, Konzeptvergaben von Grundstücken, Vorkaufsrecht-Regelung wird kaum genutzt, Erbpacht-Angebote, Kiel will über die „KIWO“ die Nachfrage teilweise bedienen. (→ städtische Wohnungsbaugesellschaft)

Allgemeine Anstöße für Wohnprojekt-Entwicklungen in SH:

- Internetplattformen: Trias-Wohnprojekteportal; bring-together; netzwerk-nachbarschaft.net

- Netzwerk Immobilien e.V., Hattingen (www.netzwerk-immovielien.de)
Bundesweit agierende Plattform für Austausch und Information der Mitglieder;
(In SH zz. 4 Mitglieder).

- Wohnprojektetage: Wohnprojektetage-Hamburg regelmäßig (Messen, Fachtagung, Markt/matching) und unregelmäßig in einzelnen Kreisen und Städten (z.B. in Nordfriesland, Dithmarschen, Flensburg),

- Stattbau-Hamburg: Beratung Schleswig-Holsteiner Projekte im Einzelfall,

- Stiftung Trias, s.u.: Gemeinschaftlich organisiertes Wohnen wird finanziell und mit know how unterstützt und gefördert, lobbyistische Arbeit.

- Im Programm „Neue Perspektive Wohnen“ wird das Thema als Qualitätsbaustein adressiert.

- Verbände:

Zentralverband der Konsumgenossenschaften (ZdK) Hamburg: Vorrangiger Verband (auch Prüfverband) für neue, kleine ehrenamtlich strukturierte Genossenschaften, so auch Wohngenossenschaften, bietet Gründungshilfen, Arbeitshilfen, Publikationen, Seminare, Rechtsberatung, leistet Beratung und lobbyistische Arbeit für seine Mitglieder;

Verband Norddeutscher Wohnungsunternehmen (VNW Nord), Hamburg, Kiel: klassischer Verband (auch Prüfverband) der Wohnungswirtschaft und der Traditionsgenossenschaften, wohnungspolitische Interessenvertretung, Rechtsberatung, Förderkosten usw.

- ehrenamtliche und informelle Netzwerke und Ansprechpartner für die Erstberatung und für den Informationsaustausch und lobbyistische Arbeit:

- ExpertInnenpool Wohnprojekteberatung SH (Wohnprojekte.win@gmail.com) im Verbund mit der

- AG der Wohnprojekte SH (Arbeitsgruppe bestehender Wohnprojekte in SH)

- sonstige Projektberatung:

- Außenstelle Nord des Forums für Gemeinschaftliches Wohnen e.V., Lübeck;

- Wohnprojekteberatung im Einzelfall durch Architekten, u.a.;

Die „Stiftung Trias – gemeinnützige Stiftung für Boden, Ökologie und Wohnen“

ist eine selbstständige Stiftung des privaten Rechts mit Sitz in Hattingen. Sie wurde am 2. März 2002 mit einem Stiftungskapital von 74.500 € gegründet. Das Stiftungsvermögen hatte 2021 einen Umfang von ca. 30,0 Mio. €. Die Stiftung Trias fördert Initiativen, die Fragestellungen des spekulationsfreien Umgangs mit Grund und Boden, ökologische Verhaltensweisen und neue Formen des Wohnens aufnehmen. Ihre Stiftungsziele verwirklicht sie gemeinsam mit Kooperationspartnern im Rahmen der gemeinnützigen Zielsetzungen. Die Stiftungsziele umfassen soziale und ökologische Themen, ins besondere den Bodenschutz die Förderung der Jugend- und der Altenhilfe, die Förderung der internationalen Gesinnung, der Toleranz auf allen Gebieten der Kultur und des Völkerverständigungsgedankens, die Förderung der Erziehung, Volks- und Berufsbildung, die Förderung von Wissenschaft und Forschung zu den Themen der Stiftung (Gemeinschaftliches Wohnen, Boden, Ökologie), Denkmalschutz, Mildtätigkeit. Die Stiftung fördert Projekte und Vorhaben im Sinne ihrer Satzung in erster Linie durch finanzielle Zuwendungen oder die Überlassung von Nutzungsrechten z. B. in Form von Erbbaurecht

Der Schwerpunkt der Arbeit liegt in der Förderung der gemeinschaftlichen Nutzung und Entwicklung von Gebäuden und Grundstücken. Bevorzugt wird das Vermögen der Stiftung zum Erwerb von Grundstücken verwendet, die gemeinschaftlichen, zukunftsgerichteten Wohn- und Cohousing-Projekten und anderen gemeinnützigen Initiativen zur Verfügung gestellt und dem Immobilienmarkt entzogen werden. Der Ertrag der Stiftung wird wieder zur Unterstützung von bestehenden und zu Gründung von neuen Projekten eingesetzt. Zustiftungen zum Grundstockvermögen sind möglich. Bei größeren Beträgen können über die Bildung von Sondervermögen auch spezielle Ziele dafür vermerkt werden. Die Stiftung Trias verwaltet und finanziert die Angebote Wohnprojekte-Portal.de als zentrale Informationsstelle für gemeinschaftliches Wohnen bundesweit, so auch ein Wohnprojekt-Portal für Schleswig-Holstein. Die Stiftung hat seit ihrer Gründung über ca. 50 Projekte in Deutschland unterstützt, so auch einige in SH.

Im Rahmen des Forschungsvorhabens „Kommunen innovativ“ beteiligt sich die Stiftung Trias als Projektpartner. Sie gibt Broschüren rund um die Themen der Stiftung heraus. Der Schwerpunkt liegt im Bereich gemeinschaftliches Wohnen, so u.a.: Stiftung Trias (Hrsg.): Das Erbbaurecht ein anderer Umgang mit Grund und Boden Der Verein als Rechtsform für Wohnprojekte ,Die Finanzierung zivilgesellschaftlicher Projekte , Die GbR als Rechtsform für Wohnprojekte, Die Genossenschaft als Rechtsform für Wohnprojekte , Die KG als Rechtsform für Wohnprojekte , Finanzierung von Wohnprojekten , Testament und Erbschaft,u.a.

*Der **wohnbund e.V.** ist ein 1983 gegründetes ein Netzwerk von wohnpolitisch engagierten Fachleuten und Organisationen, die mit ihrer Arbeit zur Entwicklung und Realisierung zeitgemäßer Wohnformen beitragen. Er ist ein Organ der wechselseitigen fachlichen und politischen Vernetzung mit ca.200 Mitgliedern aus dem Bereich: Intermediären Beratungsorganisationen, Sanierungsträgern, Stadtentwicklungsgesellschaften, Architektur- und Planungsbüros, Wohnungsunternehmen, Wohngruppenprojekten, Mietervereinen, Verbänden, Stadtverwaltungen, Hochschulen und wissenschaftlichen Instituten, Parteien und Mieterinitiativen – davon auch solche in SH.*

Ziele:

Anknüpfend an die wohnreformerischen Bewegungen zum Beginn des 20. Jahrhunderts und der Selbsthilfebewegungen seit den 1970er Jahren will der wohnbund der herkömmlichen Wohnungspolitik Alternativen gegenüberstellen und wohnpolitische Initiativen und Projekte fachlich unterstützen. Der wohnbund hat sich das Ziel gesetzt, diesen Prozess tiefgreifender gesellschaftlicher Veränderungen mit Veranstaltungsangeboten und Publikationen zu begleiten. Er gibt zwei- bis dreimal jährlich die wohnbund-Informationen heraus und veranstaltet in der Regel jährlich eine Fachtagung zu aktuellen wohnungspolitischen Themen. Die Mitglieder des wohnbund pflegen außerdem den Erfahrungsaustausch u.a. in diversen Arbeitsgruppen. Die wohnpolitischen Forderungen des wohnbundes sind näher beschrieben in dem „Hamburger Manifest“. Der wohnbund setzt sich insbesondere ein für die Revitalisierung der Genossenschaftsbewegung im Sinne von Selbstverwaltung und Eigeninitiative und für preisgünstige Wohnungen.

Besonders aktive gewerbliche Projektentwickler:

1. Conplan Betriebs- und Projektberatungs GmbH, Lübeck:

Ältester und erfahrenster Projektentwickler für sozio-ökologische, gemeinschaftliche Wohn-, Arbeits- und Kulturprojekte mit dem Arbeitsschwerpunkt: Entwicklung, Planung und Begleitung von Baugemeinschaften und Projektinitiativen, seit ca.20 Jahren in SH tätig. Von der Konzeption bis zur Abrechnung bietet die CONPLAN den Baugruppenprojekten und Initiativen in jeder Projektphase Hilfestellung und fachkundigen Rat. Das gilt für Projekte in unterschiedlichen und oftmals auch gemischten Trägerschaftsformen als WEG oder als Genossenschaft organisiert. Daneben werden Betriebs- und Projektberatungen speziell für Kleinbetriebe, Freiberufler/innen, Vereine und bei Existenzgründungen in allen Branchen sowie für ökologische, soziale und kulturelle Projekte übernommen. Die Conplan projiziert zunehmend auch außerhalb von SH.

2. TING Projekte GmbH & Co. KG, Schwentinental:

Projektentwicklungsdienstleister mit vorwiegend Komplettleistung nach einem bauträgerähnlichen Modell zugunsten von „privaten Wohnungsgenossenschaften“ inklusive der Planung, Bauerstellung, Finanzierung, Vertrieb der Wohnungen und der Gründung und Geschäftsführung der Genossenschaft in der Anfangsphase. Die Konzepte werden zunehmend auf der Basis einer Grundstückssicherung als Initiativplanung gegenüber den Kommunen und der Interessentenschaft angeboten und umgesetzt. Mitgliederbetreuung und Schulungen runden das Projektentwicklungsangebot ab. Nach der „Startphase“ des Wohnens und der Schlussabrechnung übernehmen die Genossenschaftsmitglieder die Genossenschaft in Eigenverantwortung. In den letzten zehn Jahren sollen ca. 20 Projekte entstanden sein, ca. 10 weitere Projekte befinden sich in der Entstehung.

Fazit: Status Quo/ Ausgangslage:

- In den letzten 10 Jahren sind mithilfe der Landeswohnraumförderung ca. 30 Projekte entstanden mit ca. 800 WE, die als besonderer Beitrag zur bedarfsorientierten und sozialen Wohnraumversorgung angesehen werden können. Diese sind vorrangig von den zwei gewerblichen Projektentwicklern betreut worden.
- Durch private und freifinanzierte Aktivitäten vorrangig seitens der Projektentwicklungsgesellschaften oder als WEG (→ Hof Pries, Kiel) oder nach dem Miethäusersyndikat (→ Analog 6.8, Malente; Freie Hütte, Lübeck) sind vermutlich weitere ca. 20 – 30 Projekte ohne Beteiligung des Landes und weitgehend freifinanziert hinzuzurechnen. Daneben werden laufend Hofgemeinschaften oder Ökodörfer in kleinem Rahmen im ländlichen Raum als Eigentumsmaßnahmen projektiert. (→ z.B. Wohnprojekt am großen Hof, Ratjensdorf) Auch Tiny-Haus Siedlungen vertreten oftmals einen kooperativen Ansatz. (→ s.a. Tiny Houses, Beitrag zur nachhaltigen Entwicklung, Siedlungen Erfde und Hollenbek)
- Über eine vorrangig nutzbare und bekannte sowie anerkannte landesweite Beratungsstelle oder Vernetzungsstruktur verfügt SH nicht, diese ist aber bei Startergruppen wie auch bei kommunalen Akteuren nachgefragt.
- Projektgenossenschaften waren bislang kein Thema. Weder die Traditions-genossenschaften noch bestehende genossenschaftliche Wohnprojekte zeigten im nennenswerten Umfang Initiative oder Interesse, neue Projektinitiativen aufzunehmen oder sich für diese zu erweitern. (→ Alte Meierei e.G. Ratzeburg erweiterte sich mit 2. Bauabschnitt, , die Esbjergweg e.G. erweiterte sich als Bewohnergenossenschaft im Laufe der Jahre um 100 Wohnungen, GEWOBA Nord e.G. nahm Baugemeinschaft „Gutes Leben e.V.“ mit Kooperationsvertrag im erstellten Neubau auf)
- Die Verteilung der Projekte auf den städtischen oder eher ländlichen Raum, kann als ausgeglichen bezeichnet werden.
- Erweiterte Nutzungskonzepte mit zugeordneten gewerblichen, sozialen oder kulturellen Themen sind eher die Ausnahme (→ Statthus Husum e.G. mit 3 Gemeinschaftsräumen, Kieler Scholle e.G. mit Kindergarten und Gemeinschaftsräumen)
- Die bei den meisten Projekten vorhandenen Gemeinschaftsräume bieten zusätzlich zu den nachbarschafts- gemeinschafts- förderlichen und das Wohnumfeld bereichernden Funktionen in der Regel ein gutes Potenzial auch zur partiellen Nutzung als „home office“ oder als „Co-working Bereich“ → was richtungsweisend für den geförderten Wohnungsbau – nach der Coronazeit angesehen werden kann.
- Insbesondere Projekte, die im eher ländlichen Raum entstehen, thematisieren mit zunehmender Tendenz altengerechtes Wohnen konzeptionell und baulich. (→ Bau- und Wohnungsgenossenschaft Fahrenkrug, Grüne Insel e.G. St. Michaelisdonn; Quickborns e.G.; Ivens Park e.G. Kiel)

- Projekte mit besonders komplexen Nutzungs- und Trägerkonzepten führen in der Regel immer noch zu überlangen Entwicklungsprozessen (→ s.a. Alte Mu e.G., Kiel)
- Eine weitere Studie wäre notwendig, um Potenziale und Förderwirkung zu erkennen. Die Auswirkungen auf den Lebensalltag und auf die sozialen und finanziellen Aspekte der Wohnprojekte-Mitglieder sowie die Potenziale der dauerhaften ehrenamtlichen Projektträgerschaft sind Gesichtspunkte, die genauso wie Außenwirkungen, die von den Projekten im sozialräumlichen wie auch im städtebaulichen Kontext ausgehen, sollten im Rahmen einer Evaluierung untersucht werden.(→ siehe auch Hamburg Studie: Evaluation von Baugemeinschaften in Hamburg - Welchen Mehrwert haben Baugemeinschaften? 2022/2023)
- Mit zunehmender Tendenz werden mehrheitlich Mehrfamilienhäuser und kompakte Gebäudekomplexe gebaut und dort mehrheitlich 3-Zimmer Wohnungen. Ansonsten überwiegen Konzepte mit gereihten und verdichteten Bauensembles, die als wegweisend für neue Modelle des zukunftsorientierten, attraktiven Wohnens abseits des alleinstehenden Wohneigentums sein können.
- Inwieweit bei der architektonischen Gestaltung nutzerbeteiligte Planungsprozesse unterlegt waren, ist unklar. (→Nutzerbeteiligte Planungsprozesse stellen langläufig einen bedeutenden Antrieb für Wohnprojektinteressierte dar.) Insbesondere bei den Projektträger-Initiativen (wie z.B. TING) und den Kooperationsmodellen mit Traditions-genossenschaften kann dies als ausgeschlossen angenommen werden. Angesichts der gestiegenen Baukosten muss dieser Beweggrund allgemein als zunehmend verzichtbar angesehen werden.
- Bei den genossenschaftlichen Wohnprojekten mit landesgeförderten Wohnungen sind bislang Wohnungsangebote für folgende Zielgruppen unterrepräsentiert: Wachsende Familien, kleine Wohnungen für Kleinsthaushalte, Wohnungen mit flexibler Grundrissgestaltung für Wohngemeinschaften, barrierefreie Wohnungen für Menschen mit Assistenz- und/oder Pflegebedarf.
- Bei den mit Landesmitteln geförderten Wohnungen sind die Interessentenkreise noch zu wenig mit den Zugangsmöglichkeiten, die sich aus dem 2. Und 3. Förderweg ergeben, vertraut, sodass in den Projekten oftmals der soziale Mix nur schwer herstellbar ist. (→ Haushalte mit einem Wohnberechtigungsschein, die die Einkommensgrenzen für den 1. Förderweg um 20% oder um 40% überschreiten, sind berechtigt, in entsprechend geförderten genossenschaftlichen Wohnprojekten zu den festgelegten Mietobergrenzen einzuziehen.)
- Andererseits bieten die im Rahmen der Landesförderung notwendigen Belegungsrechte nicht die bei kleineren genossenschaftlichen Wohnprojekten erforderliche Flexibilität für die Belegung im Falle der Nachbesetzung, wenn es darum geht, ein neues Mitglied bzw. einen Haushalt aufzunehmen, der zu der Gemeinschaft passt. In dem Fall erscheint die Landesförderung dann als Hemmnis.

- Es besteht keine landesweite verlässliche und zielorientierte Infrastruktur zur Vermittlung und Vernetzung/Vermarktung von freien Wohnungen bzw. Projektanteilen bei bestehenden Projekten und Interessierten. Dem informellen Immobilienmarkt bleibt es auch überlassen, für neue Projekte gezielt Mitglieder anzuwerben.
(→ allenfalls über die digitalen Plattformen: Trias-Wohnprojekte-Portal und bring together) Anders verfährt die TING Projekte GmbH & Co. KG, die die einschlägigen kommerziellen Immobilienmarktforen nutzt, um Mitglieder für genossenschaftliche Projekte anzuwerben.
- Seit 2009 besteht ein informeller Austausch bestehender Projekte zu Themen der Selbstverwaltung und des Sozialen in einer landesweiten Arbeitsgruppe. (→ AG der Wohnprojekte SH)
- Viele Bestandsprojekte - unabhängig davon in welcher Trägerschaft – benötigen fachliche Unterstützung bei der Selbstverwaltung, der Geschäftsführung, den Abrechnungen usw. Hier mangelt es an ansprechbaren und auf Wohnprojekte spezialisierten Fachleuten. Dieses Problem wird sich zukünftig noch ausweiten, weil die Ehrenamtler, die in den Entscheidungsgremien arbeiten, älter werden und auch weil der Modernisierungsbedarf (z.B. energetisch) zunehmen wird. Ein Sanierungsstau (→ wie z.B. bei WEG-en) muss bei Wohnprojekten vermieden werden. Zz. Bietet einzig der Vorstand der Esbjergweg e.G, in Kiel -Mettenhof kleinen selbstverwalteten genossenschaftlichen Projekten Serviceleistungen für die Verwaltungsarbeit an. (Geschäftsbesorgungsverträge)
- Neue Projektinitiativen scheitern zz. oftmals an fehlenden Grundstücken, an der Bewerber-Konkurrenz auf dem Immobilienmarkt, an den mangelnden Vernetzungen mit kommunalen Ortsentwicklungsplänen und Sanierungsträgern und vor allem zunehmend an den exorbitant steigenden Bau- und Erstellungskosten. Kostenbedingt steigen somit auch die erforderlichen Eigenkapitaleistungen, bzw. Genossenschaftseinlagen zz. an.
- Neue Projektinitiativen bleiben oft in der Startphase stecken, weil Erstberatung und niedrigschwellige Unterstützungselemente sowohl kommunal als auch landesbezogen fehlen, bzw. die bestehenden Hilfen nicht gefunden werden. Das Risiko, bei unsicheren Verlaufs Aussichten schon in der Frühphase fachlichen Rat einzukaufen, wird von vielen Interessentengruppen gescheut.
- **Novelle der Landeswohnraumförderung 2023 führt zu neuen Möglichkeiten und stärkt die Potenziale:**
- Aus Sicht des Landes soll das genossenschaftliche Gemeinschaftseigentum stärker gefördert werden, weil es neben einem weiteren Mietwohnungsangebot zugleich viele Merkmale des langfristigen gesicherten Eigentumswohnens erfüllt. Damit füllt es aktuell eine nachgefragte Lücke auf dem Wohnungsmarkt, die von steigendem gesellschaftlichem Interesse ist. Nach den Prinzipien der Selbst- und Mitverantwortung und in sozialer Nachbarschaft werden positive sozialräumliche und städtebauliche Gesichtspunkte eingebracht, die für Wohnquartiere im ländlichen wie auch städtischen Raum von Interesse sind und von unterschiedlichen Zielgruppen nachgefragt wird.

- (→ Gemeinschaftseigentum für Senioren, die auf niederschwellige Betreuung angewiesen sind; für Familien, die sich kein Einzeleigentum leisten können oder wollen, u.a. weil unklar ist, wie lange sie berufsbedingt am Standort bleiben; für Singlehaushalte, die nachbarschaftliche Kontakte suchen; für Menschen mit besonderen sozialen oder kulturellen Interessen oder besonderen Bedarfen an einer bewusst gewählten Nachbarschaft oder generationsübergreifendem Wohnen, Wohnen mit Kindern, inklusivem Wohnen, an Konzepten für mehr Klima- und Ressourcenschutz, Abkehr von der individuellen KfZ-Mobilität, usw.)
- Die Förderung soll den Adressatenkreis besser definieren und die Fördergegenstände ausweiten, um dem Bedarf besser als bisher zu entsprechen. Die neuen Förderelemente greifen bestehende Defizite in der Landesförderung auf und stärken gleichzeitig die Zugangsmöglichkeiten auch für Haushalte mit hohem Bedarf an bezahlbaren Wohnungen oder an Wohnungen mit spezifischen Bedarfen.
 - Genossenschaftliche Wohnprojekte sollen bezahlbar bleiben und zugleich auch für Familien und Haushalte im 2. Und 3. Förderweg interessant sein, um die wirtschaftliche und soziale Stabilität der kleinen Genossenschaften zu erhöhen und den Zugang im breiten sozialen Mix zu erleichtern.
 - Für genossenschaftliche Wohnprojekte sollen Projekte im Bestand sowohl für Sanierung oder Modernisierung als auch im Erwerb einer vergleichbaren und attraktiven Förderung zugeführt werden. Die Fördermöglichkeit für diese Fördernehmer soll sich auch auf den 3. Förderweg und auf die „Förderung Neubaugleiche Sanierung und Erweiterung“ ausdehnen. Die Förderkonditionen für den Bestandserwerb werden den aktuellen Marktentwicklungen angepasst und in Art und Höhe vereinfacht.
 - Neu und zusätzlich in Planung: **Eigenkapitalhilfe-Darlehen**: Wohnprojekte brauchen - stärker als professionelle Investoren - in der Anfangsphase / Entstehungszeit gesicherte Planungszeit, Unterstützung bzw. wohlwollendes Interesse seitens der Kommune und allen beteiligten Institutionen, um sich zugunsten einer tragfähigen Wirtschaftseinheit aus dem bürgerschaftlichen Engagement heraus zu stabilisieren. Sie sind weder vergleichbar mit gewerblichen Wohnungsunternehmen oder privaten Investoren noch mit großen Traditionsgenossenschaften. Im Rahmen der Förderung muss sich diese Unterstützung widerspiegeln, indem die Förderung der Genossenschaft auch dann gewährt wird, wenn noch nicht alle zur Finanzierung notwendigen Genossenschaftsanteile für das erforderliche Eigenkapital eingezahlt sind, d.h. noch Genossenschaftsmitglieder angeworben werden. (→ frühe Fördersicherung) Die Fördersicherung bildet einen immensen Beitrag zur Verkürzung der Startphase und zur Vermeidung von Kostensteigerungen – sowohl der anzunehmenden Baukosten als auch der Projektentwicklungskosten. Damit stärkt sie letztlich kommunalpolitische Entscheidungen zugunsten solcher Projekte.
 - Neu und zusätzlich in Planung: **Förderfonds für Genossenschaftsanteile**: Aufgrund der gestiegenen Erstellungskosten, denen im hohen Maße neue genossenschaftliche Wohnprojekte und Baugemeinschaften ausgesetzt sind, muss in Schleswig-Holstein eine Förderung von Genossenschaftsanteilen für Haushalte mit

geringem Einkommen, zusätzlich zu der anzustrebenden erweiterten Förderung (→ bis 100.000,-€) von Genossenschaftsanteilen durch das KfW-Programm 134 in Durchleitung durch die IB.SH, erfolgen. Haushalte mit einem WBS für den 1.Förderweg können in der Regel die zz. üblichen Genossenschaftseinlagen nicht tragen, auch oftmals nicht die Förderdarlehen, die sich aus dem KfW-Programm 143 ergeben. Um die Zielklientel nach SHWofG zu sichern, wird ein zweckgebundener Einlagenzuschuss ausgegeben.

- **Neu und zusätzlich seit 1.1.2023: Wohnprojekte-Gründungsfonds:**
Startergruppen von Wohnprojekten können – unabhängig von der beabsichtigten Art der Trägerschaft - als Hilfe zur Selbsthilfe für ihre angestrebte selbstverwaltete Trägerschaft und ehrenamtliche Gremienarbeit für erforderliche Expertisen, Machbarkeitsstudien, Gründungsgutachten und fachliche Dienstleistungen einen Zuschuss von bis zu 15.000€ beantragen.

11. Blick auf andere Bundesländer und Auswertung (NRW, Hamburg, Niedersachsen, Hessen)

Nordrhein- Westfalen (NRW) :

Die Beratung und Förderung von Wohnprojekten wird in NRW im Wesentlichen zentral von der **WohnBund-Beratung NRW GmbH** in Bochum seit mehr als 25 Jahren getragen. Diese ist insbesondere in den Arbeitsfeldern Stadtteil- und Quartiersmanagement sowie in der Begleitung von Wohnprojekt-Entwicklungen tätig. (→ www.wbb-nrw.de) Als ehemals gemeinnütziger Verein (Buttom up) ist das Unternehmen eingebunden in das bundesweite Netz des wohnbund e.V., in dem Institutionen und Fachleute aus den verschiedensten Bereichen der Planung, des Wohnungswesens und der Stadtentwicklung zusammengeschlossen sind. ⁶ → s.a. Seite 14.

Leistungen der WohnBund-Beratung NRW: Das interdisziplinäre Team (11 Personen, Ökonomen, Juristen, Raumplaner, Sozialwissenschaftler) begleitet, moderiert und berät Wohnprojektgruppen auf dem gesamten Weg der Projektrealisierung, von der ersten Idee bis zum Einzug. Für den Einstieg in die Thematik werden Startergruppen verschiedene, vorbereitete Unterstützungsbausteine angeboten. Zum Leistungsbild gehören folgende Arbeitsfelder: Bewohnerbeteiligung in Planungsprozessen für nachbarschaftliche Bauprojekte (Wohnen für Jung und Alt, autofreie Siedlungen); Aufbau bewohnerorientierter Trägermodelle im Bestand; Beratung bei Neugründungen von Wohnungsgenossenschaften; Integrierte Siedlungs- und Stadtteilentwicklung; Quartiersmanagement in Stadtteilen der Sozialen Stadt und des Stadtumbaus; Konzept- und Projektentwicklung; Moderation; Wettbewerbsmanagement, Ausrichten von Wohnprojekttagen, Beratung von: Wohnungsunternehmen, Städten, Ministerien, Mieterinitiativen, Eigentümergemeinschaften, Genossenschaften.

⁶ Gesellschafterstruktur: wohnbund e.V. - Verband zur Förderung wohnungspolitischer Initiativen, München, "Malocher Machen Mit", GbR der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter

Die Finanzierung der gesamten Tätigkeitsfelder kommt inzwischen ohne institutionelle Landesförderung aus. Startergruppen mit einer soliden Grundlage (z.B. einem in Aussicht stehenden Grundstück oder einer Immobilie) können auf Antrag Landeszuschüsse (10-20 Tsd.€) für die Projektberatung und Moderation bekommen, um die Leistungen der WohnBund-Beratung NRW in Anspruch nehmen zu können (→ vergleichbar: Wohnprojekte-Gründungsfonds SH).

Vor ein paar Jahren entstand aus der Initiative der WohnBund-Beratung NRW zusammen mit anderen relevanten Akteuren (z.B. Trias-Stiftung) die **Ko-Operativ eG NRW**. Sie ist eine **Dachgenossenschaft** für gemeinschaftliche, nachbarschaftliche und soziale Wohnprojekte sowie Quartiersprojekte in NRW. Durch den Zusammenschluss von Projektinitiativen unter ihrem Dach wird der Gründungs- und Verwaltungsaufwand insbesondere für kleine Projekte deutlich reduziert, führen Vernetzungen und Erfahrungsaustausch für die beteiligten Projekte bei Bedarf zu wechselseitiger Unterstützung und auf Dauer zu einem großen Fundus an Erfahrungen. Damit entsteht mehr Raum für die inhaltliche Entwicklung der Projekte. Die Dachgenossenschaft will für ihre Projekte Netzwerknoden und Lobbyist sein. Sie bietet den Ort für Austausch und Weiterentwicklung. Die Projekte bleiben inhaltlich und finanziell eingeständig, sie kooperieren mit den von Ihnen gewünschten Projektentwicklern und Planern und führen Verhandlungen mit Städten und Banken. Die Gremien der Ko-Operativ e.G. entscheiden über die Aufnahme eines Projektes und tragen die rechtliche Verantwortung zu allen Fragen, die das „Dach“ betreffen. Bislang sind auf diese Weise genossenschaftliche Wohnprojekte in Aachen, Gelsenkirchen, Hilden, Dortmund und Wuppertal entstanden.

Für ein paar Jahre hatte die Wohnbund NRW GmbH zudem auch ein landesfinanziertes Büro für die Beratung von altengerechtem Wohnen integriert, das aber 2017 aufgelöst wurde.

Hansestadt Hamburg:

1. Angebunden an die Hamburger Baubehörde besteht seit 2003 in Hamburg die **Agentur für Baugemeinschaften** (→ Senatsbeschluss Drs.2003/0872) als zentrale Anlaufstelle der Stadt (Baugruppenagentur) mit dem Ziel - der umfassenden Förderung von Baugemeinschaften im genossenschaftlichen wie auch im individuellen Eigentum und in der Entwicklung passender Strategien und Verfahren, um diese Sparte der Wohnungsversorgung im Rahmen der wohnungspolitischen Strategien voranzubringen im Sinne einer anschiebenden, vermittelnden Tätigkeit.

Der Agentur obliegt die Öffentlichkeitsarbeit, die Beratungsarbeit und Vernetzung von Baugemeinschaften mit den relevanten Akteuren, sowie bestehenden Wohnprojekten. (Kontaktbörse) → „one face to the customer“ - von der ersten Idee bis zur Realisierung. Sie liefert Informationen zu der Wohnraumförderung für Baugemeinschaften. Sie führt Grundsatzarbeit, Politikberatung und Entwicklung verwaltungs- und finanztechnischer Verfahren aus und ist zudem zuständig für die Ermittlung von Grundstücken und die Koordinierung von Grundstücksverfahren an denen neben interessierten und geeigneten Baugruppen die relevanten Gremien (Liegenschaftsverwaltung, Förderbank, Finanz- und Baubehörde, Bezirksverwaltung) beteiligt sind. (→ 1. Schritt Ausschreibung, 2. Anhandgabe an geeignete Baugruppe für die Planungszeit, 2. Schritt Erwerb)

Die Agentur wird seither dauerhaft durch den Etat der Baubehörde (im Sinne eines nachgeordneten Bereichs) mit 4 Personen-Stellen und einem Sachmittelbudget ausgestattet.

Die Arbeit korrespondiert mit anderen wohnungspolitischen Programmen und Kampagnen des HH-Senats. (→ z.B. mit dem Sofortprogramm Wohnbauflächen)⁷

2. Die Agentur für Baugemeinschaften wird in ihrer Arbeit ergänzt und unterstützt durch die **Stattbau Hamburg GmbH**, die sich seit 1985 (als Bottom up-Ausgründung) mit den Themen des gemeinschaftlichen Bauens und Wohnens und sozialer Stadtentwicklung als Beratungsorganisation beschäftigt und als „Alternativer Baubetreuer“ fungiert. Sie versteht sich als „Mittlerin und Unterstützerin“ für Baugemeinschaften und für gemeinwohlorientierte Träger, Institutionen und Initiativen bei der Umsetzung von hauptsächlich gefördertem Wohnungsbau und gemeinwohlorientierten Projekten.

Angegliedert ist inzwischen die Koordinationsstelle für Wohn-Pflege-Gemeinschaften (→ vergl. KIWA in SH) sowie das Projekt BIQ8. Das interdisziplinäre Team der Stattbau (Juristen, Ökonomen, Sozialwissenschaftler, Architekten) ist zu einer anerkannten wohnungswirtschaftlichen Instanz geworden und wird für den breitgefächerten Leistungskanon durch Sachzuwendungen der Stadt unterstützt. Zum Leistungskanon gehören neben der lobbyistischen Arbeit: Beratung, Projektentwicklung für Baugruppen mit Grundstück, Durchführung von Wohnprojekttagen, Herausgabe der Zeitung „Freihaus“.

3. Die dritte Instanz zur Unterstützung von Wohnprojekten ist die P99 Gebäudeverwaltung. Um Gruppen zu unterstützen, die ihre Projekte in Selbstverwaltung übernommen haben, hat die Stattbau Hamburg 1999 die Gebäudeverwaltungsgesellschaft P 99 mitgegründet. Auf Anfrage übernimmt P99 professionelle Verwaltungsdienstleistungen für selbstverwaltete Wohn- und Gewerbeobjekte in Hamburg und anderen Städten. Inzwischen sind es rund 50 Projekte mit etwa 1.800 Wohn- und Gewerbeeinheiten. (→ auch Projekte in SH) P 99 strebt dabei an, selbstverwaltete Wohnprojekte und Genossenschaften im Bereich Finanzen/Buchhaltung so zu entlasten, dass die Projekte sich auf ihre inhaltlichen Ziele konzentrieren können. Die Autonomie und Eigenverantwortung der Projekte sollen nicht angetastet werden.

Niedersachsen:

In Niedersachsen besteht zugunsten der Beratungs- Unterstützungs- und Vernetzungsarbeit für soziale und gemeinschaftliche Wohnprojekte eine enge Kooperation mit dem **„FORUM Gemeinschaftliches Wohnen e.V.“ als Bundesvereinigung** mit Sitz in Hannover und dem **„Netzwerk Hannover für gemeinschaftliches Wohnen“** und dem **„Niedersachsenbüro für neues Wohnen im Alter“**. Flankiert wird diese Struktur durch regionale Beratungsstützpunkte, wie z.B. „Mehr leben - Wohnprojekte Lüneburg e.V.“ oder „Gemeinschaftlich Wohnen im Wendland“.

Damit werden in einer sehr etablierten Form zwei Zielgruppen miteinander verknüpft: Bottom up Wohnprojekte-Initiativen und Zielgruppen für selbstbestimmtes Wohnen im Alter und mit Assistenz und Pflegebedarf.

⁷ <https://www.hamburg.de/baugemeinschaften/ansprechpartner-agentur-fuer-baugemeinschaften/>

Leitung: Angela Hansen, Architektin, Stadtplanerin , bzw. Nachfolger

⁸ BIQ – Bürgerengagement für Wohn-Pflege-Formen im Quartier

1. Das **NIEDERSACHSENBÜRO Neues Wohnen im Alter** ist eine vom Ministerium für Soziales, Gesundheit und Gleichstellung des Landes Niedersachsen geförderte Beratungsstelle. Sie unterstützt Landkreise, Städte, Gemeinden und privat Interessierte darin, Angebote und Projekte zu entwickeln, die älteren Menschen ein längeres selbstständiges, selbstbestimmtes und sozial integriertes Wohnen im Alter ermöglichen. Sie berät und informiert die Kommunen und andere Akteure, konzipiert und organisiert Veranstaltungen und Vorträge in den Kommunen, bietet eine breite Palette von Fortbildungen an und veranstaltet den jährlichen „Niedersächsischen Fachtag Wohnen im Alter“.

Aktive Interessierte, die ein selbst organisiertes, gemeinschaftliches Wohnprojekt starten möchten, finden in einer website-Karte Kontaktadressen für Information und Beratung vor Ort. Seit November 2020 gibt es das "Netzwerk Lokale Beratungsstellen Gemeinschaftliches Wohnen in Niedersachsen". Mitglieder sind in erster Linie kommunale Beratungsstellen. (beerli@neues-wohnen-nds.de)

Träger des NIEDERSACHSENBÜRO Neues Wohnen im Alter sind das FORUM Gemeinschaftliches Wohnen e. V., Bundesvereinigung (FORUM) und die Niedersächsische Fachstelle für Wohnberatung (NFW). Es arbeiten dort 3 Vollzeitkräfte (Sozialwissenschaftlerinnen)

2. Das **FORUM Gemeinschaftliches Wohnen e.V.**⁹ unterstützt die Entwicklung von selbstorganisierten Wohn- und Nachbarschafts- sowie von Quartiers- und Dorfprojekten, die durch die Kooperation lokaler Akteure und/oder bürgerschaftlichem Engagement entstehen, idealerweise initiiert und/oder unterstützt durch die Kommune. Arbeitsschwerpunkt der angegliederten **Niedersächsische Fachstelle für Wohnberatung** ist die Unterstützung beim Aufbau und der Weiterentwicklung eines bedarfsgerechten Wohnangebotes und einer qualifizierten Wohnberatung sowie einer begleitenden Öffentlichkeitsarbeit. Darüber hinaus setzt sie sich dafür ein, dass mehr bedarfsgerechte Wohnangebote entstehen. Dienstleistungen sind: Fortbildungen und Schulungen vor Ort, Organisation von Erfahrungsaustausch-Treffen, Fachvorträge und Fachtagungen, Arbeitshilfen und Informationsmaterialien, Stellungnahmen bei der Planung von barrierefreien Neu- und Umbauprojekten sowie bei der Konzeptentwicklung für bedarfsgerechte Wohnangebote, sowie die Qualifizierung von Wohnberatern und Wohnprojektmentoren.

3. Das FORUM Gemeinschaftliches Wohnen unterhält eine bundesweit nutzbare website: **Wissen, Informationen, Netzwerke - WIN für Gemeinschaftliches Wohnen**
WIN steht für ein bundesweites Koordinierungsangebot und eine Informationsplattform für Gemeinschaftliches Wohnen und Gemeinschaftliches Wohnen plus. Es richtet sich an Interessierte, die einen Zugang zum Thema suchen sowie an zivilgesellschaftliche Initiativen, Kommunen und Projektträger aus der Wohnungs- und Sozialwirtschaft, die Projekte Gemeinschaftlichen Wohnens realisieren möchten. Dazu zählt auch Gemeinschaftliches Wohnen in Kombination mit Quartiers-Plus-Bausteinen wie ambulant betreuten Wohngemeinschaften, Quartierstreffs und niedrigschwelligen Hilfsangeboten. Zentrales Ziel ist, die Entstehung von Projekten Gemeinschaftlichen Wohnens (plus) durch die Vermittlung von Wissen, Informationen und Netzwerken zu unterstützen. WIN bietet:

⁹ Vorstandsvorsitzender ist zz. Josef Bura aus Wedel (ehemals Mitarbeiter Stattbau Hamburg)

Börsen, Portale und Beratungsangebote für gemeinschaftliches Wohnen im Überblick ,
Veranstaltungen und Netzwerkinformationen Wissen rund um das Gemeinschaftliche
Wohnen und Neue Wohnformen ,Hilfe bei der Finanzierungsplanung. Sie wurde mitfinanziert
durch das Bundesministerium Familie, Senioren, Frauen

Hervorzuheben als Nutzen auch für SH ist

1. die WIN-Förderdatenbank:

Die Förderdatenbank für Projekte Gemeinschaftlichen Wohnens unterstützt
Projektinitiativen und Projektträger bei der Finanzierungsplanung, indem sie eine
zielgruppenbezogene, nach Standorten und Förderkomponenten sortierte Suche nach
Darlehen und Zuschüssen ermöglicht.

2. WIN-Kompass:

Er bietet einen Überblick über Beratungsangebote für Neue Wohnformen und Projekte
Gemeinschaftlichen Wohnens im Bundesgebiet und eine Übersicht zu Börsen und Portalen
zur Wohnprojekt-, Immobilien- und Grundstückssuche für Gemeinschaftliches Wohnen.
(→ s.a. planW Organisations- und Projektentwicklungsgesellschaft mbH (SH) Regionalstelle
des FORUM Gemeinschaftliches Wohnen e.V., Bundesvereinigung, in Lübeck mit den
Arbeitsschwerpunkten Beratung und Unterstützung neuer Wohnformen im südlichen
Schleswig-Holstein (Landkreise Lauenburg, Lübeck, Ostholstein) und in Nord-Ost-
Niedersachsen.

Hessen:

Landesberatungsstelle gemeinschaftliches Wohnen:

Die Landesberatungsstelle gemeinschaftliches Wohnen in Hessen ist ein Koordinierungs- und
Beratungsangebot zum Thema gemeinschaftliches Wohnen. Sie wird vom **Netzwerk
Frankfurt für gemeinschaftliches Wohnen e.V.** im Auftrag des Hessischen Ministeriums für
Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen betrieben. Mit der Landesberatungsstelle
unterstützt das Land Hessen das Engagement von Wohninitiativen, die verschiedene Formen
des Zusammenlebens in Stadt und Land ermöglichen. Sie unterstützt nach dem Motto Hilfe
zur Selbsthilfe. Sie vernetzt und informiert beteiligte Akteure auf ihrem Weg zu neuen
Wohnformen vorrangig mittels einer Website und durch Veranstaltungen. Politik und
Verwaltung werden zur Entwicklung der Rahmenbedingungen für gemeinschaftliches
Wohnen beraten. Sie unterhält einen newsletter und hat (allerdings nur 1x in der Woche für
2 Stunden) Telefonsprechstunden. Daneben hat das Land zum 3. Mal einen Wettbewerb für
besonders innovative Wohnprojekte ausgelobt.(→ Hessischer Preis für Gemeinsinn im
Wohnungsbau)

Insbesondere in Frankfurt wird aktives gemeinschaftliches Wohnen gefördert.

Das **Netzwerk Frankfurt für gemeinschaftliches Wohnen e.V.** hat seit März 2009 eine
Koordinations- und Beratungsstelle für gemeinschaftliches Wohnen. Mit einer
Projektförderung der Stadt Frankfurt und des Amtes für Wohnungswesen hat der Verein
eine Leiterin und sieben weitere MitarbeiterInnen der Koordinations- und Beratungsstelle
eingestellt.(Wohnungswirtschaftler, Raumplaner, Sozialwissenschaftler)

Das Netzwerk ist ein gemeinnütziger Verein seit 2005, dem über 100 Gruppen aus Frankfurt
und der Region angehören. Die Stadt Frankfurt unterstützt das Netzwerk nicht nur finanziell,
gemeinsam wird z.B. die Informationsbörse für genossenschaftliches und gemeinschaftliches

Wohnen durchgeführt. Flankierend hat die Stadt einen Liegenschaftsfonds aufgelegt und die Vergabepraxis geregelt u.a. durch Anwendung eines Baulandbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung mit verbindlichen Quoten für die Entwicklung von Wohnbauland, wobei 30 Prozent der Flächen für gefördertes Wohnen sowie 15 Prozent für gemeinschaftliche und genossenschaftliche Wohnprojekte im Konzeptverfahren vergeben werden.

Fazit/ Bewertung:

➤ Strukturen mit Alleinstellungsmerkmalen:

Unabhängig von der Trägerstruktur und der Art der Finanzierung oder Anbindung an Landesinstitutionen können alle vier untersuchten Bundesländer mit einer strukturierten, vernetzten, anerkannten und vor allem bekannten Beratungs- und Vernetzungsstruktur zur Förderung von gemeinschaftlichen Wohnprojekten aufwarten. Die untersuchten Beratungsinstitutionen weisen in der Regel einen interdisziplinären MitarbeiterInnen-Stamm auf, der sich durch hohe Fachlichkeit in Einbindung von ehrenamtlichen Beiräten oder Vorständen oder anderer Mitarbeiter auszeichnet. Die Beratung richtet sich in der Regel an alle Arten möglicher Projektträgerschaft (Genossenschaft, Mietshäusersyndikat, WEG, usw.) und auch unabhängig davon, ob die Projekte im konkreten Fall förderfähige Wohnungen - im Sinne der Landeswohnraumförderung - erstellen. Auch werden soziale, kulturelle oder auch gewerbliche Nutzungskonzepte im Kontext Wohnen mitberaten. Wohnprojekte oder Sozialprojekte für bestimmte Zielgruppen (→ Inklusiv, betreut, altengerecht) werden oftmals kooperierend mit anderen Beratungsstellen mitberaten.

Sie stellen landesweit die „ersten Ansprechpartner“ – überwettbewerblich - für die gesamte Wohnprojekteszene, die Kommunen und alle relevanten Partner dar, sodass gewerbliche Wohnprojekte-Beratungsfirmen oder Bau- und Planungsträger von Startergruppen kaum genutzt werden. Alle untersuchten Beratungsinstitutionen pflegen eine aktive Website mit unterschiedlichen Beratungs- und Kommunikationsmodulen und Möglichkeiten der Vermittlung von Interessierten und passenden Projekten. Mit der website „Wissen, Informationen, Netzwerke - WIN für Gemeinschaftliches Wohnen“ des Forums und der website der Stiftung Trias mit dem Wohnprojekteportal sind darüber hinaus bundesweit nutzbare Kommunikationsportale entstanden, die auch für SH relevant sind.

Die WohnBund-Beratung NRW GmbH, die Stattbau Hamburg GmbH und das FORUM Gemeinschaftliches Wohnen e.V in Hannover sind im wohnungspolitischen Kontext gewachsene (Bottom up) mit hoher Fachlichkeit flankierte und ausgestattete anerkannte Institutionen, die gut bundes- und landesweit vernetzt sind und neben der Lobby-Beratungs- und Öffentlichkeitsarbeit auch Politikberatung vornehmen und Aufgaben im Bereich der Stadt- und Ortsentwicklungsverfahren der Kommunen übernehmen. In der Regel arbeiten sie kooperieren oder auch strukturell mit örtlichen Beratungsstellen zusammen. (→s.a. Netzwerk Hannover für gemeinschaftliches Wohnen und Netzwerk

Frankfurt für gemeinschaftliches Wohnen)

➤ Rolle des Landes, Art der Förderung:

Mit einer „Landesberatungsstelle gemeinschaftliches Wohnen“ und der „Agentur für Baugemeinschaften“ haben die Landesregierungen in Hessen und Hamburg Landesmittel für die institutionelle dauerhafte Förderung vergeben. Daneben gibt es andere übergeordnete Beratungsstellen, die nur im Bedarfsfall für konkrete Aufgaben unterstützt werden. Die Landesregierung in NRW sichert eine Zuschussförderung für Startergruppen aus Landesmitteln die „unrentierliche“ Beratungsarbeit der WohnBund-Beratung NRW. In Niedersachsen wird das NIEDERSACHSENBÜRO Neues Wohnen im Alter vom Ministerium für Soziales institutionell gefördert, hat aber nicht den Schwerpunkt Beratung von Bottom Up-Projekten. Durch ein Zuschussprogramm des Landes zur Förderung der Gründung von Sozialgenossenschaften (auch Wohngenossenschaften) werden Startergruppen auf Antrag gefördert, auch bei der Inanspruchnahme von Gründungsberatung.

Die Länder Hessen und NRW sorgen mit spezifischen Wettbewerbs - Auslobungen zusätzlich zu Programmen des Bundes dafür, dass auch architektonische, sozialräumliche und städtebauliche Qualitäten bei der Umsetzung eine Rolle spielen. Alle untersuchten Bundesländer bieten im Rahmen ihrer sozialen Wohnraumförderung spezifische Förderprodukte an.

➤ zusätzlicher Aufgabenkanon:

Der „Agentur“ im Stadtstaat Hamburg ist ein direktes Mitspracherecht/ Entscheidungsrecht bei der Grundstücksvergabe eingeräumt, außerdem nimmt sie Aufgaben zu Stadtentwicklungsthemen und Politikberatung zur Förderung wahr. Die Beratung altengerechter Wohnformen findet gefördert bei der Koordinationsstelle für Wohn-Pflege-Gemeinschaften unter dem Dach der Stattbau Hamburg statt. Die WohnBund-Beratung NRW GmbH hat ergänzend zu ihrem Aufgabenfeld mit der Ko-Operativ eG NRW eine Dachgenossenschaft gegründet, die direkt bei Neugründungen zum Einsatz kommen kann. Ähnlich handelt es sich bei der Schanze e.G., die 1987 in Hamburg gegründet wurde, um eine mit der Stattbau Hamburg kooperierende Genossenschaft, die inzwischen an 6 Standorten mit über 300 Wohnungen angewachsen ist. Auch ist die „P99“ für viele Wohnprojekte hilfreich in der Verwaltung.

3. Konzeptgrundlagen

3.1. Ziele und Beschreibung von Aufgaben, Instrumenten, Strukturen und erkannte Mängel

Ziele: Solidität (kürzere Gründungszeiten), Zuverlässigkeit, Planungssicherung und bessere Marktfähigkeit von Bottom Up-Wohnprojekten

3.1.1.: Unterstützte Gruppenprozesse:

Projektbezogene Unterstützung ist notwendig.

Jedes Wohnprojekt ist sowohl in der Zusammensetzung der Mitglieder und Interessenten als auch in der Zielsetzung und den äußeren Rahmenbedingungen anders. Auch sichert allein ein guter Prozess der Gruppenbildung und Mitgliedersammlung nicht den Erfolg. Die klassischen betriebswirtschaftlichen Regeln und Grundsätze zu einer Projektentwicklung sind in der Startphase oft nur bedingt anwendbar.

<<Die Anfangsjahre eines Wohnprojekts – in und nach der Bauphase und dem Einzug - sind oft von Unsicherheiten in dem Lernfeld „Trägerschaft in gemeinsamer Selbstverwaltung“ gekennzeichnet und es dauert in der Regel einige Zeit, bis die Selbstverwaltung in gemeinsamer Verantwortung – ohne fachliche Unterstützung von außen - funktioniert. Komplexe Gruppenprozesse, Fluktuation und unterschiedliche, manchmal auch unerfüllte Erwartungen der einzelnen Projektmitglieder, Gruppendynamik oder erschlaffender Elan, an dem „Sozialkunstwerk“ ausdauernd weiterzuarbeiten, stellen sich in den (Anfangs)- jahren oftmals große Herausforderungen dar, hinzu kommen die Aufgaben und Anforderungen an rationales, effizientes und professionelles Handeln in den Gremien der Trägerschaft. >>¹⁰ (→ gilt für Genossenschaft, WEG, Mietshäuser Syndikat oder andere).

Breitenwirkung, Synergieeffekte und Vernetzung der Sparte – statt Nischenprodukt.

In SH hat sich über die Jahrzehnte gezeigt, dass weder die beiden besonders aktiven gewerblichen Projektberatungsgesellschaften (Conplan, TING) noch andere fachliche Beratungen oder auch besonders aktive oder solvente Projektmitglieder geeignet waren, das Produkt „selbstveraltetes Wohnprojekt“ gegenüber der breiten Öffentlichkeit, den Banken, der Wohnungswirtschaft und den Kommunen aus der „Nische“ des Wohnungsmarktes herauszuholen.

-- → hierzu mangelt es nicht nur an einer größeren Offenheit der genannten Akteure gegenüber solchen Bottom up-Projekten und einem intensiveren Verständnis für die gesellschaftliche Grundmotivation (→ einen überschaubaren Lebensraum gemeinsam gestalten, d.h. selbstbestimmt, bedarfsgerecht, kostengünstig Wohnen mit der Option für mehr Gemeinschaft, bewusst gewählter Nachbarschaft und unmittelbaren sozialen Kooperationen)

--→ hierzu mangelt es letztlich auch an einer lobbyistisch tätigen Institution, die nicht nur landesweit vernetzt ist, sondern auch gegenüber allen Akteuren, der planerischen Fachwelt und den Kommunen eine entsprechende Anerkennung und Reputation genießt

¹⁰ Stiftung Trias: Raus aus der Nische – rein in den Markt! Plädoyer für das Produkt „gemeinschaftliches Wohnen“2008

und seitens der Landesregierung Akzeptanz und Unterstützung erfährt und als Kooperationspartner funktioniert.

3.1.2.: Unterstützte Verortung:

Ohne Grundstück oder Immobilienbestand startet kein Projekt.

Zugleich prägen äußere Rahmenbedingungen entscheidend den Erfolg und die Ausformung der Projekte. Zentral ist die Verortung eines Projekts, also ein Grundstück oder ein Immobilienbestand, auf dessen Grundlage konkret geplant und Kosten- Nutzenkalkulationen angestellt werden können.

Dies kann durch intensive Suche einer entschlossenen Startergruppe, durch glückliche Fügungen oder auch beharrliche Interventionen bei Gemeinden seitens der gewerblichen Projektberater gelingen. Oftmals führt aber schon der Verortungsprozess in SH zu quälend langen Verfahren und Misserfolgen bei der Projektgründung.

--→ Hierzu mangelt es an Strukturen, geförderten Verfahren und Zielbestimmungen, die Wohnprojekte in den kommunalen und städtebaulichen Kontext einbinden und als Möglichkeit in integrierte Stadt- und Ortsentwicklungsprozesse einbringen.

Es muss jeweils grundlegend betrachtet werden, ob und in welcher Form die Kommune ein Grundstück selbst anbieten kann oder dafür sorgen kann, dass die Startergruppe von einem anderen Grundstückseigentümer mit einer Immobilie versorgt wird.

Dafür müssen Lösungswege geschaffen werden, die von der jetzt üblichen Praxis abweichen und Risiken vermeiden. Dabei hängt - wie im Sozialen Wohnungsbau - die Bezahlbarkeit des Grundstücks zentral vom Gelingen des gesamten Vorhabens ab. Entscheidend ist zudem, dass die Startergruppe als potenzielle Maßnahmenträgerin „auf Augenhöhe“ gesehen wird und nicht in Konkurrenz zu professionellen Entwicklungs-, Sanierungs- oder Bauträgern treten muss.

Anders als bei professionellen Trägern muss die Kommune solchen Gruppen besondere Toleranz und einen verlässlichen und unterstützenden Rahmen bieten, wenn das Projekt gelingen soll. Der Ausgründungs- und Planungsprozess verlangt einer Gruppe viel ehrenamtliches Engagement, Vorinvestitionen und Risikobereitschaft ab. In der Regel funktioniert er ohne Beratung von einschlägigen Experten und den kommunalen Unterstützungsrahmen nicht.

Wichtig ist in diesem Zusammenhang, dass allen kommunalen Entscheidungsträgern seitens des Landes die Instrumente ..

- Anhandgaben von Grundstücken zur Vorplanung,

- Konzeptausschreibungen,

- Vergabe von Erbbaurechten,

- Landesförderprogramm „ Neue Perspektive Wohnen“ -

neben den investiven Landesprogrammen (Baulandfonds, Förderung von Modellen und Konzepten in der sozialen Wohnraumversorgung, Gründungsfonds und Förderung von genossenschaftlichen Wohnprojekten -s.v.) in geeigneter Art und Weise näher gebracht werden, um den Gruppen diese Instrumente, die eine wichtige Basis für das Gelingen sein können, anzubieten .(→ s.a. Aufgabe und Konzept neue LEP)

3.2.: Komponenten und Möglichkeiten der Erfolgssicherung, die Wohnprojekte in SH brauchen:

3.2.1.: Anlaufstellen und Infrastruktur

Wohnprojekte und hier insbesondere Startergruppen (eine kleine Kerngruppe reicht in der ersten Phase oftmals aus) brauchen für das Gelingen ihres Projektvorhabens **Anlaufstellen und eine Infrastruktur**, die konkrete Gründungshilfe, Beratung, Netzwerkarbeit, Vorbilder, Erfahrungswerte liefert und einen Türöffner für Kommunen und alle relevanten Institutionen darstellt - *und sie dort abholt, wo sie in ihrem Entwicklungsprozess gerade stehen*. Eine solche Infrastruktur muss sowohl in die bundesweite Beratungs- und Lobbyisten-Strukturen besser eingebunden sein als auch zu den Akteuren, die für Stadt- und Ortsentwicklung in kommunaler Planungshoheit sorgen, einen engen Draht haben.

3.2.2.: Informationsplattform/Vernetzung:

Wohnprojekte brauchen eine gute Informationsgrundlage – vorrangig als **digitale Informationsplattform**, mit..

- ausgewogenen überwettbewerblichen Grundinformationen zum Vorgehen, zur Trägerschaftsbildung, zu rechtlichen und finanziellen Grundlagen (Leitfaden) und zu den Fördermöglichkeiten von Kommunen, Land, Bund;
- mit Grundinformationen zum *who is who* zur Beraterlandschaft inklusive der gewerblichen Anbieter und sonstiger Fachleute mit qualitätsgesicherter Erfahrung in diesem Arbeitsfeld, inkl. der Landeslaufstellen und der kommunalen Anlaufstellen;
- mit einer interaktiven Projektekarte für bestehende und geplante Projekte, sowie für Interessengruppen.

3.2.3.: Risikominderung in der ersten Phase

Wohnprojekte brauchen in der risikoreichen ersten Phase der Projektgründung **finanzielle Unterstützung**, um sich das notwendige Wissen zur Machbarkeit, Trägerschaft und den Bedingungen der Projektumsetzung anzueignen. → Dafür hat die Landesregierung seit Januar 2023 gesorgt mit dem Wohnprojekte-Gründungsfonds und der Möglichkeit bis zu 15 Tsd. € als Zuschuss für diese Leistungen einzusetzen. Des Weiteren werden genau für diesen Fall versierte Fachleute (z.B. Juristen, Wohnungswirtschaftler, Sozialwissenschaftler, Moderatoren, Mediatoren, Architekten, Stadtplaner) und/oder eine übergeordnete überwettbewerbliche Institution gebraucht, die diese Leistungen übernehmen können.(→ diese sind zz. In SH in der Vielfalt noch nicht sichtbar)

3.2.4. Kooperationspartner

Wohnprojekte und hier insbesondere Startergruppen brauchen **Kooperationspartner**, wenn sie eine vollständig eigenverantwortliche Projektträgerschaft nicht schaffen können oder wollen (→ z.B. im Falle älterer Menschen oder Menschen mit Assistenzbedarf). Dafür werden bestehende etablierte Träger und wohnungswirtschaftliche Partner gebraucht, vor allem können diese Rolle die großen Traditionsgenossenschaften übernehmen (→ Vorbilder: Lübecker Bauverein und GEWOBA)

Projektgruppen können sich als Vereine oder andere juristische Personen einer solchen bestehenden Struktur im Rahmen eines Kooperationsvertrags mit ausgeformten Rechten und Pflichten zur Art der teilweisen Selbstbestimmung, zuordnen. (→ Partnerschaftsmodelle, Projektgenossenschaften)

3.2.5. Einbindung in die Ziele der Wohnungspolitik des Landes und der Kommunen

Es nützt den Wohnprojekten, wenn die Landesregierung auf eine solche Infrastruktur unmittelbar positiv einwirkt und dieses Thema in die Ziele der **Wohnungspolitik** stärker einbindet. Gründe dafür:

- notwendige Marktanpassung an die Bedürfnisse spezifischer Nachfragegruppen und an neue auch kleinteilige Investorengruppen mit sozialen Zielen sind im Wohnungsbau eine wichtige neue Aufgabe – auch vor dem Hintergrund, dass zukünftig das alleinstehende Einfamilienhaus zukünftig als vorrangiges Siedlungs- und Versorgungsleitbild ausgedient haben wird.
- mehr Gewicht für das generationengerechte Wohnen und für die Belange älterer Nachfragegruppen und ausdifferenzierter Lebensentwürfe. So können genossenschaftliche Wohnprojekte in Verbindung mit solidarischen Nachbarschaften und organisierter Assistenz und Pflege eine gute Lösung für selbstbestimmtes Wohnen im Alter sein. (→ Reduzierung der Wohnkostenbelastung, Verantwortungsgemeinschaften)
- Mögliche Potentiale von Kooperation ermitteln und z.B. genossenschaftliche Wohnprojekte als langfristige Bestandhalter und stakeholder für ein sozial stabiles und städtebaulich attraktives Wohnquartier als Partner der Kommunen anerkennen und nutzen.
- auch für die verstärkte Nutzung von Home-Offices und Coworking spaces sind Wohnprojekte mit den Gemeinschaftsräumen i.d. Regel gut ausgestattet und können die Infrastruktur insbesondere kleinerer Gemeinden ergänzen.

3.2.6. Zielgerichtete Förderung und gute Finanzierungsbedingungen

Vor dem Hintergrund der immer noch steigenden und exorbitant hohen Erstellungskosten und dem Problem der ausreichenden Eigenkapitalbeschaffung (z.B. hoher Genossenschaftseinlagen) erfährt die **hoffentlich bis Anfang 2024 vollständig neu justierte Landeswohnraumförderung** mit den hohen Zuschussanteilen und den Zusatzkomponenten (→ s.v. Eigenkapitalhilfedarlehen, Förderung von Genossenschaftsanteilen für Haushalte mit WBS) und die neuen Förderbedingungen der IB.SH zum erweiterten Förderansatz zum Programm der KfW 134 Förderung genossenschaftlichen Wohnens ¹¹eine hohe Bedeutung.

Insbesondere neue genossenschaftliche Wohnprojekte könnten zudem durch Bürgschafts- und Sicherungsfonds, sowie durch die Förderung von Kapitalsammelstellen für Eigengeld, der Befreiung von der Grunderwerbsteuer oder durch die Möglichkeiten, die in Form einer Kräftebündelung – in Form einer Dachgenossenschaft oder einer Holding Gesellschaft denkbar wären – einzeln entlastet und somit insgesamt gestärkt werden.

Zur Vollständigkeit soll hier erwähnt werden, was die Expertenkommission

¹¹ [https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Neubau/F%C3%B6rderprodukte/Wohneigentumsprogramm-Genossenschaftsanteile-\(134\)/](https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Neubau/F%C3%B6rderprodukte/Wohneigentumsprogramm-Genossenschaftsanteile-(134)/)

Wohnungsgenossenschaften schon 2003 in den Empfehlungskatalog geschrieben hat:

- Das Problem der geringen Eigenkapitalquote durch geeignete Finanzierungsbausteine mindern, insbesondere für Menschen mit begrenztem Einkommen;
- Gründungshilfen und bessere Infrastruktur;
- vereinfachte Prüfverfahren, bessere Unterstützung der Verbände, günstigere Prüfungsgebühren;
- Abschaffung der steuerlichen Sonderbelastungen bei Übernahme von Fremdverwaltungen;
- Befreiungen von der Grunderwerbssteuer;
- stärkere Integration genossenschaftlicher Initiativen in Gebiete der „Sozialen Stadt“ durch geeignete Förderbausteine ermöglichen.

4. Konzeptvorschläge in 3 variablen Modellen

In SH wird vor dem Hintergrund des Status Quo eine landesgesteuerte und gestützte oder geförderte neutrale/ überwettbewerbliche Beratungsinstanz gebraucht, die alle bereits beschriebenen Leistungen durch geeignetes Fachpersonal darstellt und möglichst ohne Kosten zu erzeugen, erste kompetente Ansprechpartnerin für Startergruppen und Interessierte genauso wie für kommunale Akteure ist.

Diese Instanz muss in der Lage sein, Wohnprojekte in ihrer Selbstverwaltung zu entwickeln, fachlich zu beraten, zum Erfolg zu führen, umfassende Informations- und Vernetzungsarbeit zu liefern und dabei auf den bestehenden Strukturen aufbauen und nicht in Konkurrenz dazu stehen. Sie muss niederschwellige Beratungsmodule genauso vorhalten, wie auch know how für komplexe betriebswirtschaftliche und planerische Sachverhalte.

Vor allem wird die Wirksamkeit und Effizienz einer solchen Instanz daran zu messen sein, wie es gelingt, in einem Flächenland mit kommunaler Planungshoheit Projektinitiativen jeweils so in den kommunalen und städtebaulichen Kontext einzubinden und als Möglichkeit in integrierte Stadt- und Ortsentwicklungsprozesse einzubringen, dass beide Seiten davon profitieren : Der Standort/bzw. die Kommune – die Mitglieder des Wohnprojekts durch die Möglichkeit ein Grundstück bzw. eine Immobilie zu bezahlbaren Konditionen zu bekommen.

Wichtig ist, dass Wohnprojekte in der Basisberatung in allen erdenklichen Trägerstrukturen unterstützt werden sollen (Genossenschaft, Kooperationsmodelle, WEG, Mietshäuser Syndikat usw.) auch wenn in den Schwerpunktsetzungen der Arbeit genossenschaftliche Wohnprojekte und Wohnprojekte mit sozialgeförderten Wohnungen und sonstigen sozialen Konzepten im Mittelpunkt stehen.

Die Konzeptvorschläge gehen von dieser Maximallösung aus. (→ insbesondere Modell 1 und 2) Sie unterscheiden sich in der Art des Aufbaus, dem Kosten- und Arbeitsaufwand für die Landesregierung, der Einbindung der kommunalen Ebene und sonstiger relevanter PartnerInnen und der Rolle des Landes/MIKWS.

4.1.: Modell 1:

KOBWO (Koordinierungs- und Beratungsstelle des Landes für Wohnprojekte SH)

→ Geschätzte Kosten dauerhaft/ bzw. in den ersten Jahren: ca. 250.000,-€ p.a. ,
zuzügl. Sonderfördermittel Verfügungsfonds 500Tsd.€ -2 Mio.€ pro Programmperiode.

Landesberatungsstelle als Baustein für eine neue LEG mit einem Geschäftsbetrieb, der dauerhaft mit Hilfe von Landesmitteln gestützt wird (institutionelle Förderung) und dem Referat Wohnraumförderung des MIKWS zugeordnet ist. (→ ähnlich wie in Hamburg, Hessen, ähnlich wie KIWA zum Sozialministerium)

Bedingungen und Struktur:

1. Zustimmung der Landesregierung zu einem neuen, separaten Ausführungserlass, der Ziele, Struktur, den Leistungskanon, den Beirat und die Höhe der Zuwendung aus Landesmitteln p.a. dauerhaft festlegt. → **Baustein für den Aufbau einer neuen LEG.**

2. Das Referat Wohnraumförderung des MIKWS sorgt (evtl. zusammen mit der GMSH, der IB.SH und der ARGE) für den Aufbau des Geschäftsbetriebs und für die Lokalität und die Ausstattung. Es erfolgt eine Ausschreibung für 2-3 Personenstellen, die sich an erfahrene Fachleute richtet (Fachbereiche Wohnungswirtschaft, Sozialwissenschaften, Jura, Architektur/Städtebau/Geographie)

3. Die Geschäftsführung und die Leistungsbereiche werden mit dem Referat abgestimmt. Sie ist gegenüber der LR berichtspflichtig.

Leistungskanon: Beratung von Erstsprache bis zum Komplettpaket für Wohnprojekte in der Gründungsphase, Beratungsmodule zu relevanten Themen, Moderation, Mediation, Lobbyarbeit für Bottom up-Projekte gegenüber Kommunen, Projektträgern, Akteuren im Immobiliensektor, Expertise zu Verfahren in der Stadt- und Ortsentwicklung, umfassende Vernetzungsarbeit, allgemeine Informationsarbeit, Politikberatung, Erstellung und Pflege einer Website mit einer interaktiven Karte zu neuen und bestehenden Wohnprojekten, Fachveranstaltungen, Märkte.

4. Die Geschäftsführung der KOBWO entwickelt Leistungsbereiche, die auch von anderen Akteuren mitfinanziert werden (→ z.B. von Kommunen), zudem wird sie in die Lage versetzt für definierte Leistungen Honorare einzunehmen.

5. Aufgrund ihrer anerkannten Fachexpertise im Kontext der Stadt- und Ortsentwicklungsverfahren soll angestrebt werden, dass die KOBWO von den Kommunen und den Entwicklungsträgern bei der Grundstücksvergabe aktiv eingebunden wird, um Grundstücke für Bottom Up-Projekte zu erwirken. (→ s.a. Agentur für Baugemeinschaften Hamburg)

6. Wohnprojekte-Startergruppen können bei der KOBWO Leistungen gegen Honorar in Anspruch nehmen, die sie aus dem Wohnprojekte-Gründungsfonds finanzieren.

7. Die KOBWO bindet sich zu einem späteren Zeitpunkt in die Strukturen der neuen LEG ein. Die Bedingungen und Strukturen müssen dann erarbeitet werden.

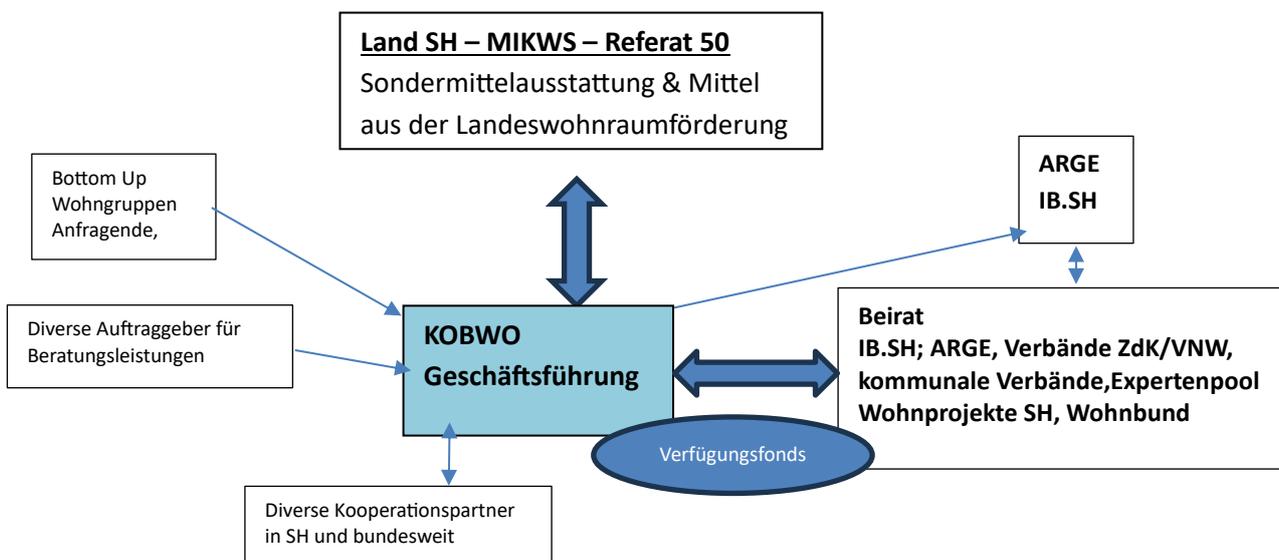
8. Der KOBWO wird im Rahmen des Programmerrlasses Wohnraumförderung des MIKWS ein Verfügungsfonds für besonders unterstützenswerte Wohnprojekte bzw. für ein Wettbewerbsverfahren zugeordnet. (→ evtl. 500Tsd.€, besser 1-2 Mio. €) Die Ausgestaltung der Mittelvergabe soll das Ziel verfolgen, Motivation, Ansporn und Bezahlbarkeit zu stärken

und für mehr Akzeptanz und Breitenwirkung zu sorgen, so auch bei den Kommunen. Für die Mittel aus dem Verfügungsfonds müssen sich Projektinitiativen bzw. Kommunen bewerben, die zumindest teilweise auch sozialgeförderte Wohnungen bauen wollen. Die Entscheidung über die Mittelvergabe erfolgt zusammen mit einem Beirat. Die Abwicklung der Fördermittelvergabe obliegt der IB.SH.

9. Das MIKWS stellt der KOBWO einen Beirat mit berufenden Mitgliedern zur Seite. Der Beirat hat eine fördernde und fordernde Funktion und sorgt zusätzlich für Vernetzung und stützt die Themen lobbyistisch. (→ s.a. Projektbeiräte für Fördermaßnahmen nach der Richtlinie Modelle und Konzepte, Beirat für besondere Wohnformen) Der Beirat erstellt im Abstand von 3 Jahren zu der Arbeit der KOBWO eine SWOT Analyse. Er sollte ca. 2-mal im Jahr tagen.

Den geschäftsführenden Beiratsvorsitz sollte eine Mitarbeiterin des Referats für Wohnraumförderung haben. Institutionen aus denen Mitglieder berufen werden sollten:
- IB.SH; - ARGE, - Verbände ZdK/VNW, - kommunale Verbände, -Expertenpool Wohnprojekte SH, - Wohnbund.

10. Die KOBWO arbeitet kooperierend mit der KIWA, dem Beirat für besondere Wohnformen, mit der Wohnungswirtschaft, mit den Sozialverbänden, mit der Stattbau Hamburg, der P99, der Conplan, der TING, der Trias-Stiftung, usw. zusammen und nutzt aktiv die Chancen, die sich aus dem Programm „Neue Perspektive Wohnen“ ergeben.



4.2.: Modell 2:

Wohnbund-Beratung oder Forum für Wohnprojekte SH:

→ keine Extra-Landesmittel, geschätzte Kosten: aus den Mitteln der Wohnraumförderung:

Ausschreibung und Startphase: ca.300Tsd.€,

laufende Unterstützung aus Mitteln der Wohnraumförderung nur für definierte Leistungen: ca.100- 50 Tsd.€, zuzüglich Mittel aus dem Wohnprojekt-Gründungsfonds, Honorare und

*Kostenbeteiligung der Kommunen,
zuzügl. Sonderfördermittel Verfügungsfonds 500Tsd.€ -2 Mio.€ pro Programmperiode.*

Ansatz: Das MKWIS entscheidet sich dafür, mehr „know how“ nach SH zu holen, Synergieeffekte zu nutzen – d.h. langjährig erprobte Beratungsstrukturen, die bundesweit bestehen und vom Bund geförderte länderübergreifende Strukturen zu nutzen und für SH auszubauen und anzupassen. Hier fallen insbesondere die Wohnbundberatung NRW und das Forum Gemeinschaftliches Wohnen in Niedersachsen ins Auge, die beide aus bundesweit agierenden Strukturen heraus entstanden sind und dafür besonders geeignet wären. Vor dem Hintergrund, dass auch die Stattbau Hamburg bereits mit der Erstellung von Gutachten und in der Projektberatung in SH tätig war, ist es vorstellbar, dass auch die hamburgspezifische Stattbau für diesen Ansatz in Frage kommt. So könnte aus dem notwendigen Leistungskanon (s.a. Modell 1) in Form einer Konzeptausschreibung für SH ausgeschrieben werden und von den drei Institutionen - begründbar aufgrund ihrer herausgehobenen Merkmale - ein Angebot angefordert werden. Ziel soll es sein, eine gut vernetzte und an die bundesweit bestehenden Strukturen direkt angebundene Beratungsinstanz für SH aufzubauen und dauerhaft zu betreiben. Als Basis dafür kann diese Studie dienen.

Bedingungen und Struktur:

1. Mit den Bestimmungen zur Förderung von Konzepten, Pilot- und Modellprojekten ff.¹² können „Gutachten, Konzepte und vorbereitende Untersuchungen, die im Zusammenhang mit dem Bereich Wohnen bzw. der sozialen Wohnraumförderung stehen mit einem Zuschuss gefördert werden, wenn sie modellhafte und außerordentliche Analysen zum Inhalt haben und die spätere Übertragbarkeit der Ergebnisse und Methodiken gewährleisten“. Die Bestimmungen erfordern einen Anlass, einen Antragsteller, der nicht zugleich Nutznießer der Fördermittel ist, sondern Dritte dafür beauftragt.

Vor diesem Hintergrund, könnten diese Förderbestimmungen genutzt werden, um im Auftrag z.B. der drei Oberzentren Kiel, Lübeck, Flensburg oder im Auftrag des Forums Stadt und Land eine solche Konzeptausschreibung mit bis zu 90% zu fördern, wenn Interesse dazu besteht. Das Land würde damit einen dauerhaften Dialog aufbauen und dann von vornherein klare Partner bei der Erstellung einer solchen Beratungsinstanz haben.

Mit der Förderung wären der Aufbau, das Konzept und die Startphase einer solchen Institution gesichert, zugleich würden die Gewinner der Ausschreibung dafür sorgen, dass personelle und fachliche Ressourcen zur Verfügung stehen, zugleich wären die kommunalen Adressaten aktiv eingebunden und könnten sich direkt beteiligen und kommunale Strukturen ergänzen. (→ s.a. Frankfurt, Hannover, Bielefeld u.a.)

2. Mit Zustimmung der Hausspitze/evtl. der LR könnte ein Ausführungserlass erstellt werden, der es ermöglicht, dass zweckgebundene Zuwendungen des Landes aus Mitteln der Zweckrücklage Wohnraumförderung für definierte Leistungsbereiche jährlich der Beratungsinstanz zugeordnet werden. Dabei wird zu prüfen sein, welche Teile des Leistungskanons förderkonform sind. (→ SHWoFG)

¹² Bestimmungen zur Förderung von Konzepten, Pilot- und Modellprojekten sowie vorbereitenden Untersuchungen im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung des Landes Schleswig-Holstein und Erweiterung um die Bestimmungen zum Sonderkontingent „Energetische Stadtanierung“

Zusätzlich werden weitere Einnahmefelder generiert: Beratungsgebühren für Intensivberatung von Projekten, Beratung für Kommunen, Nutzung des Wohnprojekt-Gründungsfonds)

- Wohnprojekte-Startergruppen können bei der Beratungsinstanz Leistungen gegen Honorar in Anspruch nehmen, die sie aus dem Wohnprojekte-Gründungsfonds finanzieren.
- Durch die enge Anbindung an Wohnbund-Beratung oder Forum/Stattbau wird die SH Institution schnell Expertise zu Verfahren in der Stadt- und Ortsentwicklung bereithalten können, oder sich diese heranziehen. Auf diese Weise ergibt sich ein weiterer Leistungsbereich, für den Honorar erwirkt werden kann.

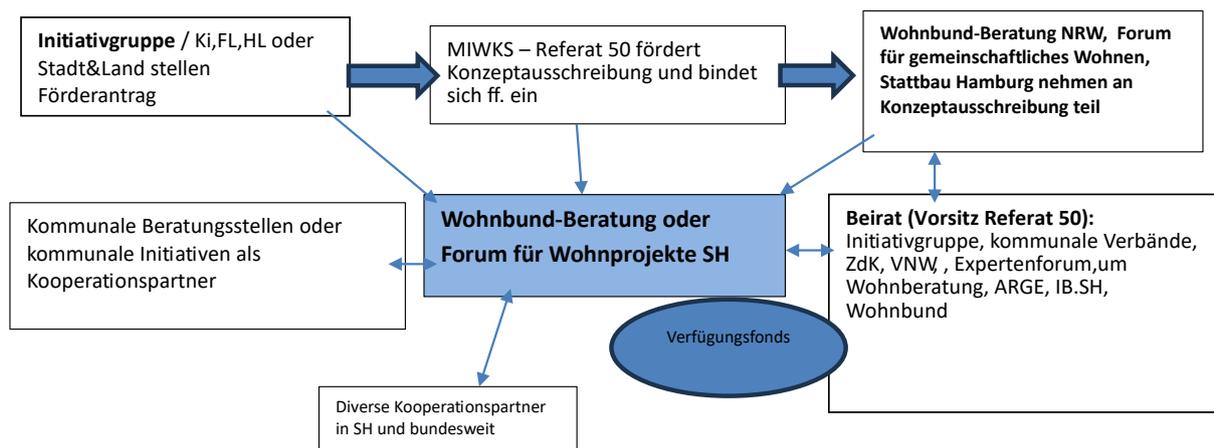
3. Das MIKWS stellt dem Verfahren und der Institution einen Beirat mit berufenen Mitgliedern zur Seite. Der Beirat hat eine fördernde und fordernde Funktion und sorgt zusätzlich für Vernetzung und stützt die Themen lobbyistisch.(→ s.a. Projektbeiräte für Fördermaßnahmen nach der Richtlinie Modelle und Konzepte, Beirat für besondere Wohnformen) Er sollte ca. 2-mal im Jahr tagen.

Den geschäftsführenden Beiratsvorsitz sollte eine Mitarbeiterin des Referats für Wohnraumförderung haben. Institutionen aus denen Mitglieder berufen werden sollten:

- IB.SH; - ARGE, - Verbände ZdK/VNW, - kommunale Verbände, -Expertenpool Wohnprojekte SH, - die Vertreter der Förderantragsteller, - Wohnbund oder Forum.

4. Da diese Institution evtl. nicht alle notwendigen Leistungen und Spezifika im Flächenland SH abdeckt, würde sich evtl. die Notwendigkeit ergeben, kommunale oder regionale Beratungsstrukturen zu ergänzen. Auch das könnte in der Konzeptausschreibung bedacht werden und auch hier könnte von dem know how von Wohnbund und Forum und den Bundesländern NRW und Niedersachsen profitiert werden.

5. Auch dieses Modell kann mit einem Verfügungsfonds ausgestattet werden.



4.3.: Modell 3

3 Säulen: Verfügungsfonds – Vernetzung mit integrierten Entwicklungsstrategien – Geschäftsstelle für die Beratungs- und Netzwerkarbeit für Wohnprojekte

→ festgelegte Kosten pro Programmperiode: 2 Mio.€, davon ca. 150.000,-€ p.a. für die Geschäftsstelle, incl. Sonderfördermittel und 1,5 Mio.€ f.d. Verfügungsfonds.

Ansatz: Die neue LEG wird zukünftig genauso wie eine Beratungsinstanz für Wohnprojekte bestehende Landesstrukturen nutzen und sich an geeigneter Stelle in vorhandene Netzwerke und Förderinitiativen einbinden müssen, um Doppelstrukturen zu vermeiden und Synergieeffekte zu generieren. Eine etablierte Arbeitsweise, die geeignet ist auch Bottom up Projekte in eine integrierte Entwicklungsstrategie für die Region einzubinden und zu fördern ist die Förderinitiative Aktiv Region Schleswig-Holstein (→ nach dem LEADER-Ansatz im Zukunftsprogramm Ländlicher Raum (ZPLR), dem Programm zur ländlichen Regionalentwicklung in der EU, der in SH für Kommunen mit bis zu 120.000 Einwohner gilt)¹³ Das gut etablierte „Aktiv Region Netzwerk“ mit 22 Managern der Arbeitsgemeinschaften (LAG mit allen relevanten Akteuren der Region) trifft sich mehrfach im Jahr.

→ In den LAG werden Projekte zur Förderung angemeldet und in der Umsetzung unterstützt. Die Gesamt-Geschäftsführung macht ein externer Dienstleister, der alle 5 Jahre vom Ministerium für Landwirtschaft und ländliche Räume neu ausgeschrieben wird. Daneben ist ein ehrenamtlicher Beirat die zentrale Steuerungsgruppe auf Einladung des Landes. Diese Konstruktion ist besonders geeignet, das Thema Bottom Up Wohnprojekte in die integrierten Entwicklungsstrategien einzubinden, auch wenn sie sich für die Städte mit mehr als 120 Tsd. Einwohnern nicht eignet.

Darauf aufsetzend kooperiert eine neu zu schaffende Beratungs- und Vernetzungsinstanz für Wohnprojekte einerseits mit autorisierten Ansprechpartnern in den großen Städten und andererseits mit dem Netzwerk AktivRegion. Der Verfügungsfonds zur Förderung von Wohnprojekten steht bei diesem Modell im Mittelpunkt. Er wird so auszugestalten sein, dass sich sowohl die Aktivregionen als auch die großen Städte (einmal) in der Programmperiode mit Projektvorhaben bewerben können, für die sie Fördermittel (zusätzlich zur investiven Förderung) beantragen können. Somit ergeben sich gute Start- und bessere Umsetzungsbedingungen für ein Bottom Up Projekt, das in die integrierte Stadt- oder Ortsentwicklung eingebunden ist (→ s.a. Wohngenossenschaft Grüne Insel e.G. im Kontext der Ortsentwicklung in St Michaelisdonn und diverse Genossenschaftsgründungen aus bürgerschaftlichem Engagement im gewerblichen, sozialen und kulturellen Bereich)

Bedingungen und Struktur:

1. Zustimmung der Landesregierung zu einem neuen, separaten Ausführungserlass zur Geschäftsführung für die Beratungs- und Netzwerkarbeit für Wohnprojekte, der Ziele, Struktur, den Leistungskanon, die Bestellung eines Beirats und die Höhe der Zuwendungen aus Landesmitteln für die Förderperiode festlegt. Mit Zustimmung der Hausspitze/evtl. der LR könnte ein Ausführungserlass erstellt werden, der es ermöglicht, dass zweckgebundene Zuwendungen des Landes aus Mitteln der Zweckrücklage Wohnraumförderung für definierte Leistungsbereiche jährlich der Beratungsinstanz zugeordnet werden. Dabei wird zu prüfen

¹³ AktivRegionen können bestimmte Projekte vor Ort fördern, die den ländlichen Raum zukunftsfähig gestalten und die Lebensqualität, Wirtschaftskraft und Gemeinschaft verbessern. Das Besondere: Hier können die Menschen nach dem Bottom-up-Prinzip vor Ort Ideen entwickeln und über die AktivRegion umsetzen.

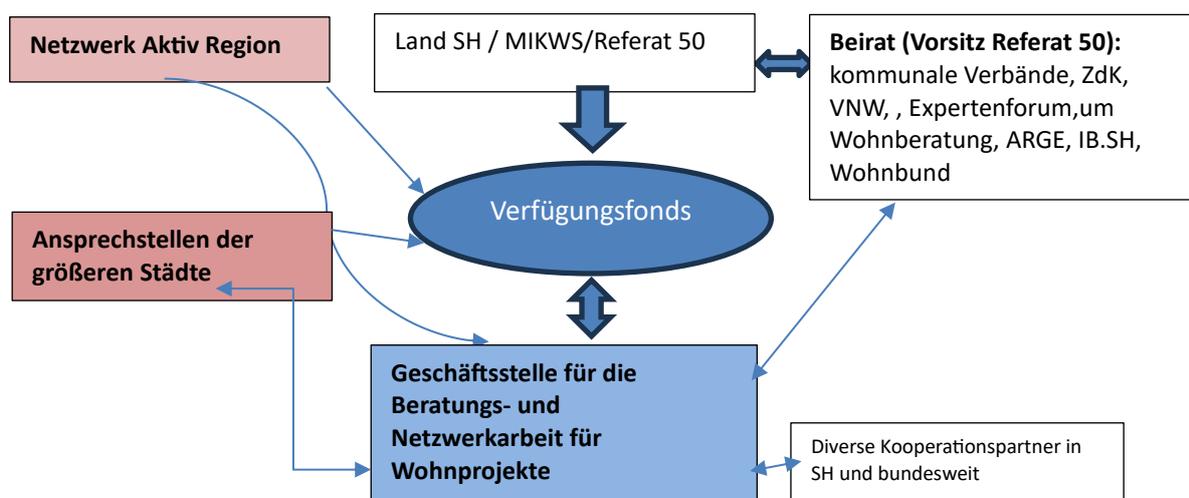
sein, welche Teile des Leistungskanons förderkonform sind.
(→ SHWoFG)

2. Das Referat Wohnraumförderung des MIKWS schreibt die Geschäftsführung für die Beratungs- und Netzwerkarbeit für die Förderperiode aus. Leistungskanon: Beratung für Wohnprojekte in der Gründungsphase, Beratungsmodule zu relevanten Themen, Moderation, Entwicklung von Strukturen zur Zusammenarbeit mit den Aktivregionen und den Städten und Verwaltung des Verfügungsfonds , allgemeine Informationsarbeit, Erstellung und Pflege einer Website mit einer Karte über neue und bestehende Wohnprojekte, Fachveranstaltungen, Märkte. Die Ausschreibung richtet sich sowohl an Beratungsinstitutionen in anderen Bundesländern als auch an geeignete Institute für Stadt-, Regional- Entwicklung und Wohnforschung und wohnungspolitisch orientierte Beratungsinstitutionen.
Die Ausschreibung wird für die nächste Förderperiode wiederholt.

3. Das MKWIS/ Referat erstellt Förderbestimmungen zu dem Verfügungsfonds mit Zielen, Art der Vergabe und Höhe der Zuwendungen.

4. Wohnprojekte-Startergruppen können bei der Beratungsinstanz Leistungen gegen Honorar in Anspruch nehmen, die sie aus dem Wohnprojekte-Gründungsfonds finanzieren.

5. Das MIKWS stellt der Geschäftsführung einen Beirat mit berufenen Mitgliedern zur Seite. Der Beirat hat eine fördernde und fordernde Funktion. Er entscheidet mit über die Vergabe der Mittel aus dem Verfügungsfonds und sorgt zusätzlich für Vernetzung – so z.B. mit den LAG AktivRegion und stützt die Themen lobbyistisch. Den geschäftsführenden Beiratsvorsitz sollte eine Mitarbeiterin des Referats für Wohnraumförderung haben. Institutionen aus denen Mitglieder berufen werden sollten: - IB.SH; - ARGE, - Verbände ZdK/VNW, - kommunale Verbände, -Expertenpool Wohnprojekte SH, - Wohnbund oder Forum



5. Diskurs: Holding, Dachgenossenschaft und Projektgenossenschaft:

Das Land SH könnte sich alternativ oder ergänzend zu den Modellen 1,2,3 darauf konzentrieren, mit den Landesmitteln (→ 3 Mio.€) weniger für zentrale Beratung als vielmehr für die Ausgründung einer übergeordneten Trägerstruktur zu sorgen, unter deren Dach die Wohnprojekte schlüpfen können und von dort praktische Gründungshilfe in Übernahme der administrativen/betriebswirtschaftlichen und finanziellen Aufgaben erfahren könnten. Die Holding ist eher geeignet für unterschiedliche Formen von Wohnungseigentümergeinschaften, die Dachgenossenschaft richtet sich mit ihren Möglichkeiten vorwiegend an genossenschaftliche Wohnprojekte, wobei über Geschäftsbesorgungsverträge alle Kleinträgerschaften verwaltet werden könnten. Eine Holding wäre auch geeignet, Belange von bestehen den Projekten aufzugreifen und für deren Selbstverwaltung Serviceleistungen anzubieten. Genauso könnte eine Dachgenossenschaft Geschäftsbesorgungsverträge für bestehende genossenschaftliche Wohnprojekte anbieten.

Holding¹⁴:

Das Land SH kann sich alternativ oder ergänzend zu den Beratungsstellen entschließen, die Gründung einer Holding zu inszenieren und die Gründungskosten zu fördern. (→ Ein Mutterunternehmen, das Anteile an anderen Unternehmen hält, die somit untergeordnet sind. Die Struktur dient typischerweise dazu verschiedene Geschäftsbereiche in eigene Unternehmen zusammenzufassen und diese Unternehmen unter einem zentralen Mutterunternehmen zu bündeln. Im Mutterunternehmen, das an der Spitze der Holding steht, werden zentrale Aufgaben gebündelt. Dabei handelt es sich üblicherweise um die Verwaltung der Beteiligungen, die strategische Planung und die Finanzierung der Tochtergesellschaften.)

Den Vorteilen der Kleinteiligkeit und Überschaubarkeit für die engagierten Mitglieder der einzelnen Wohnprojekte stehen insbesondere wirtschaftliche Nachteile gegenüber, die dazu führen, dass die Kleingenossenschaften in der Regel auf fachliche Kompetenz von außerhalb, wie Unterstützung in der Verwaltung, Geschäftsführung, Finanzbuchhaltung, etc. angewiesen sind. Deshalb stellt sich die Frage, ob nicht eine übergeordnete Instanz (Kompetenzzentrale) in Form einer Holding geeignet wäre, Bewohnergenossenschaften zu unterstützen und einen verbindlichen Rahmen dafür zu schaffen, dass viele kleinteilige Genossenschaften gegründet werden können, ohne dass die Bestehenden mit neuen Initiativen belastet werden und ihre eigentlichen Ziele wie Selbstverwaltung und Engagement in den Hintergrund treten. Es wäre denkbar, dass Kleingenossenschaften sich einer Holding anschließen und von dort aus verschiedene Dienstleistungen (Verwaltung, Buchhaltung, Gebäudemanagement) erledigen lassen und in der Geschäftsführung beraten werden - (z.B. in beratender Funktion im Vorstand).

Dabei ist das mögliche Spektrum von Aufgaben einer Holding ebenso zu untersuchen, wie alternative Möglichkeiten einer mehr oder weniger engen Bindung an eine solche Holding.

Dachgenossenschaft – Projektgenossenschaft:

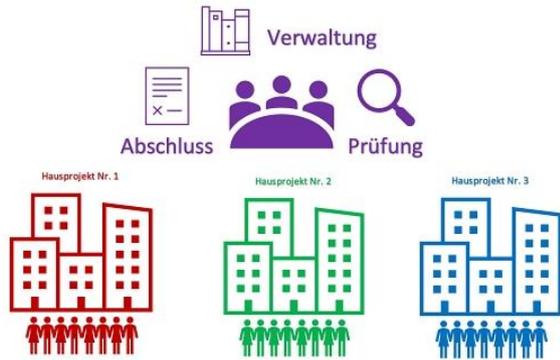
Das Land SH kann sich alternativ oder ergänzend zu den Beratungsstellen entschließen, die

¹⁴ Mindestens ein übergeordnetes Unternehmen – **das herrschende Mutterunternehmen** – hält **Geschäftsanteile** an einem untergeordneten Unternehmen – **das abhängige Tochterunternehmen**.

Gründung einer Dachgenossenschaft zu inszenieren und die Gründungskosten zu fördern.
(→ s.a. NRW Ko-Operativ e.G., WOGENO München e.G.)

Hierzu Zitat **Mathias Fiedler, Vorstand ZdK:**

<<Derzeit ist es wegen der stark gestiegenen Preise nicht ganz einfach, eine neue Wohnungsgenossenschaft zu gründen. Neben den Preisen für Grundstücke sind auch die Baukosten sehr hoch, das hängt auch mit den stetig wachsenden Vorgaben hinsichtlich des energieeffizienten Bauens zusammen. Dazu kommen Aufwendungen für die Rechtsform an sich, insbesondere für Buchhaltung, Jahresabschlusserstellung und die genossenschaftliche Prüfung. Neue Gruppen suchen daher die Unterstützung durch bestehende Gruppen. Dazu haben sich in den letzten Jahren „Dachgenossenschaften“ gebildet, die das gemeinschaftliche Wohnen fördern möchten. Dabei gibt es nicht *die* Dachgenossenschaft, sondern verschiedene Ansätze: einige Dachgenossenschaften bieten Dienstleistungen und Service an, um Gruppen zu unterstützen, andere bieten ein Dach in der Form, dass die neue Gruppe in der Dachgenossenschaft aufgenommen wird, sei es mit einem Generalmietvertrag mit einer eigenen Rechtsform oder als Teil der Dachgenossenschaft ohne eigene Rechtspersönlichkeit. Die Unterstützung mit Wissen und Dienstleistungen ist schon viel wert, hilft aber bei der Finanzierung nur sehr bedingt. Aus diesem Grunde sind die Dachgenossenschaften besonders hilfreich, weil sie neue Gruppen ganz praktisch unterstützen, indem sie mit ihnen gemeinsam in der Genossenschaft das Projekt umsetzen. Da der Begriff Dachgenossenschaft sehr allgemein verwendet wird, bezeichnen wir das von uns im Folgenden beschriebene Modell als Projektgenossenschaft, da es um ein neues Projekt einer bestehenden Genossenschaft geht, die neue Gruppe also Teil der bestehenden Genossenschaft wird. Die Zusammenarbeit einer neuen Gruppe mit einer Projektgenossenschaft hat für die Gruppe eine Reihe von Vorteilen. Synergieeffekte bestehen darin, dass über die Projektgenossenschaft Aufgaben gemeinsam erledigt werden, um Kosten einzusparen. Es fallen nur einmal die entsprechenden Rechtsformkosten an. Darüber hinaus können gegenüber den Banken Vorteile entstehen, weil die Projektgenossenschaft in der Vergangenheit gezeigt hat, dass sie die Kredite regelmäßig bedienen kann. Über die Tilgung werden die Beleihungsgrenzen der jeweiligen Gebäude regelmäßig erhöht. Das hat Auswirkungen auf die Bonität der Genossenschaft und kann sich dementsprechend auf die Kreditbedingungen für das neue Projekt günstig auswirken. Genauso unterschiedlich, wie Wohnungsgenossenschaften an sich ausgestaltet sind, kann auch die Integration der neuen Gruppe und das Zusammenarbeiten innerhalb der Genossenschaft ausgeprägt sein. Die neuen Mitglieder könnten der Genossenschaft einfach beitreten und die Genossenschaft könnte für diese „einfach“ ein neues Haus bauen. Dann würde nicht die neue Gruppe als solche Teil der Genossenschaft, die nun mehrere Häuser betreut, sondern deren einzelne Mitglieder. Dieses Modell verfolgen die allermeisten traditionellen Wohnungsgenossenschaften, die in ihrem Bestand viele Objekte haben.



Häufig ist es aber so, dass die neue Gruppe den Wunsch nach etwas mehr Selbständigkeit hat, das neue Projekt als „ihr“ Projekt ansieht und so weit wie möglich ein selbstveraltetes Wohnen in einer Projektgenossenschaft umsetzen will. Die größte Eigenständigkeit könnte in diesem Sinne ermöglicht werden, wenn die neue Gruppe eine eigene Rechtspersönlichkeit bildet, die das von der Projektgenossenschaft gekaufte / gebaute Objekt insgesamt mietet (Generalmietvertrag). In einem solchen Vertrag können dann gut gegenseitige Rechte und Pflichten geregelt werden – die Gruppe ist dann (im Rahmen des Generalmietvertrages) weitestgehend autonom in ihren Entscheidungen.

Eine andere Möglichkeit ist, dass die Mitglieder der neuen Gruppe in die Projektgenossenschaft eintreten, und dabei, ohne dass eine eigene Rechtsform gebildet wird, ein möglichst weitgehendes selbstveraltetes Wohnen umsetzen. Da es hier keine eigene Rechtspersönlichkeit gibt, mit der ein Generalmietvertrag abgeschlossen werden kann, müssen die Rahmenbedingungen und die Regeln für die Selbstverwaltung in der Satzung der Projektgenossenschaft verankert werden.>>

6. Vorschlag zum weiteren Vorgehen:

1. Die in den Modellen angeführten möglichen Partner müssen kontaktiert werden und die Interessen müssen ausgelotet werden, wie z.B. Teilnahme an Konzeptausschreibung, Zusammenarbeit z.B. mit dem „Netzwerk Aktivregion“, u.a.
2. Das federführende Referat sollte zunächst - auf der Basis der Studie - ein Expertenhearing mit Vertretern interessierter Kommunen und allen relevanten Partnern, die in der Studie genannt wurden, und vor allem mit dem Kreis der für den Beirat genannten Institutionen, einrichten, - dies mit der Frage, welche Ziele und welche Art der Umsetzung verfolgt werden sollten. Es sollte in dem Rahmen diskutiert werden, welches Modell präferiert wird oder welche Teilbereiche, bzw. Diskurs-Themen in SH angesichts der gegebenen Rahmenbedingungen und des Status Quo am besten geeignet sind und am effizientesten das Thema bedienen können und wie Kooperation, Initiativen und Partizipation aussehen können. In diesem Zusammenhang sollte auch überlegt werden, ob nicht das Modellverfahren zur Entwicklung von Wohnprojekten im Marinequartier in Kiel Wik geeignet ist, den Startpunkt für die Ausgründung einer Dachgenossenschaft zu bilden.
3. Danach sollte das Referat eine Richtungsentscheidung fällen und der Hausspitze vorlegen.
4. Entsprechend sollte danach die Umsetzung eingeleitet werden.

Anhang:

Zur Veranschaulichung, auf welchem hohem Niveau bundesweit Informations- und Vernetzungsarbeit geleistet wird, hier ein aktueller Auszug aus dem Veranstaltungskalender veröffentlicht von der Trias-Stiftung:

17. August 2023 | 12.00 Uhr - 12.45 Uhr | Online

Chrismon LIVE: "Anders wohnen? Ein Webinar über neue und bezahlbare Wohnformen".

Jörn Luft, Netzwerk Immovielien e.V. und Stiftung trias, sowie Jennyfer Wolf vom gemeinwohlorientierten Freiburger Hausprojekt "Allmende" berichten aus der Praxis.

Gemeinschaftswerks der Evangelischen Publizistik gGmbH (GEP)

27. August 2023 | 11.00 Uhr - 16.00 Uhr | Göttingen

Auftaktveranstaltung & Wohnbörse 2023: Endlich anders Wohnen!

Ein buntes Programm zum neuen, gemeinschaftlichen Wohnen und Bauen.

Wohnraumagentur Stadt Göttingen in Kooperation mit Landkreis Göttingen und Regionalstelle Forum gemeinschaftliches Wohnen (faG e.V.)

08. September 2023 | 10.00 Uhr - 19.30 Uhr | Gelsenkirchen

Jubiläum: "Blick zurück nach vorne - 20. Wohnprojekttag NRW"

Impuls-Vorträge und Diskussion, Netzwerken und gemeinsames Come-together; Wohnprojekt-Initiativen, Unterstützer*innen und Berater*innen stellen sich vor.

WohnBund-Beratung NRW GmbH (Bochum) und Stiftung trias, unterstützt durch die GLS Bank, NRW Bank, Umwelt Bank, hwg, ZdK, Binderholz, MWB Fairer wohnen, wohnbund e.V.

14. und 17. September 2023 | Dortmund

5. Wohnprojekttag Dortmund

Der Wohnprojekttag in Dortmund teilt sich in eine abendliche Infoveranstaltung und einen Tag des offenen Wohnprojektes.

Koordinierungsstelle Gemeinschaftliche Wohnformen und teilnehmende Dortmunder Wohnprojekte

16. September 2023 | 11.00 Uhr - 15.00 Uhr | Düsseldorf

Wohnen bleiben. Gemeinschaftliches Wohnen im Bestand

Eine Vortragsveranstaltung mit Melanie Klofat, Elementare-Zusammenhänge und Karin Nell, WQ4-Verein.

WQ4 - Verein zur Förderung der Quartiersentwicklung e.V.

16. September 2023 | 14.00 Uhr - 18.00 Uhr | Aachen

3. Aachener Wohnprojekttag

Ausstellung, Vorträge & Workshops zum Thema "gemeinschaftliche Wohnprojekte", "Genossenschaften" und "gemeinsam entscheiden"

Koordinationsstelle Bauen und Wohnen zusammen mit Wohnprojekten aus der

Region Aachen

17. September 2023 | 11.00 Uhr - 16.00 Uhr | Freiburg

Aktionstag: Nachhaltiges, ökologisches Bauen und Wohnen

Vorträge, Führungen, Exkursionen und Workshops rund um das Themenfeld nachhaltiges, klimafreundliches und gemeinwohlorientiertes Bauen und Wohnen. Der Aktionstag kann kostenfrei ohne Anmeldung besucht werden.

Stiftung WaldHaus Freiburg

21. September 2023 | 14.00 Uhr - 19.30 Uhr | Potsdam

Potsdamer Genossenschaftstag 2023

Jährlicher Genossenschaftstag mit lokalen Wohnungsbaugenossenschaften; mit World-Café und Keynote von Prof. Dr. Dr. Schellnhuber, Bauhaus der Erde und Potsdam-Institut für Klimafolgenforschung (PIK).

Genossenschaftsforum e.V.

28. September und 19. Oktober 2023 | 16.00 Uhr - 18.30 Uhr | Online

"FORUM ONLINE!": "Akteurs-Börse" - (Anders) Wohnen, Gemeinschaft und mehr. Organisationen aus dem Netzwerk stellen sich vor.

Interessierte Einzelpersonen oder Gruppen können im Rahmen der zweiteiligen Online-Veranstaltung gezielt die richtigen Ansprechpersonen für ihr Anliegen finden. Die Stiftung trias ist am 19.10. mit Jörn Luft vertreten.

FORUM Gemeinschaftliches Wohnen e.V.

06. Oktober 2023 | 14.00 Uhr - 18.00 Uhr | München

Wohnprojektetag und Fachtag: "KLIMA/GERECHT bauen und wohnen"

Fachvorträge und Präsentationen zu Baumaterialien, Umgang mit Ressourcen, Sharingkonzepten u.a.; Eröffnung der Wanderausstellung FAKTOR WOHNEN durch Entwickler Dirk Niehaus, bauraum MV und Jörn Luft, Stiftung trias.

mitbauzentrale münchen mit Architekturgalerie München und der Stiftung trias

26. Oktober 2023 | 10.00 Uhr - 17.00 Uhr | Rohrmeisterei Schwerte

44 x PRAKTISCH - Projekt Wissen Nutzen

Praxis-Wissen für den Projektalltag, verpackt in 44 x 25 Minuten-Workshops für Projekt-Macher*innen; mit Stiftung trias und Wohnprojekten.

startklar a+b, Rohrmeisterei Schwerte, Alanus Hochschule für Kunst und Gesellschaft, Montag Stiftung Urbane Räume und Stiftung trias