

# Bezahlbarer Wohnraum und genossenschaftliches Wohnen

Dr. Gerd Kuhn  
urbi-et tübingen/  
Institut Wohnen und Entwerfen IWE\_Uni\_Stuttgart

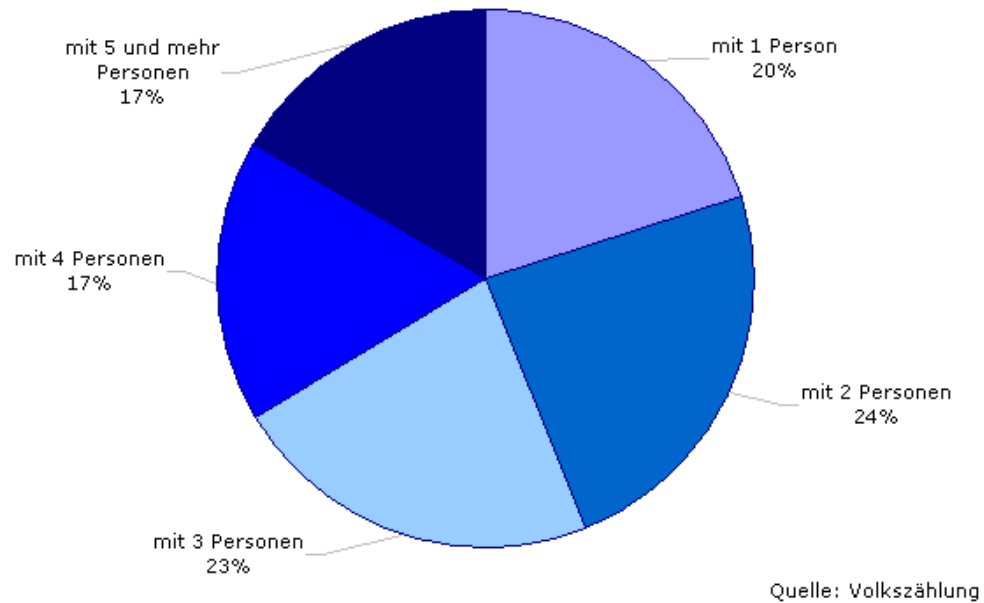
Soziale Wohnraumversorgung im Landkreis Böblingen  
15. September 2016  
Aula Gottlieb-Daimler-Schule 2, Böblinger Str. 73, Sindelfingen

Die Vielfalt macht's

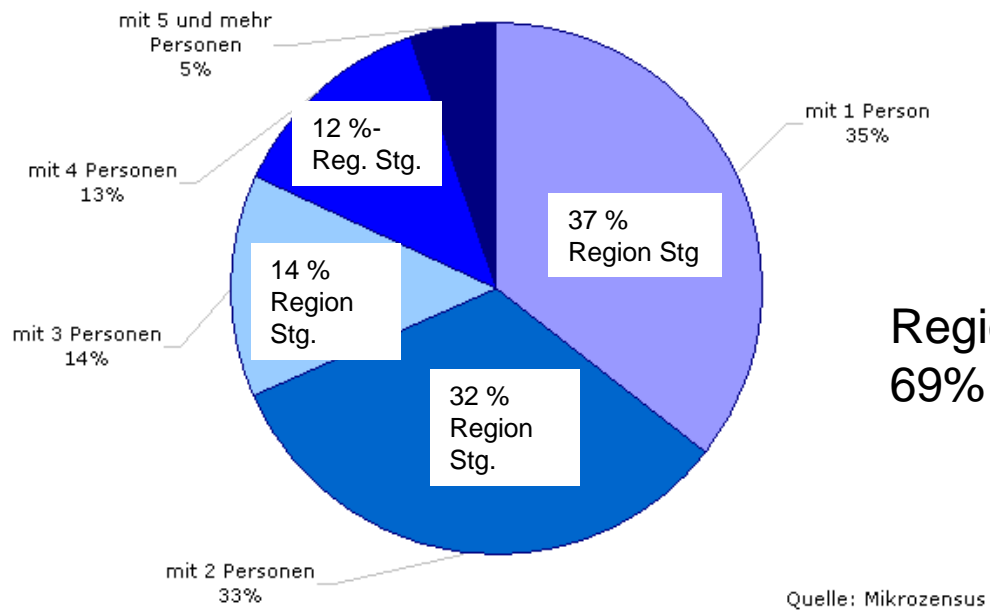
# Wohnen im Wandel

## Haushaltsgrößen

**Privathaushalte in Baden-Württemberg 1950 nach Haushaltsgröße**



**Privathaushalte in Baden-Württemberg 2005 nach Haushaltsgröße**

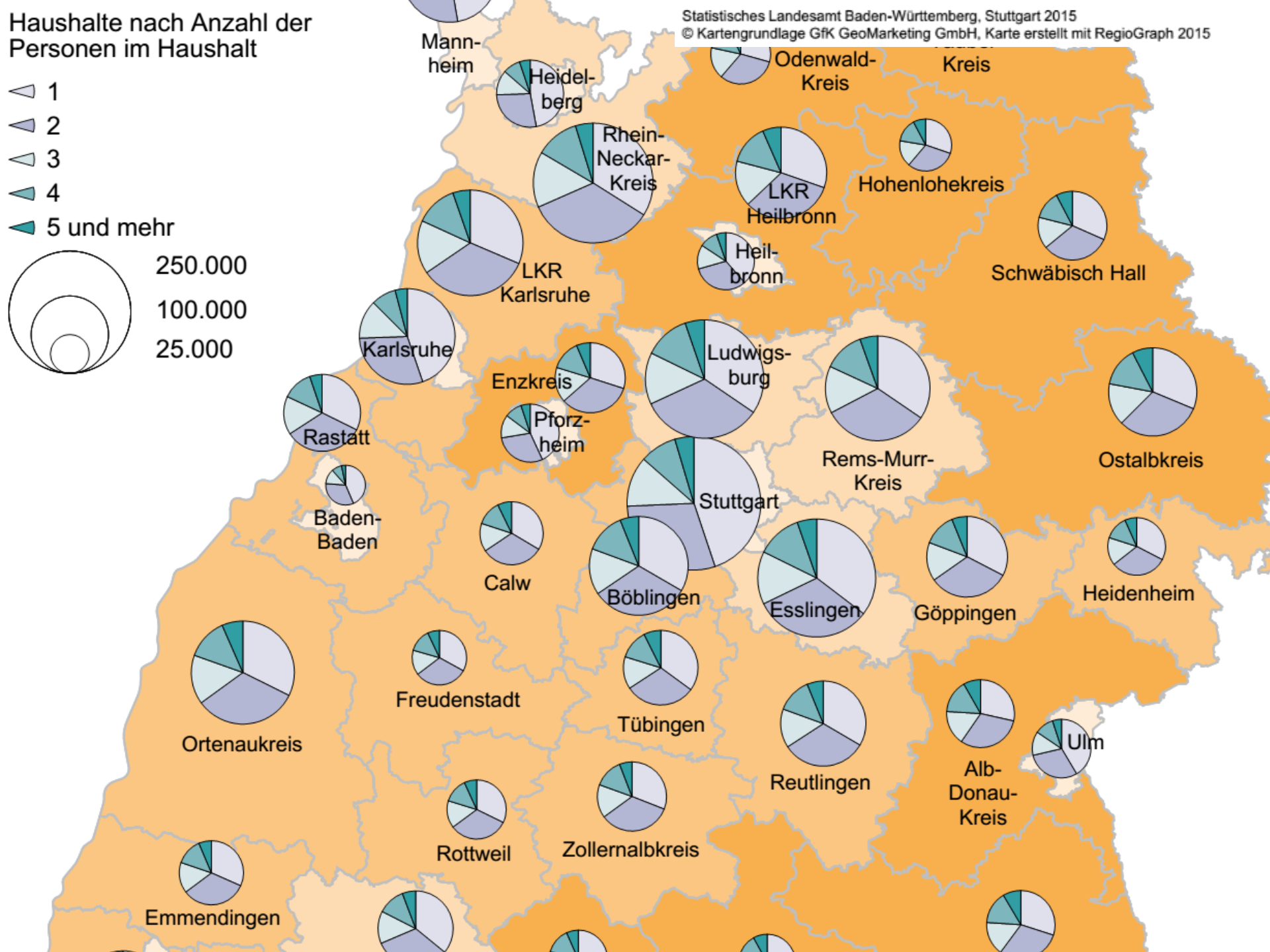
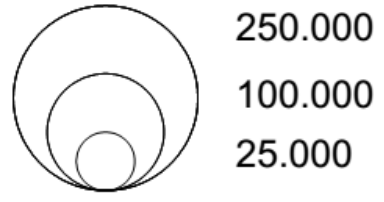
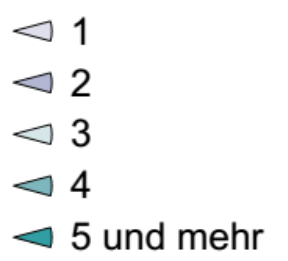


Region Stuttgart  
69% 1+2 Pers.Haushalte

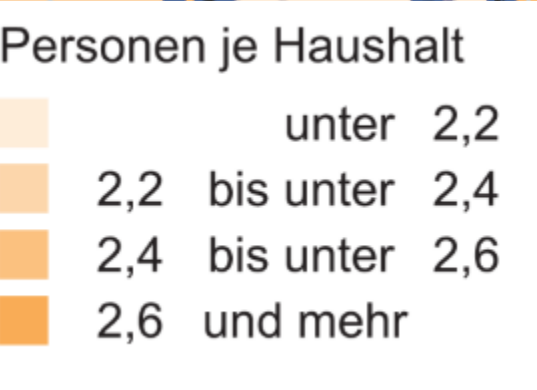


# Haushalte nach Anzahl der Personen im Haushalt

Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Stuttgart 2015  
 © Kartengrundlage GfK GeoMarketing GmbH, Karte erstellt mit RegioGraph 2015



heim



Stuttgart

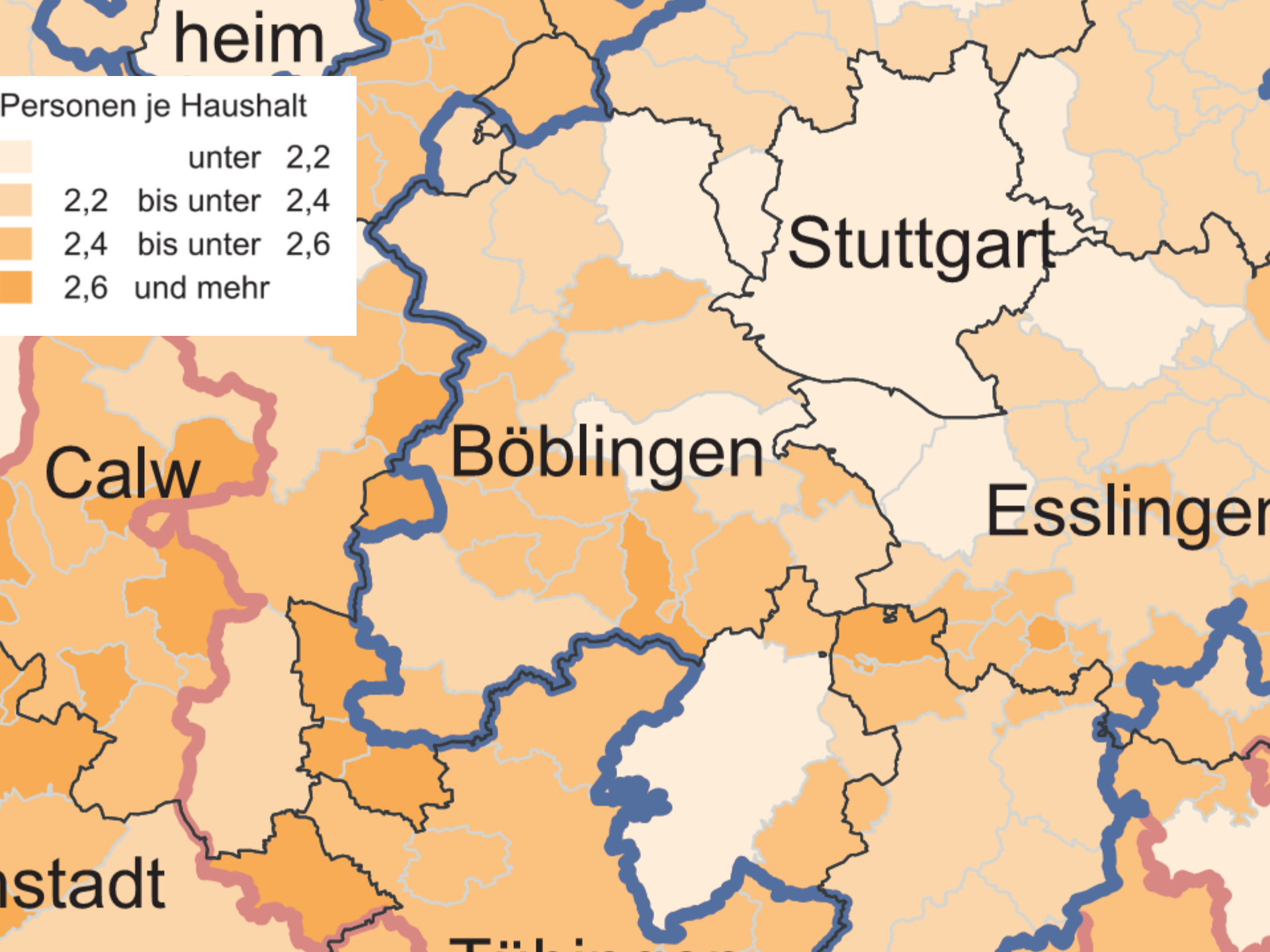
Calw

Böblingen

Esslingen

stadt

Tübingen



## Haushalte in den Stadt- und Landkreisen Baden-Württembergs 2014 nach Haushaltsgröße

Stadtkreis (SKR) Landkreis (LKR) Region Regierungsbezirk Land	Haushalte					Personen je Haushalt	
	insgesamt	darunter					
		Anteil der Haushalte nach Zahl der Personen im Haushalt					
		1	2	3	4		5 und mehr
	Anzahl	%					Anzahl
Stuttgart (SKR)	303 964	45	29	12	9	5	2,0
Böblingen (LKR)	165 727	33	32	15	13	6	2,3
Esslingen (LKR)	235 894	36	32	14	12	5	2,2
Göppingen (LKR)	110 148	33	33	15	13	6	2,3
Ludwigsburg (LKR)	237 203	35	33	14	12	5	2,2
Rems-Murr-Kreis (LKR)	185 350	35	33	15	13	6	2,2
Region Stuttgart	1 238 286	37	32	14	12	5	2,2

Lkr. Böblingen 65% der Haushalte sind 1 und 2 Personenhaushalte

## Haushalte sowie durchschnittliche Haushaltsgröße

Privathaushalte sowie durchschnittliche Haushaltsgröße 1961, 1970, 1987 und 2011

Stadt Sindelfingen

Jahr <sup>1)</sup>	Haushalte	Haushaltsgröße	zum Vergleich: Land
	Anzahl	Personen je Haushalt	
1961	11.273	2,8	2,9
1970	17.197	2,8	2,8
1987	24.730	2,3	2,4
2011	26.982	2,3	2,3

1) 1961, 1970, 1987: Volkszählungsergebnisse (Wirtschaftshaushalte),

2011: Zensus (Wohnhaushalte),

durch das Geheimhaltungsverfahren stark veränderte Werte sind gesperrt;

Haushaltsgröße eigene Berechnung, daher Abweichungen zu anderen veröffentlichten Ergebnissen des Zensus 2011 möglich.

# Wohnen im Wandel

## Lebenslinien



Nun ist Familie Schlau in ihr neues Heim eingezogen. Sie braucht sich nicht erst „einzu-  
leben“, denn das Haus ist „Maßarbeit“, genau zugeschnitten auf ihre Gemeinschaft.



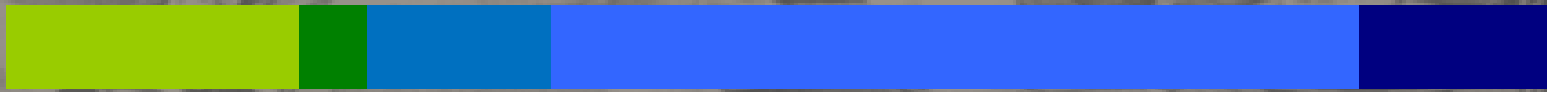
BDA Baden-Württemberg 1954 „Was man als Bauherr wissen sollte.“

# Lebenslinien

## „Traditionelle“ Lebenslinie

Jahre

5 10 14 17 20 25 30 35 40 45 50 55 60 65 70 75 80 85 90



Kindheit

Jugend

Akad.  
Berufsausbildung

Erwachsen

Alter

5 10 1 2 20 25 7 34 40 45 50 55 60 67 70 75 80 85 90 5 9

# Phasen des Alters



2008- etwa 4 Mill. Menschen  
(80+)  
2050 -geschätzte 10  
Mill. Menschen 80+

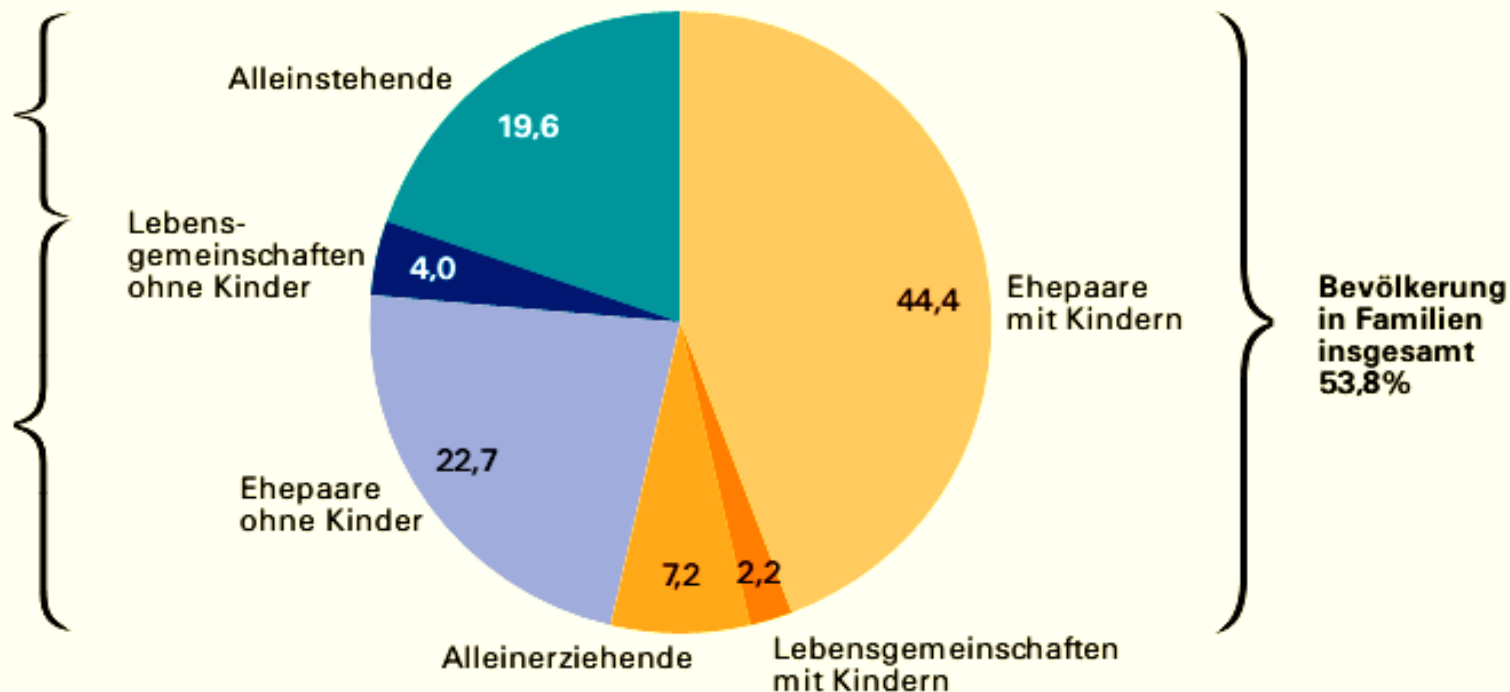


## S1 Bevölkerung in Baden-Württemberg 2010 nach Lebensformen \*)

in %

**Allein-  
stehende  
19,6%**

**Bevölkerung  
in Paaren  
ohne Kinder  
26,7%**



\*) Dargestellt ist der Anteil der Bevölkerung - Eltern und Kinder - in den genannten Lebensformen.

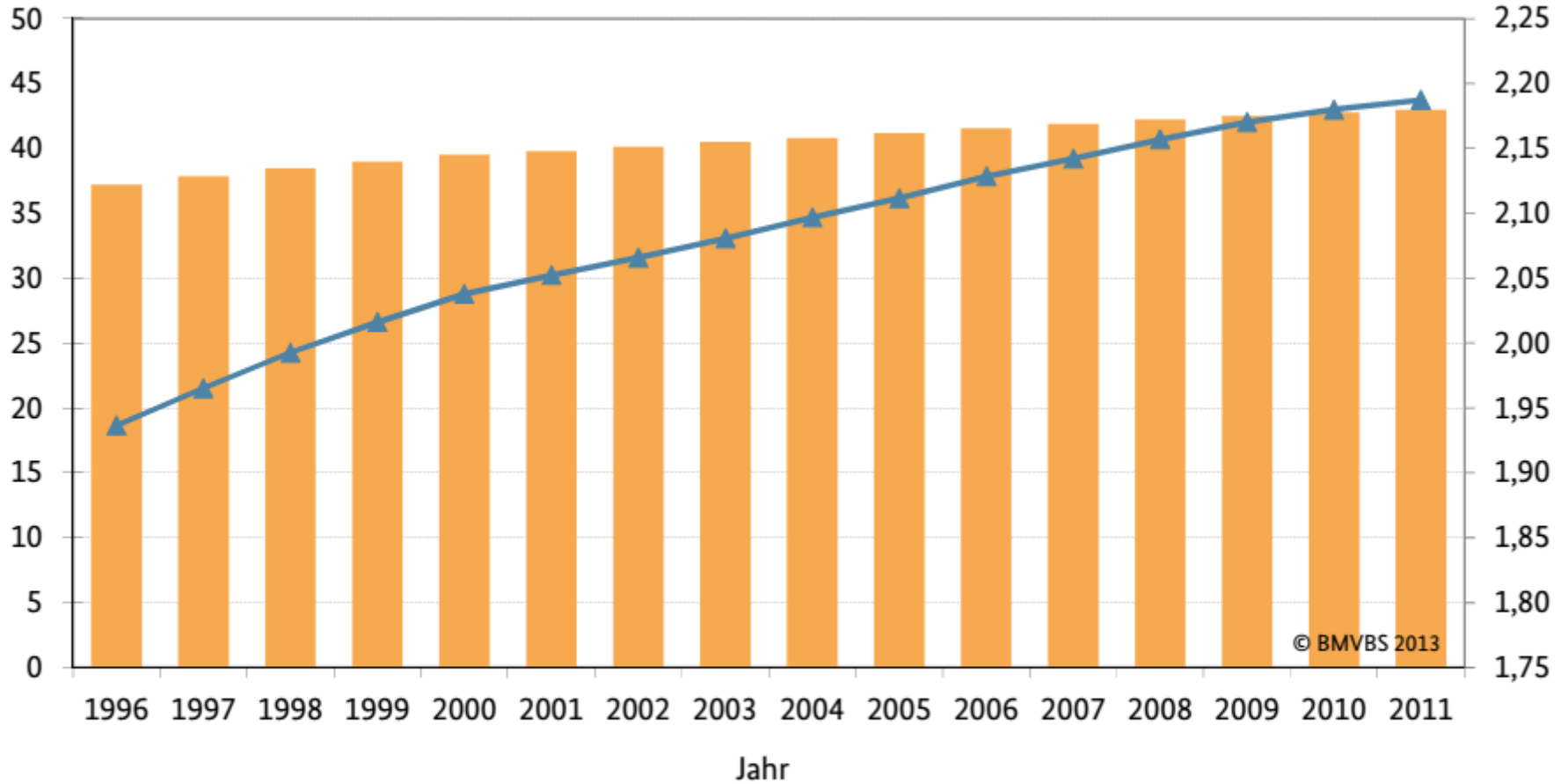
Datenquelle: Mikrozensus.

# Wohnen im Wandel

## Wohnfläche pro Person

Wohnungsfläche  
je Einwohner [m<sup>2</sup>]

Räume je  
Einwohner



© BMVBS 2013

Wohnfläche je Einwohner

Räume je Einwohner

Steigerung in den letzten 20 Jahren:

### **Trend zu immer größeren Wohnungen entgegenwirken**

Der gestiegene Anspruch an die Größe einer Wohnung führt zu einer Flächenzunahme in allen Marktsegmenten. In den vergangenen 20 Jahren ist eine neue Wohnung um durchschnittlich 27 m<sup>2</sup> und 0,9 Räume größer geworden. Gerade hier liegt ein Instrument, um bei Neubauprojekten gezielt den steigenden Kosten gegenzusteuern. In den Niederlanden – ebenso mit begrenztem Platz gesegnet wie der Stuttgarter Kessel – wurden Haustypen in der Größenordnung von 85 bis 125 m<sup>2</sup> entwickelt. Kleine Häuser und Wohnungen ermöglichen eine größere Verdichtung und damit mehr Wohneinheiten in einem Areal.

27 m<sup>2</sup>

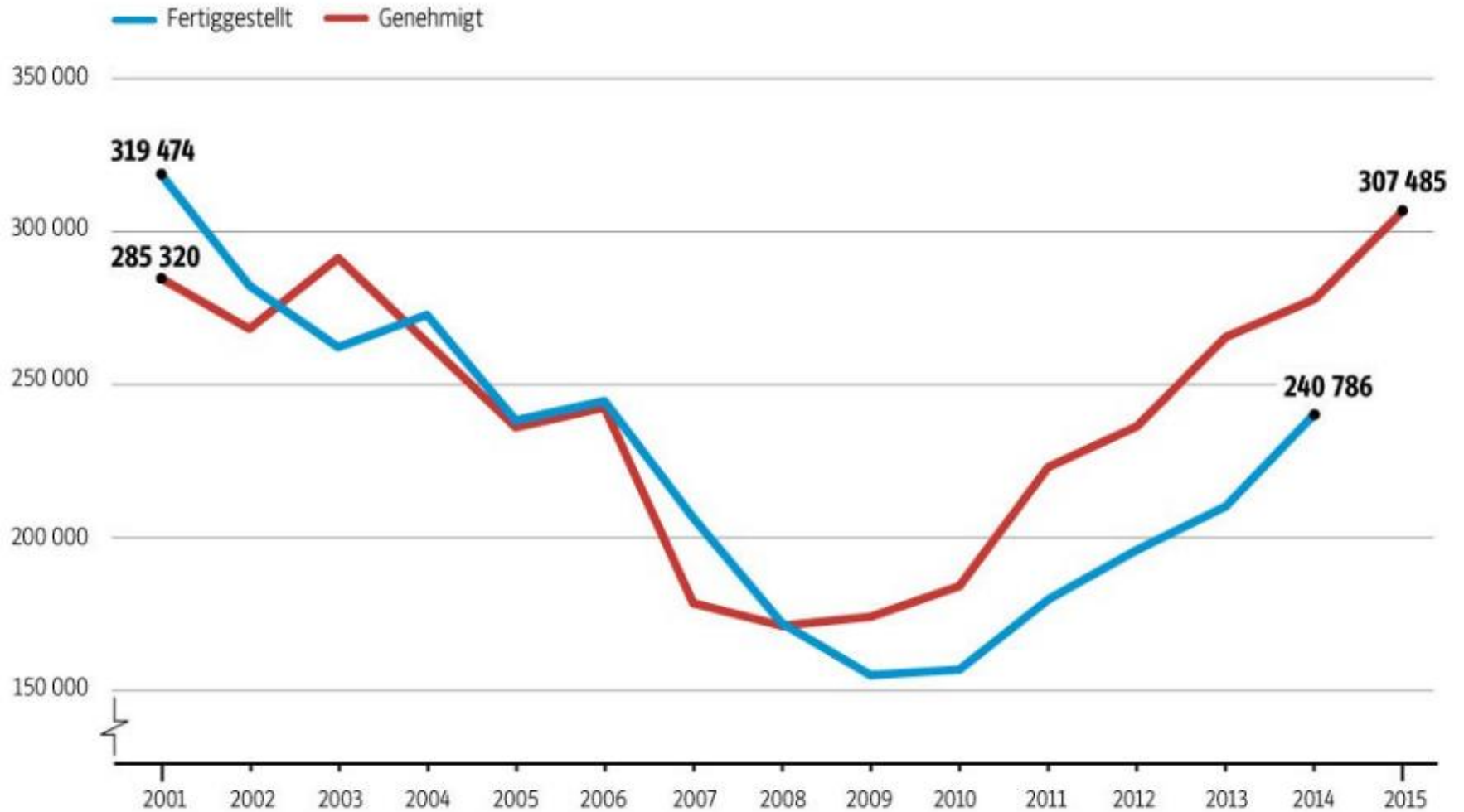
0,9 Räume



# Wohnen im Wandel

Wohnungsnot\_  
Wohnungsmangel\_  
Wohnungsleerstand

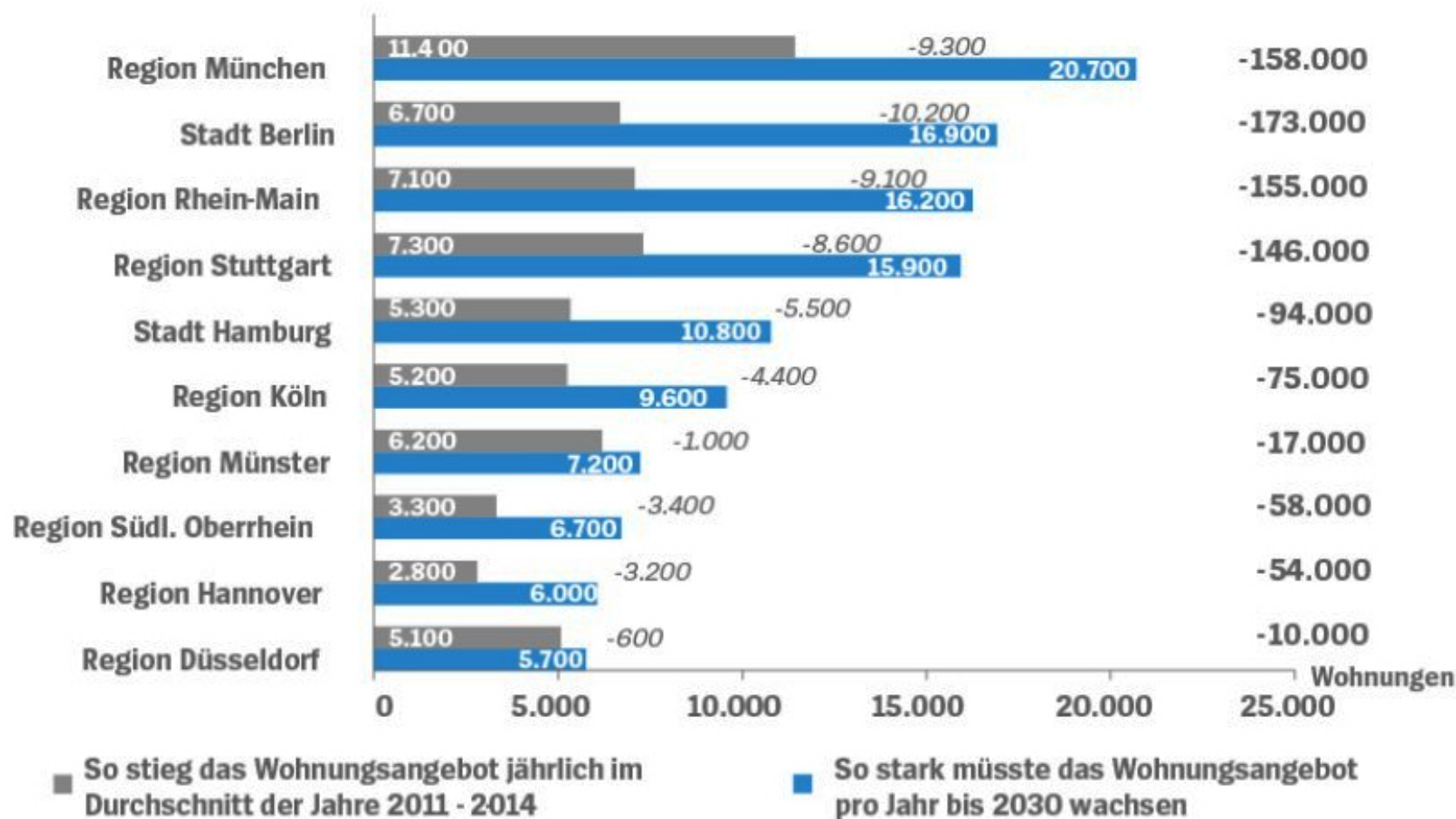
# Soviel wird gebaut nur Wohngebäude



# Fehlende Wohnungen in den Top-10-Regionen

## Die Summe der fehlenden Wohnungen bis 2030

(Annahme: ausgeglichener Wohnungsmarkt von 1.030 WE je 1.000 Haushalte)



Quelle: Allianz und Prognos  
SPIEGEL ONLINE







# Wohnungssuchende Vormerkdatei

**Stuttgart**

**3.758 Wohnungssuchende Haushalte**

(Stand 31. Dezember 2015)

**15.356 Sozialmietwohnungen**

(unterliegen einer Mietpreis- und Belegungsbindung)

(Stand 31. Dezember 2015)

**12.437 Wohnungen** (hat Amt für Liegenschaften und Wohnen ein Belegungsrecht)

**Region**

Städte über 20.000 EW

**4.507 Wohnungssuchende Haushalte**

**min. 7.405 geförderte Wohnungen**

Wohnen im Wandel

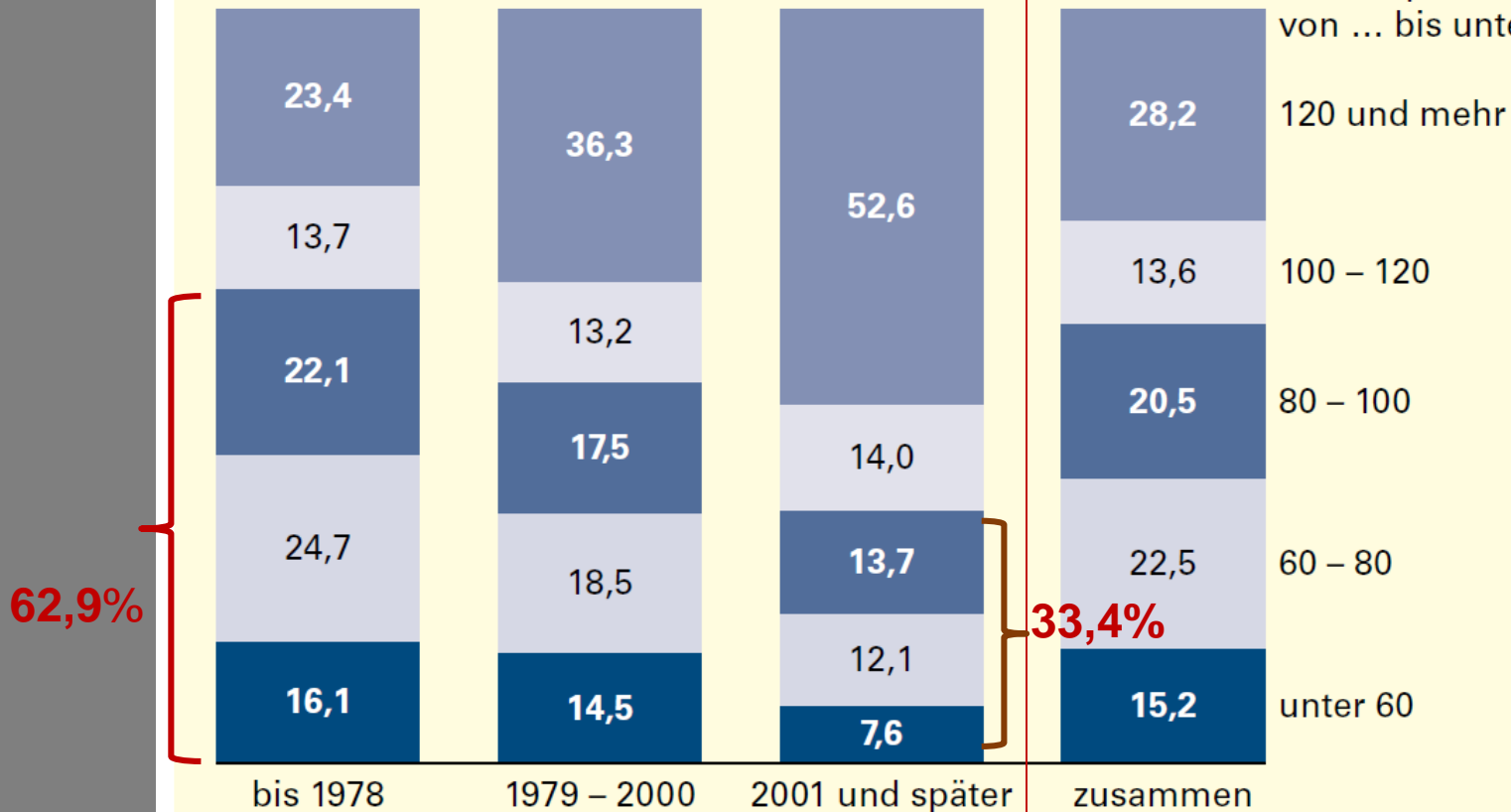
Welche Wohnungen  
werden gebaut

# S1

## Wohnungsfläche in Baden-Württemberg 2010 nach Baujahr

Anteile in %

Fläche pro Wohnung  
von ... bis unter ... m<sup>2</sup>





# Sozialwohnungen

(Mietpreis- und/oder Belegungsbindung)  
in Deutschland





## Bestand an gebundenen Mietwohnungen

2002

**272.630**

+ x sanierte

Bestandswohnungen\*\*



2012

**158.000**



## Bestand an gebundenen Mietwohnungen

2002

**137.207**

+ x sanierte

Bestandswohnungen\*\*



2012

**56.000**



# Stuttgart

## Bestand an Sozialmietwohnungen

(ca. 50.000 Haushalte haben Anspruch auf eine Sozialwohnung)

1987: 33.500

1992: 27.416

2002: 18.111

2007: 17.559

2008: 17.334 (Neubau: 3 WE)

2009: 16.823 (Neubau: 139 WE)

2010: 16.722 (Neubau: 28 WE)

2011: 16.558 (Neubau: 85 WE)

2012: 16.369 (Neubau: 21 WE)

2013: 16.045 (Neubau: 66 WE)

2014: 15.672 (Neubau: 0 WE) Jahresbericht Wohnungswesen 2014

2015: 15.356 (Neubau 278 WE) Jahresbericht Wohnungswesen 2015

jährlicher Abgang: 450WE (SZ)

## Der Regionalverband hat keinen Überblick

Der Leitende Technischer Direktor des Regionalverbands, Thomas Kiwitt, beurteilt die Situation so: „Es ist ein Problem, dass es nicht einmal eine gemeinsame Erfassung des geförderten Wohnungsbestandes gibt.“ Das Potenzial an möglichen Bauflächen sei allerdings vorhanden, sagt Kiwitt. Vorgaben analog zum Stuttgarter Innenentwicklungsmodell SIM, bei dem feste Quoten für geförderte Wohneinheiten auch bei privaten Neubauprojekten vorgegeben werden, gibt es in der Region nicht. „Für das Baurecht sind allein die Gemeinden zuständig, da können wir mit der Regionalplanung nichts ausrichten“, erklärt der Verbandsdirektor.

22. Februar 2016



Backnang	92	100
Bietigheim-Bissingen	300	273
Böblingen	205	397
Ditzingen	k. A.	171
Eislingen	100	240
Esslingen	740	1100
Fellbach	34	298
Filderstadt	400	0
Geislingen	k. A.	k. A.
Göppingen	k. A.	534
Herrenberg	k. A.	8
Kirchheim/T.	k. A.	193
Kornwestheim	376	260
Leinfelden-Echterd.	k. A.	270
Leonberg	270	331
Ludwigsburg	1365	919
Nürtingen	k. A.	k. A.
Ostfildern	365	206
Remseck	k. A.	k. A.
Schorndorf	k. A.	604
Sindelfingen	keine entsprechende Datei vorhanden	600
Vaihingen	k. A.	ca. 70
Waiblingen	160	480
Weinstadt	100	276
Winnenden	keine entsprechende Datei vorhanden	75
<b>Summe</b>	<b>4507</b>	<b>7405</b>
<b>Stuttgart</b>	<b>3679</b>	<b>21 975</b>

## Wohnungsnot in der Region Stuttgart

Spalte 1- Einträge in der Vormerkdatei

Spalte 2 – Bestand der geförderten Wohnungen

\*Bestand an geförderten Wohnungen inklusive Sozialwohnungen, frei finanzierten Wohnungen mit Mietpreisbindung, geförderten Seniorenwohnungen und städtischen Wohnungen.



- Wir haben zu wenige bezahlbare Wohnungen
- Die gebauten Wohnungen sind zu groß und teuer
- Die Wohnungsgrundrisse genügen immer weniger den Anforderungen des gesellschaftlichen Wandels
- Öffentlich geförderte Wohnungen fallen (zu schnell) aus den Belegungs- und Mietpreisbindungen

# Wohnen im Wandel

## Wichtige Aufgaben:

- \* Bestand aufbauen, der langfristig bezahlbaren Wohnraum schafft
  - Herausforderungen der Zuwanderung schaffen  
(sozialintegrativer Wohnungsbau)
  - Wohnen der Generationen ermöglichen

# Wohnen im Wandel

- \* Bestand aufbauen, der langfristig bezahlbaren Wohnraum schafft  
Wohnungen werden gebaut

Bauen mit Genossenschaften

## **4- Wohnungsbau-Offensive: 10-Punkte-Programm auf Basis der Kernempfehlungen des Bündnisses**

### 4.2.3 Soziale Wohnraumförderung und genossenschaftliches Wohnen stärken

Die Wiederbelebung des sozialen Wohnungsbaus – wie im Koalitionsvertrag vereinbart – ist ein zentrales Ziel im „Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen“ und wurde umfassend in der Arbeitsgruppe Soziale Wohnraumförderung und weitere Investitionsanreize erörtert.

Wohnungsgenossenschaften leisten seit jeher einen wichtigen Beitrag zur Sicherung und Schaffung bezahlbaren Wohnraums sowie zur Bildung stabiler Nachbarschaften. Im Rahmen eines Gutachtens des BMWi wurden „Potenziale und Hemmnisse von unternehmerischen Aktivitäten in der Rechtsform der Genossenschaft“<sup>8</sup> untersucht. Auf dieser Grundlage prüft das BMJV mögliche Erleichterungen für Genossenschaften, die insbesondere die Neugründung von kleineren Genossenschaften betreffen.

Diese können ggf. auch verbesserte Möglichkeiten für Wohnungsgenossenschaften bieten, die durch Neubau oder Bestandserwerb mehr bezahlbaren Wohnraum schaffen möchten.

Als Instrument für die Stärkung des genossenschaftlichen Wohnens wird von der Bundesregierung zudem die Verbesserung der Bedingungen für den Erwerb von Geschäftsanteilen für Mitglieder im Rahmen des KfW-Wohneigentumsprogramms geprüft.

**Bericht zum Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen  
und zur Wohnungsbau-Offensive**

- **Wohnen sicher wie Eigentum, flexibel wie Miete**
- **Lebenslanges Wohnrecht**
- **Keine Vermieterwillkür**
- **Wirtschaftliche Sicherheit**
- **Schutz vor Ausverkauf und Eigenbedarfskündigung**
- **Regelmäßige Instandhaltung**
- **Wohnungen für jedes Alter**
- **Gelebte Nachbarschaft**
- **Gleiche Rechte, gleiche Pflichten**
- **Moderner Service rund ums Wohnen**

# Vorteile

- **Keine individuelle freie Verfügung  
(Kapitalisierung)**
- **Mobilitätshemmend**
- **Wohnraum primär für Mitglieder (Homogenisierung)**
- **Finanzielle Barrieren  
(insbes. bei neu gegründeten Genossenschaften)**

# Nachteile

Die Genossenschaft Spreefeld hat in ihrer Satzung daher folgende beide Punkte aufgenommen: §2, Abs. 1

„Insbesondere fördert die Genossenschaft gemeinsames und selbstbestimmtes Wohnen ihrer Mitglieder in dauerhaft gesicherten Verhältnissen.“

§3, Abs. 2

„Die Genossenschaft verfolgt das Ziel des generationsübergreifenden, nachbarschaftlichen Zusammenlebens und der sozial gemischten Zusammensetzung der Bewohner/innen







## Genossenschaft Wagnis München §2 Zweck und Gegenstand der Genossenschaft

(1) Zweck der Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder

vorrangig durch eine sozial und ökologisch verantwortbare und sichere Wohnungsversorgung.

Die Genossenschaft fördert insbesondere gemeinschaftliches, generationenübergreifendes, selbstbestimmtes und selbstverwaltetes Wohnen.





## Genossenschaft Wagnis 4, München.

Foto G. Kuhn



**Dachgarten  
Genossenschaft Wagnis 4,  
München.**  
Foto G. Kuhn





**Genossenschaft Kalkbreite  
Zürich**

Foto G. Kuhn





**Öffentlich zugängiger Innenhof**  
**Genossenschaft Kalkbreite**  
**Zürich**  
Foto | G. Kuhn

## Kraftwerk 1, Zürich

### Evaluation der vielfältigen Gemeinschaftseinrichtungen

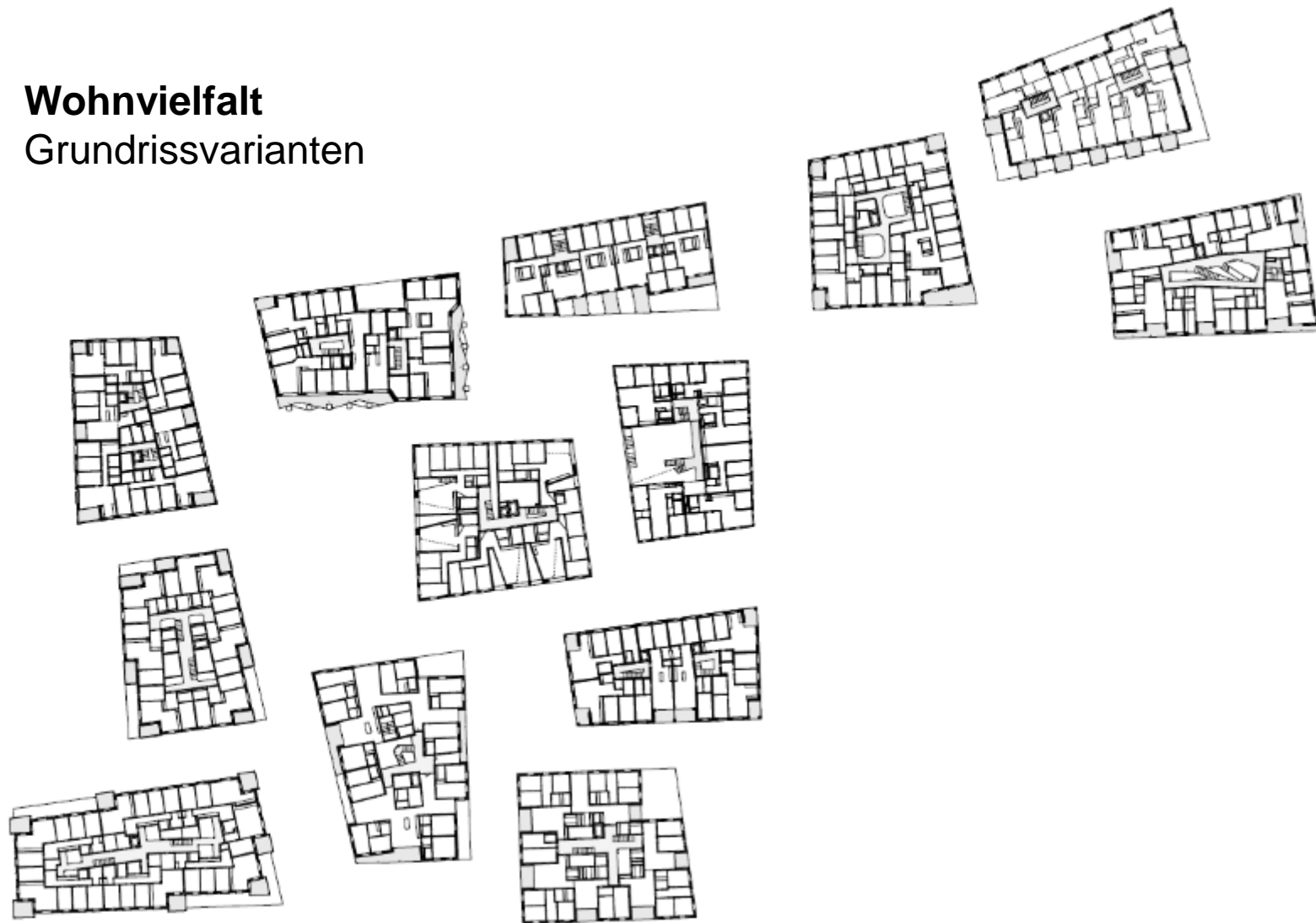
#### Wohnen in Gemeinschaft ?

*Tabelle 13: Nutzung der Infrastruktureinrichtungen (in %)*

	regelmässig	selten	nie
Waschsalon	81	3	16
Pantoffelbar	54	31	15
Konsumdepot	78	18	4
Gästezimmer	1	45	53
Dachraum	54	40	6
Kochclub Circolo	15	39	47
Brasserie Bernouilli	64	34	2
Deux-Luxe Laden	19	53	28
Coiffeursalון 5	8	32	60
Mobility Car Sharing	19	27	54

# Wohnvielfalt

## Grundrissvarianten



Hunziker Areal, Baugenossenschaft mehr als wohnen, Zürich  
Situation Regelgeschosse  
Städtebau: ARGE DUPLEX architekten, Zürich und FUTURAFROSCH



## Wohnungsspiegel

Haus	Arbeitszimmer ohne Nasszelle	Zusatzzimmer mit Nasszelle	Studio mit Nasszelle und Kochstelle	2 + 2.5 Zi.-Whg.	3 + 3.5 Zi.-Whg.	4.5 Zi.-Whg.	5.5 Zi.-Whg.	6.5 Zi.-Whg.	7.5 Zi.-Whg.	8.5 / 9.5 Zi.-WG	12.5 Zi.-WG	Satelliten-Whg. Typ A 10.5 / 12.5 Zimmer	Satelliten-Whg. Typ B 9.5 / 13.5 Zimmer	Satelliten-Whg. Typ C 9.5 Zimmer	Wohnatelier	Total Einheiten pro Haus
Dialogweg 6												11				11
Dialogweg 3	2		2	5	4	13	10									36
Dialogweg 7				12	22									1		35
Dialogweg 11			4	4	10	16	4									38
Hagenholzstrasse 104a/b					10	15		5								30
Hagenholzstrasse 106a/b	6			5	6	11	6		1							35
Genossenschaftsstrasse 13	3	3				16	6	2			3					33
Genossenschaftsstrasse 5/7		5			15	15										35
Dialogweg 2	3	3			6	12							3		1	28
Genossenschaftstrasse 11			2		8	10	4									24
Genossenschaftsstrasse 18	4					6	6	3		5						24
Hagenholzstrasse 108a/b				18	10	15									2	45
Genossenschaftsstrasse 16			4		5	10	5	5								29
<b>Total</b>	<b>18</b>	<b>11</b>	<b>12</b>	<b>44</b>	<b>96</b>	<b>139</b>	<b>41</b>	<b>15</b>	<b>1</b>	<b>5</b>	<b>3</b>	<b>11</b>	<b>3</b>	<b>1</b>	<b>3</b>	<b>403</b>

# Wohnen im Wandel

Genossenschaftliches Wohnen der  
Generationen



# Mehrgenerationenhaus, Genossenschaft Gießerei/ Gesowe

Winterthur

Foto: Gerd Kuhn

## Giesserei – das Mehr-Generationen-Haus, eine Siedlung der GESEWO

Herzlich willkommen in der grössten selbstverwalteten Holzbausiedlung der Schweiz. Der Hausverein wünscht Ihnen einen angenehmen Aufenthalt.

### Gemeinschaft und Individuum

Die Giesserei ist ein Pilotprojekt für generationenübergreifendes Zusammenleben. Unsere Bewohnerinnen und Bewohner, sowie die Gewerbetreibenden haben diese Form mitgestaltet und kümmern sich um den Betrieb.

In unseren Wohnungen leben Familien, Singles, Paare, aber auch kleine und grosse Wohngemeinschaften. Auf die Altersdurchmischung werfen wir einen speziellen Blick. Wir gehen trotz hoch gesteckter Ziele offen mit Widersprüchen um.

Unsere Betriebe, wie das Restaurant, die Kindertagesstätte oder die Pflegewohngruppe unterstützen das Miteinander. Der Saal, die Pantoffelbar oder die Werkstätten laden zu einem spontanen Treffen ein.

### Holzbau in Minergie-P-Eco

Die Ökologie ist den Mieterinnen und Mietern ein wichtiges Anliegen. Deshalb wurde die Giesserei in Holz gebaut. Auf dem Dach produziert eine Photovoltaikanlage Strom mit einer Spitzenleistung von 200 kW. Die Giesserei trägt das Minergie-P-Eco-Label – die strengste Zertifizierung des Vereins Minergie.

### Ihr Standort

- A Gemeinschaftsraum
- B Giesserei Saal
- C Restaurant
- D Bibliothek Hegi
- E Atelier Küng
- F Stahlross Velo AG
- G Praxisgemeinschaft Giesserei
- H Waschbar Ost
- I Infodesk
- J Pflegewohngruppe
- K Kindertagesstätte Äntenäscht
- L Werkstatt 2
- M Waschbar West
- N andante Tageszentrum
- O Werkstatt 3
- P Werkstatt 1
- Q musikZentrum giesserei
- R raumzumpark
- S
- T woodarc
- U GALERIE AM EULACHPARK



**Mehrgenerationenhaus,  
Genossenschaft Gießerei/ Gesowe  
Winterthur**

Foto: Gerd Kuhn



# Baugemeinschaft Weitblick, Herrenberg



**Baugemeinschaft  
Weitblick,  
Herrenberg**

Foto: Gerd Kuhn







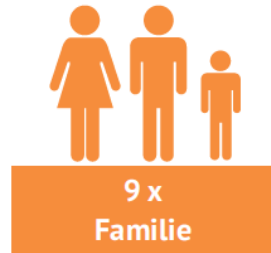
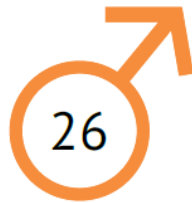
## // // 8.2.2 Bewohnerstruktur



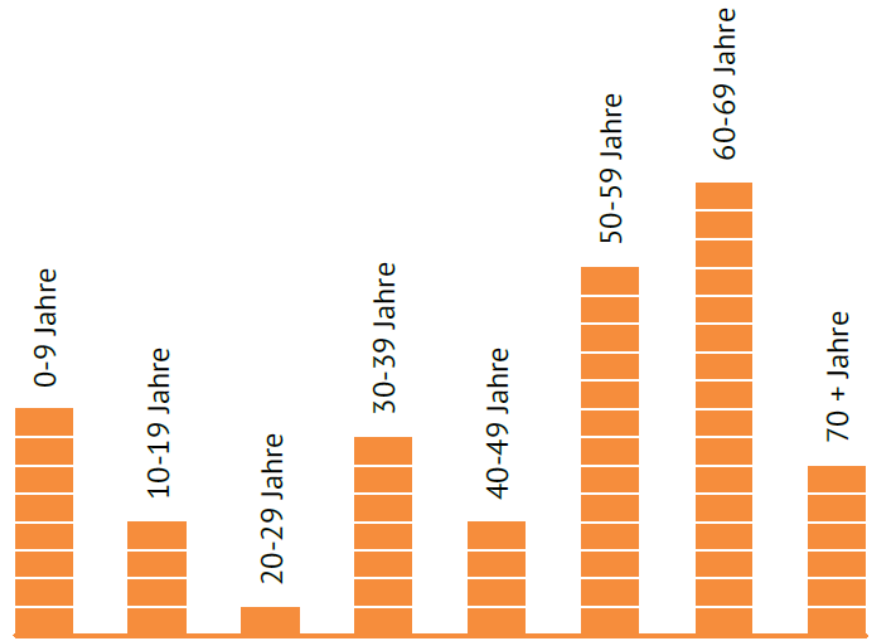
Haushalte



Geschlechterteilung



Haushaltsform



Altersverteilung

**Baugemeinschaft  
Weitblick,  
Herrenberg**

Foto: Gerd Kuhn



**Baugemeinschaft  
Weitblick,  
Herrenberg**

Foto: Gerd Kuhn

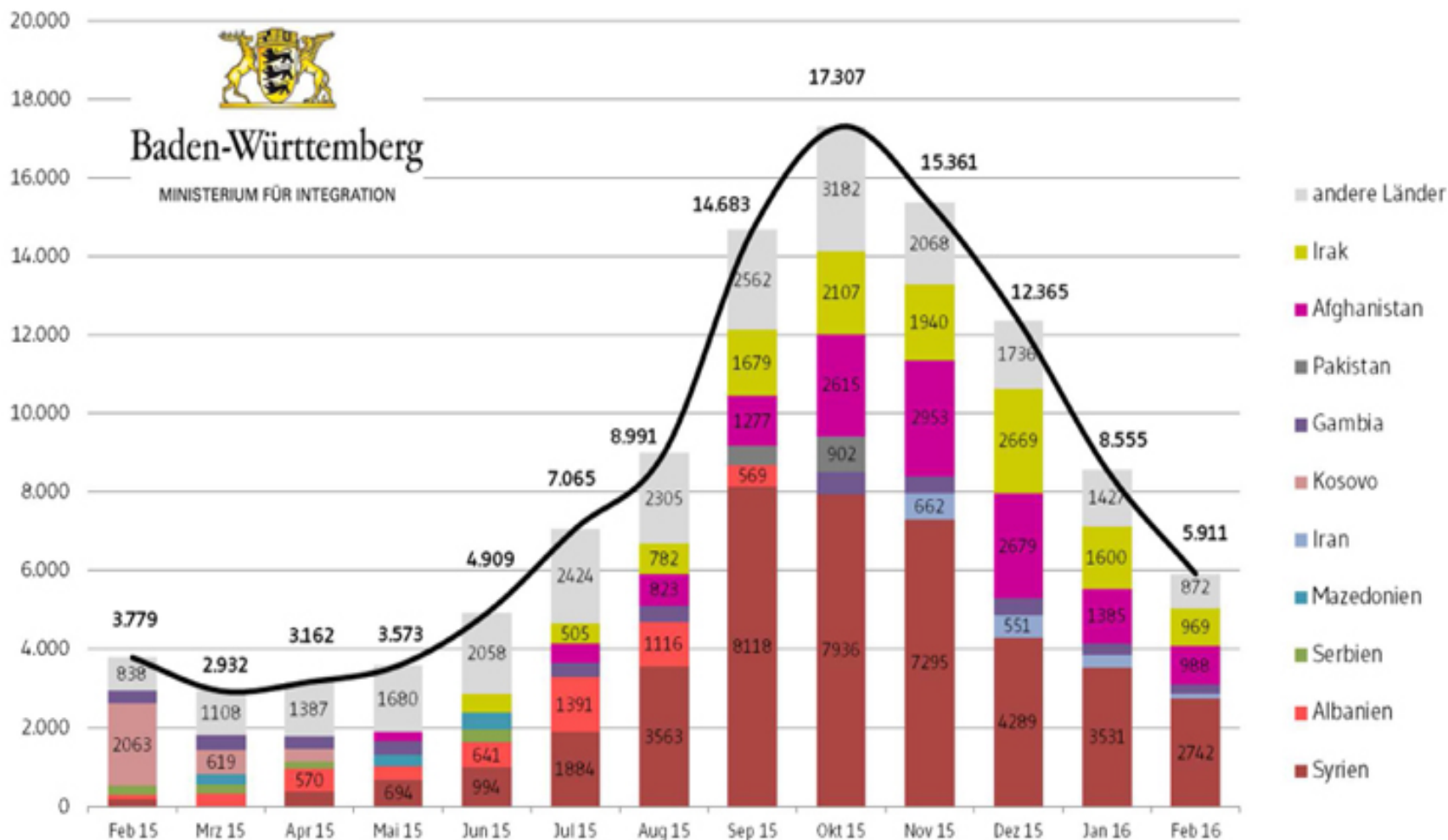




Wohnen mit  
Geflüchteten

Integratives  
Wohnen

# Monatlicher Zugang von Asylbewerberinnen und Asylbewerbern (Erstanträge) in Baden-Württemberg in den vergangenen 12 Monaten



<http://integrationsministerium-bw.de/pb/,Lde/Startseite/Fluechtlingspolitik/Monatsstatistik+Erstantragsteller>

Die fünf zugangsstärksten Herkunftsländer jeden Monats sind separat ausgewiesen. Ab 500 Flüchtlingen mit Zahlenangabe.



# Hoffnungshäuser Leonberg







# Hoffnungshäuser Leonberg







# Hoffnungshäuser Leonberg



# Hoffnungshäuser Leonberg






# Hoffungshäuser Leonberg

... für die  
Bewohner  
(privat)

Klassisches Wohnen  
"Freier Markt"

INTEGRATIVES WOHNEN  
+ Flüchtlinge  
+ Studenten  
+ Leonberger  
+ ...

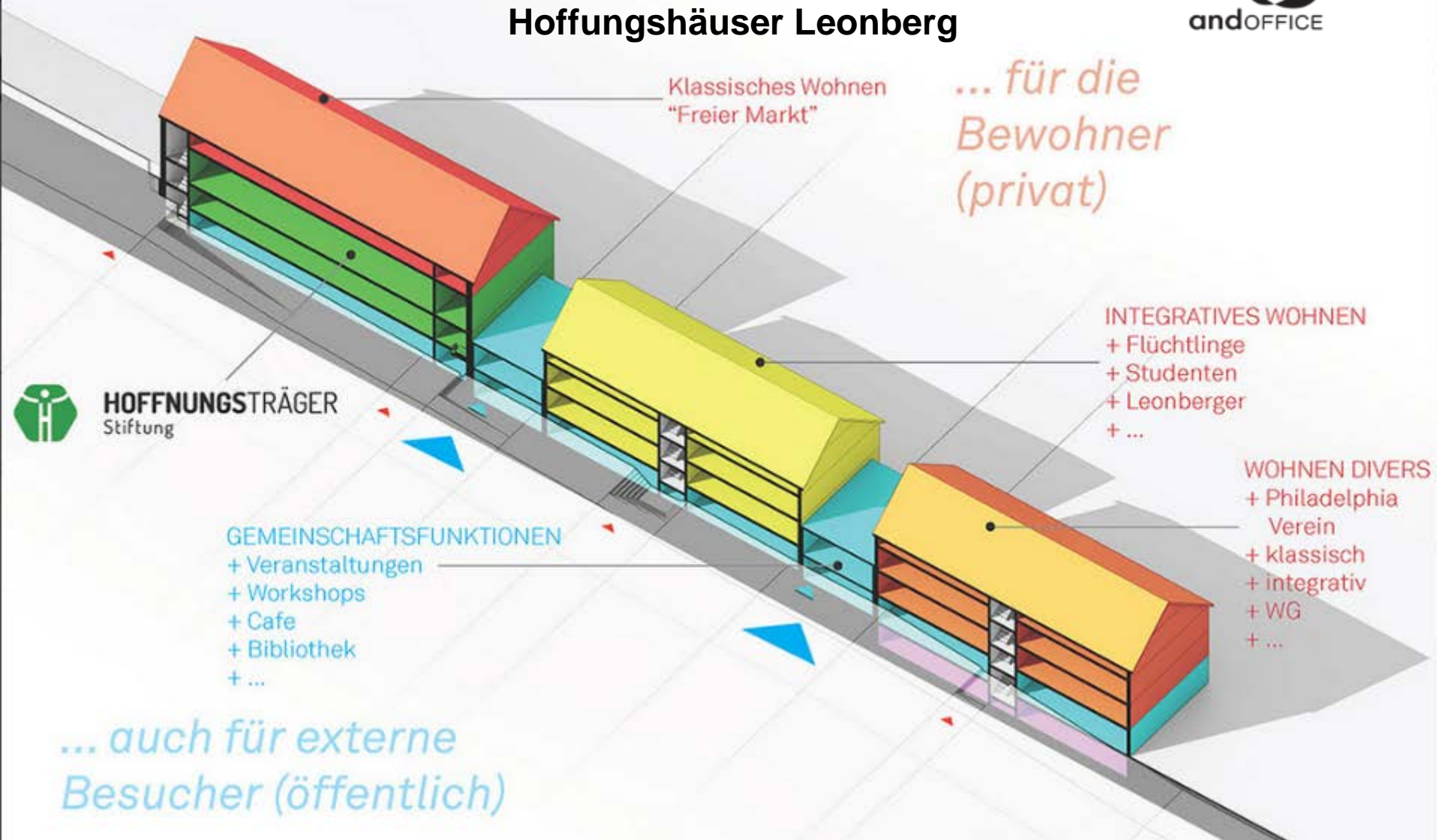
WOHNEN DIVERS  
+ Philadelphia  
Verein  
+ klassisch  
+ integrativ  
+ WG  
+ ...



HOFFNUNGSTRÄGER  
Stiftung

GEMEINSCHAFTSFUNKTIONEN  
+ Veranstaltungen  
+ Workshops  
+ Cafe  
+ Bibliothek  
+ ...

... auch für externe  
Besucher (öffentlich)





## **Integriertes Wohnen in Leonberg Generationenhaus**

Baugemeinschaft\_ Genossenschaft (Bau- und Heimstättenverein  
Stuttgart eG.) und Sozialträger

Arch.: Manderscheid Stuttgart





Grundsteinlegung

# Die Vielfalt macht's

Nachbarschaft und Begegnung

Diversität und Integration