

## 128. Protokoll

des Netzwerktreffens Gemeinsam Wohnen Braunschweig vom 25.06.2024  
18:00 bis 20:00 Uhr, in den Räumen des MehrGenerationenHauses (MGH),  
Hugo-Luther-Str. 60 A, 38118 Braunschweig, anschließend gemütliches Beisammensein, 9  
TeilnehmerInnen

### Begrüßung

Angelika Schunke eröffnet das heutige Treffen und begrüßt die Anwesenden.

### Vorstellungsrunde

Die Anwesenden stellen sich reihum ausführlich vor und erläutern ihre aktuelle und die zukünftig gewünschte Wohnsituation.

### Berichte aus den Gruppen / Netzwerk

Heute sind Mitglieder der **Genossenschaft kooperatives.haus eG** und der Wohnprojekte **Gemeinsam WiR** (Gemeinsam Wohnen in Reuterstraße), **Artverwandt**, **Holwede** und **Projekt Zukunft** da und berichten über den Stand ihrer Projekte.

**Genossenschaft für gemeinschaftliches Wohnen kooperatives.haus eG** (früher elka21 eG): Die im Jahr 2022 gegründete Genossenschaft hat sich zum Ziel gesetzt, gemeinschaftliches Wohnen insbesondere in Braunschweig zu fördern und bei ihr organisierte Wohnprojekte bei der Umsetzung ihrer Ziele zu unterstützen. Finanzierende Banken und Investoren sehen in der Regel Genossenschaft gegenüber GbRs oder Vereinen als den seriöseren Geschäftspartner an. Die Genossenschaft befindet sich aktuell in einem Transformationsprozess um sich neu zu strukturieren mit dem Ziel, zukünftig als sogenannte Dachgenossenschaft für einzelne Wohngruppen zu fungieren.

**Gemeinsam WiR - Wohnen in der Reuterstraße:** Im Dezember 2022 erfüllte sich ein lang gehegter Wunsch und wir konnten das Haus Reuterstraße 5 und 6 beziehen. Wir sind eine Gemeinschaft, die sich im Laufe des Jahres 2022 aus zwei langjährigen Wohnprojektgruppen und weiteren Menschen gefunden hat. Die Projektgruppen hatten bereits in den zurückliegenden 8 bis 10 Jahren viele wichtige Themen bearbeitet. Das waren u. a. Gruppenfindung, Konzeptentwicklung und die Herstellung des Kontakts zur Braunschweiger Baugenossenschaft eG (BBG) als unser zukünftiger Vermieter. In monatlichen Treffen wurde der Einzug zum Dezember 2022 vorbereitet. Z. B. Besprechung der Wohnungsbelegung, Vorbereitung und Organisation des Einzugs, Erstellung einer Vereinssatzung und Gründung eines Vereins, Abschluss eines Kooperationsvertrags mit der BBG und vieles mehr. Aktuell wohnen wir generationsübergreifend und in verschiedenen Lebenssituationen mit 27 Erwachsenen, 4 Kindern und einigen Haustieren weitgehend die gesellschaftliche Vielfalt. Im Haus gibt es insgesamt 20 Wohnungen in unterschiedlichen Größen und Wohnungszuschnitten. 19 davon sind bewohnt. Die zwanzigste Wohnung ist unsere gemeinsam finanzierte Gemeinschaftswohnung. Diese Wohnung hat einen großen und einen kleinen Wohnraum mit einem Ess- und Kochbereich, wo wir uns alle treffen und aktiv sein können. Es gibt regelmäßige Hausversammlungen, eine Kochgruppe, Debattierunden über politische Themen oder Gesellschaftsfragen, gemeinsame Ausflüge z. B. nach Potsdam, Sommerfeste, Grillnachmittage, Geburtstagsfeiern, Silvesterpartys mit Straßenwalzer und Arbeitsgruppentreffen. Um zukünftige neue Mitbewohner möglichst frühzeitig und gut kennenzulernen versuchen wir einen „Freundeskreis“ zu schaffen. Hieran Interessierte können nach vorheriger Anmeldung bei Ingrid Klein – Tel. 0531/2337800 oder

Jürgen Tuschen – Tel. 0531/797716 gerne zum **Kennlertreffen jeden zweiten Sonntag im Monat um 15:00 Uhr** vorbeikommen.

Die **Gruppe Projekt Zukunft** hat sich mit aktuell 8 Frauen im Herbst 2023 gefunden. Die Kontakte wurden im Rahmen des letzten Findungsseminars im Jahr 2023 „Gemeinsam wohnen – wäre das etwas für mich“ geknüpft. Regelmäßig finden Gruppentreffen statt. Bislang besteht das Projekt ausschließlich aus Frauen, zukünftig sind auch Männer herzlich willkommen. Zur Konsolidierung ist die Gruppe aktuell allerdings geschlossen.

**Artverwandt:** Das Wohnprojekt besteht aus 14 Personen und bewohnt seit 2017 ein Gebäude mit 13 Wohnungen der Braunschweiger Baugenossenschaft eG in der Kalandtstraße. Die Mitglieder des Projektes befinden sich im Seniorenalter, zurzeit sind alle Wohnungen belegt.

### **Objekte**

Weiterhin in Vorbereitung für entsprechende Planungsbeschlüsse ist die Stadtverwaltung im Hinblick auf das Gelände an der Holwedestraße, auf dem 300 Wohnungen entstehen sollen [https://www.braunschweig.de/politik\\_verwaltung/nachrichten/baugebiete-2024.php](https://www.braunschweig.de/politik_verwaltung/nachrichten/baugebiete-2024.php)

### **Niedersächsischer Fachtag Wohnen im Alter zum Thema „In guter Gemeinschaft bezahlbar wohnen - Innovative Lösungsansätze für Quartiere und Dörfer“**

Am 29. Mai fand der **16. Niedersächsische Fachtag Wohnen im Alter zum Thema „In guter Gemeinschaft bezahlbar wohnen - Innovative Lösungsansätze für Quartiere und Dörfer“ statt**. Veranstaltungsort war diesmal Göttingen. Ausrichter des Fachtags war der Bereich „Neue Wohnformen und Nachbarschaften“ des Niedersachsenbüro, in Kooperation mit der **Stadt und dem Landkreis Göttingen** sowie unterstützt von der Eva-Meurer-Stiftung, der Sparkasse Göttingen und der Freien Altenarbeit Göttingen. Rund **150 Teilnehmende aus den Kommunen, der Wohnungs- und Pflegewirtschaft, den Wohlfahrtsverbänden, aus Unternehmen, Planungsbüros, Banken und zivilgesellschaftlich engagierten Initiativen** informierten sich über neue gemeinschaftliche Wohnformen als eine Möglichkeit, kostengünstiges Bauen und Wohnen zu realisieren.

Wie üblich lässt sich feststellen, dass andere Kommunen in ihrer Unterstützung von Gemeinschaftlichen Wohnprojekten wesentlich weiter sind – aus Braunschweig kam (lediglich) unsere Netzwerkteilnehmerin Anne Lenhardt welche über die Diskussionen berichtet:

Eröffnet wurde der Fachtag mit einer Video-Botschaft von **Dr. Andreas Philippi, Nds. Minister für Soziales, Arbeit, Gesundheit und Gleichstellung**, der kurzfristig verhindert war und nicht persönlich teilnehmen konnte. Die Podiumsrunde bestand aus Frithjof Look, Stadtbaurat der Stadt Göttingen, Conrad Finger, Kreisrat Landkreis Göttingen und Birgit Kasper, Geschäftsführende Leitung Netzwerk **Frankfurt** für gemeinschaftliches Wohnen e.V. und **Landesberatungsstelle gemeinschaftliches Wohnen in Hessen**. Sie benannten und diskutierten vor dem Hintergrund von Wohnraummangel, hoher Bau-, Immobilien- und Mietkosten die lokalen Herausforderungen, Chancen und aktuellen Planungen. Moderiert wurde das Gespräch von Dr. Romy Reimer vom FORUM Gemeinschaftliches Wohnen e.V., die kurzfristig für die erkrankte Projektleitung des Niedersachsenbüro, Andrea Beerli, eingesprungen war und auch den nachfolgenden Fachvortrag an deren Stelle hielt. Im ersten Fachbeitrag zeigte Dr. Romy Reimer die Vielfalt gemeinschaftlicher Wohnformen auf und betonte deren oft positive, gemeinschaftsfördernde Ausstrahlung auf das unmittelbare Wohnumfeld und Quartier. Ein gutes soziales Miteinander sei bereits in der DNA eines Wohnprojekts angelegt: Räume und Dinge würden geteilt, gegenseitige Unterstützung gelebt und auch die Freizeit miteinander verbracht. Das wirke auch ins Quartier, in dem oder für das sich Projektmitglieder engagieren. Darüber hinaus ermöglichten Kooperationen mit lokalen Akteuren auch die Realisation von Plus-Bausteinen wie Beratungs- oder Pflegeangebote.

Im zweiten Fachbeitrag stellte Joachim Schuberth, **fipa Finanzierungspartner GmbH**, mit viel Detailwissen und Praxiserfahrung verschiedene mögliche Rechtsformen gemeinschaftlicher Wohnprojekte und die damit verbundenen jeweiligen Finanzierungsaspekte und Fördermöglichkeiten dar.

Am Nachmittag wurden in zwei parallelen Fachforen die Chancen durch neue Wohnformen im ländlichen bzw. im städtischen Raum anhand von jeweils drei guten Beispielen näher beleuchtet.

Im Fachforum 1 - ländlicher Raum – wurden zunächst zwei Projekte aus der Region Hannover vorgestellt: MAJA – Jung und Alt in **Mandelsloh**, ein Wohn- und Pflegezentrum mit Begegnungsstätte und Quartierskraft, sowie ein vom Eigentümer eines Resthofs initiiertes und durch den barrierefreien Umbau ermöglichtes gemeinschaftliches Wohnprojekt in **Scharrel**; drittes Beispiel war das genossenschaftlich organisierte Wohnprojekt „Froh2Wo“ aus **Bad Dürkheim**.

Als Strategien für ein kostengünstigeres Bauen wurde u.a. ein kreativer Finanzierungs- und Fördermittelmix, z.B. aus Mitgliederdarlehen, Bankkrediten, Förderzuschüssen, Crowdfunding, etc. genannt. Auch ein projektinterner Solidarfonds kann bspw. den Erwerb von Genossenschaftsanteilen erleichtern. Deutlich wurde auch, wie die Kommune unterstützen kann, etwa durch einen günstigen Erbbauzins oder das Einwerben von Fördermitgliedern für die Genossenschaft. Weitere Aspekte waren Eigenleistungen, gerade bei Umbauten im Bestand, oder auch das Verschieben des Einbaus eines Fahrstuhls auf einen Zeitpunkt, zu dem tatsächlich Bedarf besteht.

Fachforum 2 - städtischer Raum – startete mit dem klassischen gemeinschaftlichen Miet-Wohnprojekt **Gaga** aus **Stade**. Es folgten ein Beitrag zum „Cluster-Wohnen“ anhand von Projekten aus Berlin sowie als letztes Beispiel die **GIMA Frankfurt**, eine Anlaufstelle für sozialverträgliche und gemeinwohlorientierte Hausverkäufe.

Grundsätzlich ermöglicht die Kooperation von Mietwohnprojekten mit nicht vordergründig gewinnorientierten Wohnungsunternehmen günstigere Mieten. Meist sind es kommunale Unternehmen oder Traditionsgenossenschaften, die gemeinsam mit der Gruppe planen und für sie bauen, ggf. auch die Finanzierung der Gemeinschaftsräume unterstützen.

Clustergrundrisse ermöglichen mit minimierten Privaträumen, großen Gemeinschaftsflächen und ggf. flexibel zuzuordnenden Räumen einen Beitrag zur Reduzierung der Wohnkosten und der Wohnfläche pro Kopf bei gleichzeitig räumlicher Großzügigkeit. Nicht immer einfach ist die Suche nach passenden mietvertraglichen Regelungen für die jeweilige Hausgemeinschaftsstruktur. Und es besteht oft Klärungsbedarf bei der Frage, ob und wie geförderter Wohnungsbau in Clustergrundrisse integriert werden kann, um einen Mix von unterschiedlichen Einkommen und Vermögen zu ermöglichen.

Die genossenschaftliche Immobilienagentur (GIMA eG) berät Eigentümerinnen und Eigentümer von Mehrfamilienhäusern, die ihre Häuser zum Schutz bestehender Mietverhältnisse nicht zum höchstmöglichen, sondern zu einem sozial verträglichen Preis verkaufen möchten, z.B. an eine gemeinwohlorientierte Genossenschaft oder Stiftung, die eine Selbstverpflichtung zur Mietpreisstabilität eingeht.

Beendet wurde der Fachtag durch ein Abschlusswort von Björn Kemeter, Leiter des Referats für Bürgerschaftliches Engagement, Seniorenpolitik und Selbsthilfe im **Nds. Ministerium für Soziales, Arbeit, Gesundheit und Gleichstellung**.

Am Morgen, in der Mittagspause und nach dem offiziellen Teil der Veranstaltung konnten die Teilnehmenden zwei Ausstellungen rund ums Thema neue Wohn-(Pflege-)formen und den Markt der Möglichkeiten mit seinen Info-Ständen erkunden. Hier gab es – neben persönlicher Beratung – Flyer und Broschüren der Kooperationspartner und Unterstützer sowie die Möglichkeit zum Informations- und Erfahrungsaustausch mit einzelnen Projekten oder Projektinitiativen.

Die Vorträge findet ihr in der Meldung auf der Seite des Niedersachsenbüro: <https://neues-wohnen-nds.de/neue-wohnformen-und-nachbarschaften/#a382>

**Braunschweiger Stiftshöfe / Burgpassage**

Die Stadt Braunschweig wird das Areal des ehemaligen Einkaufszentrums Burgpassage in der Innenstadt über ihre Tochtergesellschaft Struktur-Förderung Braunschweig GmbH (SFB) erwerben. Den entsprechenden Anweisungsbeschluss hat der Verwaltungsausschuss des Rates am 03.04.2024 gefasst. Die Gläubigerversammlung der bisherigen Eigentümerin, der Immobiliengesellschaft Hutfiltern in Braunschweig GmbH mit Sitz in Düsseldorf, hatte dem Kaufangebot bereits am 21.03.2024 zugestimmt. Die Flächen sollen für die Erweiterung des Gymnasiums Kleine Burg, ein neues Hotel sowie barrierefreies Wohnen genutzt werden. Mit der dreigeteilten Nachnutzung des Areals aus Schule, Gewerbe und Wohnen will die Stadt Braunschweig laut Wirtschaftsdezernent Gerold Leppa eine sowohl gemeinwohlorientierte als auch wirtschaftlich verantwortungsvolle Entwicklung sicherstellen. Auf dem östlichen Teil der Flächen soll ein neuartiges Wohnkonzept realisiert werden. Hierbei legt die SFB neben Barrierefreiheit und klimagerechter Architektur den Fokus auch auf eine positive nachbarschaftliche Atmosphäre. So soll es unter anderem Gemeinschaftsräume und Gemeinschaftsbalkone geben. Zudem soll es gemäß dem Trend zum „Urban Gardening“ vertikale Gärten an Balkonen und Aufgängen geben. Die Wohnflächen sollen nach der Fertigstellung als Eigentumswohnungen verkauft werden und damit ebenso wie die Ansiedlung des Hotels zur Refinanzierung des Gesamtprojekts beitragen. Auf Nachfrage durch Anne Lenhardt vom Netzwerk teilt die SFB mit: „Bei den Wohnungen ist geplant, ein schwellenloses Mehrfamilienhaus nach dem Cluster-Wohnkonzept mit verschiedenen Ausbaustufen zu errichten. Hier gibt es z. B. Vorbilderaus Berlin und der Schweiz. Die Umsetzung des gesamten Bauprojektes soll bis Ende 2025 abgeschlossen sein“.

### **Checkliste der Stadt Braunschweig für objektsuchende Wohnprojekte**

Auf die Checkliste der Stadt Braunschweig wird nochmals hingewiesen. Mittels der Checkliste könnten die Bedürfnisse von objektsuchenden Wohnprojekten bei der Planung von Neubaugebieten zukünftig frühzeitig und besser berücksichtigt werden. Wohnprojekte sind also gut beraten, die ausgefüllte Liste bei der Stadt Braunschweig einzureichen unter der Mail-Adresse [Georg.Dirks@braunschweig.de](mailto:Georg.Dirks@braunschweig.de).

Ihr findet die Checkliste auf unserer Website: <https://www.gemeinsam-wohnen-braunschweig.de/wp-content/uploads/2024/02/Checkliste-Wohnprojektgruppen-Profil-final.pdf>

### **Verein**

Das Netzwerk Gemeinsam Wohnen ist dem **Verein Mütterzentrum Braunschweig e.V. / Mehrgenerationenhaus** angegliedert. Jeder Interessierte kann als Vereinsmitglied beitreten um die Arbeit des Netzwerkes zu unterstützen und **vergünstigt die Angebote des NIEDERSACHSENBÜRO Neues Wohnen im Alter** <http://www.neues-wohnen-nds.de/> und des **FORUM Gemeinschaftliches Wohnen e.V. Bundesvereinigung** <http://verein.fgw-ev.de/> wahrnehmen zu können. Der Mindestbeitrag beträgt **36 Euro/Jahr**. Interessierte wenden sich bitte an [info@gemeinsam-wohnen-braunschweig.de](mailto:info@gemeinsam-wohnen-braunschweig.de)

### **Homepage**

Die Homepage des Netzwerkes ist über [www.gemeinsam-wohnen-braunschweig.de](http://www.gemeinsam-wohnen-braunschweig.de) erreichbar.

### **Nächstes Treffen**

Das **nächste Treffen** findet am **27.08.2024** von 18:00 – 20:00 Uhr hier im MGH statt. Dieses Treffen wird wieder in Präsenz mit anschließendem gemeinsamem Gedankenaustausch bei Speis und Trank stattfinden. Achtung: Im **Juli ist Sommerpause**, es wird daher dann kein Treffen stattfinden.

Das Team: Wolfgang Wiechers, Angelika Schunke, Wilfried Birkhold, Britta Steven, Lielo Michelau, Bettina Woike