

# **Gemeinschaftliche Wohnprojekte für Ältere**

**Aspekte von Rechts- und Finanzierungsformen und weitere Kriterien für die Auswahl der Fallbeispiele im TransNIK-Handlungsfeld Bauen & Wohnen**

Werkstattbericht Nr. 2 im Handlungsfeld Bauen & Wohnen

Verfasser: Ulrike Hacke, Kornelia Müller, Ina Renz

Darmstadt: Mai 2017

## Inhalt

<b>1</b>	<b>Einleitung</b> .....	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Gemeinschaftliche Wohnprojekte – eine Begriffsbestimmung</b> .....	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Rechtsformen von gemeinschaftlichen Wohnprojekten</b> .....	<b>6</b>
3.1	Privates Wohneigentum (WEG) .....	6
3.2	Die Genossenschaft .....	6
3.2.1	Projektgenossenschaft oder Ein-Haus-Genossenschaft.....	6
3.2.2	„Junge“ Dachgenossenschaft.....	7
3.3	Die GmbH .....	8
3.3.1	Die Miethäusersyndikat GmbH.....	8
3.3.2	Die GmbH & Co. KG.....	8
3.4	Kooperationen mit der Wohnungswirtschaft.....	9
<b>4</b>	<b>Finanzierung von Mietwohnungen – Eigenkapitalproblematik</b> .....	<b>9</b>
4.1	Bewohnerbeitrag zum Eigenkapital für (genossenschaftliche) Mietwohnungen .....	10
4.2	Konkurrenz zur Wohneigentumsbildung.....	10
4.3	Öffentliche Wohnraumförderung .....	12
4.4	Ergänzende Möglichkeiten der Eigenkapitalbildung.....	12
<b>5</b>	<b>Auswahl der Fallbeispiele Bauen &amp; Wohnen</b> .....	<b>13</b>
<b>6</b>	<b>Literatur</b> .....	<b>22</b>

# 1 Einleitung

Der hier vorliegende Werkstattbericht ist im Rahmen des vom BMBF geförderten Verbundvorhabens TransNIK (Transitionsgestaltung für nachhaltige Innovationen – Initiativen in kommunal geprägten Handlungsfeldern Energie, Wasser und Bauen & Wohnen) entstanden. Der Mehr-Ebenen-Perspektive der Transitionsforschung folgend wird im Teilprojekt Bauen & Wohnen die *Nische* der gemeinschaftlichen Wohnprojekte dahingehend untersucht, welche Rahmenbedingungen, Akteure und weiteren Einflussfaktoren als Treiber oder Hemmnisse für die Verbreitung dieser Wohnform wirken. Gemeinschaftliche Wohnprojekte reagieren auf vielfältige Art und Weise auf die wachsenden gesellschaftlichen Herausforderungen, die sich aus Megatrends wie dem demographischen Wandel ergeben (*Landschaft*), und versuchen, neuartige und zum *Regime* des aktuellen Wohnungsmarktes alternative Lösungsmöglichkeiten anzubieten.

Gemeinschaftliche Wohnprojekte stellen mit geschätzten 2.000 bis 3.000 Projekten (Wohnbund 2015) ein zwar kleines, aber inzwischen wachsendes Wohnungsmarktsegment dar. Vor dem Hintergrund der mit den gesellschaftlichen Entwicklungen verbundenen Probleme wie Vereinsamung, Wunsch nach selbstbestimmtem Leben im Alter und daraus entstehenden Bedarf an Infrastrukturangeboten und Unterstützungsleistungen, erschien die Nische der **reinen Wohnprojekte, die sich u.a. an Menschen am Ende ihrer Erwerbsphase bzw. Senioren richten**, als Untersuchungsgegenstand besonders sinnvoll. Wohnprojekte im Alter weisen seit den 1990er Jahren eine steigende Tendenz auf (GdW 2013, Fedrowitz & Gailing 2003, Tornow & Dau-Schmidt 2012). Auch Mehrgenerationen-Wohnprojekte (Jung & Alt) werden aktuell stärker nachgefragt wird, während in den 1980/90er Jahren noch Projekte für Familien mit Kindern dominierten (vgl. z.B. Brech 1999).

Angesichts der Vielfalt an Wohnprojekten stand die Auswahl der Fallbeispiele vor der Herausforderung sinnvolle Auswahlkriterien festzulegen, die – dem qualitativen Forschungsparadigma folgend – einerseits typische Fälle berücksichtigen und andererseits hinsichtlich wichtiger Faktoren variieren sollten.

Nach einer Begriffsbestimmung gemeinschaftlicher Wohnprojekte (Kap. 2) steht daher die Beschreibung der Fallauswahl im Zentrum des Interesses. Dabei werden zunächst zwei entscheidende Stellschrauben für die Entstehung von gemeinschaftlichen Wohnprojekten – die gewählte Rechtsform (Kap. 3) und die damit im engen Zusammenhang stehende Finanzierung (Kap. 4) – näher ausgeführt, bevor in Kap. 5 die auf Basis einer umfassenden Projektrecherche getroffene Auswahl der untersuchten sechs Fallbeispiele nachgezeichnet wird.

## 2 Gemeinschaftliche Wohnprojekte – eine Begriffsbestimmung

Gemeinschaftliche Wohnformen sind in ihren Ausprägungen sehr heterogen und weisen vielfältige Zielvorstellungen auf. In der Literatur findet sich eine Bandbreite an zum Teil unterschiedlich, zum Teil synonym genutzten Begriffsbezeichnungen, die zumeist nach der Art der Träger- oder Rechtsform, nach der Zielgruppe und deren spezifischen Bedürfnissen und Schwerpunkten variieren.<sup>1</sup>

Im Projektfokus standen – wie bereits eingeführt – **gemeinschaftliche Wohnprojekte**. Darunter wird eine Wohnform verstanden, in der eine Gruppe von Menschen, die in keinem familiären Verhältnis zueinander stehen, als Haus- oder Siedlungsgemeinschaft mit eigenem privat genutzten Wohnraum und zusätzlichen Gemeinschaftsräumen zusammenleben, den Anspruch an ein aktives Gemeinschaftsleben u.a. mit gegenseitiger Unterstützung im Wohnalltag und mit aktiven, unterstützenden Nachbarschaften verfolgen und ihr Gemeinschaftsleben und zumindest Teile der Gebäude-/Wohnungsverwaltung eigenverantwortlich nach dem Selbstverwaltungs- und Demokratieprinzip organisieren und umsetzen.

Der Kern gemeinschaftlicher Wohnprojekte liegt damit im langfristigen, gemeinschaftlichen Zusammenleben von Menschen mit intensiven Kontakten, gemeinsamen Aktivitäten, gegenseitigem Austausch und Unterstützung und erlaubt zugleich den Rückzug in die eigene Wohneinheit und Privatheit. Dabei können die bewusst geschaffenen sozialen Netze sowohl der Vermeidung von Isolation und Anonymität als auch der gemeinschaftlichen Erledigung anfallender, mit dem Wohnen zusammenhängender Aufgaben und Funktionen dienen (Häußermann & Siebel 1999; vgl. auch Fedrowitz & Matzke 2013). Darüber hinaus können die gemeinschaftlich verfolgten Ziele sehr vielfältig sein und bspw. zusätzliches Gewicht auf die Themen bezahlbarer Wohnraum, Alter und Pflege, soziale Inklusion und/oder energiesparende Bauweise usw. legen. Unterschiede bestehen auch in Hinblick auf die Verbindlichkeit bezüglich gemeinschaftsbezogener Aktivitäten und gegenseitiger Unterstützungsleistungen, die Öffnung von Einrichtungen für das Quartier und die über die Bauweise hinausgehenden ökologischen Ziele (vgl. z.B. Brech 1999). Zudem kann eine organisatorische Ausweitung hin zur Kooperation mit sozialen Trägern erfolgen, um spezifische Aufgaben zu erfüllen (z.B. Demenzversorgung).

Gemeinschaftliche Wohnprojekte müssen dabei nicht ausschließlich durch eine Initiativgruppe selbstorganisiert („Bottom-up“) entstehen, sondern werden mittlerweile auch „Top-down“ ansatzweise durch die Wohnungswirtschaft (z.B. Wohnungsunternehmen, Traditions-genossen-

---

<sup>1</sup> z.B. gemeinschaftliche Wohnformen, besondere Wohnformen, gemeinschaftliche Wohnprojekte, alternative Wohnformen, vernetzte Wohnformen, Baugruppen, CoHousing, gemeinschaftliches Wohnen, Wohngemeinschaften etc. (vgl. z.B. Ginski et al. 2012; zur Definitionsproblematik siehe auch Paul 2013, S. 22.)

schaften) oder durch spezialisierte Akteure (z.B. Dachgenossenschaften<sup>2</sup>, Beratungseinrichtungen, Projektentwickler/-begleiter) initiiert und/oder in Kooperation mit den Wohnprojekten betrieben (vgl. z.B. Ginski et al. 2012). Solche Akteure haben bereits bestimmte Strukturen und Vorgehensweisen bei Planung, Umsetzung und Nutzung erarbeitet und machen diese für interessierte Wohngruppen zugänglich (vgl. z.B. Paul 2013).

Davon abzugrenzen sind weitere Formen gemeinschaftlichen Wohnens für Ältere, die weniger auf Partizipation ausgerichtet und stärker fremdorganisiert sind (vgl. auch Mensch 2011, Kremer-Preiß et al. 2006). Dazu zählen bspw. **Wohngemeinschaften**, in denen alle Bewohner in einer Wohnung leben und lediglich über einen eigenen Wohn-/Schlafbereich verfügen. Diese gewinnen für (ältere) Menschen mit Unterstützungsbedarf an Bedeutung (z.B. Pflege-WGs oder Demenz-WGs) (Fedrowitz & Matzke 2013), wobei die Versorgung durch ambulante Pflegedienste dann eine Voraussetzung ist. Beim **Betreuten Wohnen** bieten soziale Träger Betreuungsleistungen zur Organisation des Alltags sowie Gemeinschaftsangebote (z.B. Mittagessen, Kaffee und Kuchen, Veranstaltungen) für Menschen an, die in eigenen Wohnungen leben. Sowohl bei (Pflege-)Wohngemeinschaften als auch beim Betreuten Wohnen steht die bezahlte Dienstleistung für „Versorgungssicherheit und Pflege im Mittelpunkt“, wohingegen bei gemeinschaftlichen Wohnprojekten der „Wunsch nach Eingebundenheit in eine Gemeinschaft und selbstbestimmter Organisation des Alltags“ und gegenseitige Unterstützung in Form von Nachbarschaftshilfe zentral sind (Gierse & Wagner 2012, S. 59; vgl. auch Ginski et al. 2012).

Ebenfalls abzugrenzen sind **Baugemeinschaften**, die eine reine Zweckgemeinschaft mit dem Ziel der Wohnungserstellung darstellen, ohne klare Absichten zur gemeinsamen Gestaltung des Wohnalltags zu formulieren (Goeschel 2014, Mensch 2012). Nachbarschaftliche Wohnprojekte unterscheiden sich zudem von **Kommune-Projekten** (z.B. Land-/ Künstlerkommunen, Öko-Dörfer), die sich dadurch auszeichnen, dass nicht nur gemeinschaftlich gewohnt, sondern auch gemeinsam gearbeitet oder gewirtschaftet wird und/oder sich die Wohngruppen teilweise selbst versorgen.

---

<sup>2</sup> Im Projektkontext wird für Dachgenossenschaften die gängige Definition der Wohnprojektszene zugrunde gelegt. Danach handelt es sich hierbei um mehr oder weniger expandierende junge Genossenschaften, die entweder bereits gefestigte Gruppen „unter ihr Dach“ lassen/holen oder eigeninitiativ neue Wohnprojekte initiieren und Gruppenfindungsprozesse moderieren. Siehe auch unten Kap. 3.2.2.

### **3 Rechtsformen von gemeinschaftlichen Wohnprojekten<sup>3</sup>**

Gemeinschaftliche Wohnprojekte unterscheiden sich hinsichtlich ihrer gewählten Rechtsform<sup>4</sup>, die eng verwoben mit der Projektfinanzierung (insbesondere Verfügung über Eigenkapital) und damit auch mit der Gruppenzusammensetzung ist. Nachfolgend erfolgt daher zunächst eine kurze Darstellung der wesentlichen (auch in der Projektrecherche vorgefundenen) rechtlichen Erscheinungsformen mit ihren jeweiligen Charakteristika.

#### **3.1 Privates Wohneigentum (WEG)**

Die Bildung von privatem Wohneigentum ist für Projektinitiativen der einfachste Weg zum gemeinschaftlichen Wohnen. Die Umsetzung über eine GbR zum gemeinsamen Planen und Bauen und ggf. die Einstellung eines Baubetreuers, dessen Kosten auf die Baukosten umgelegt werden, ist ein gängiges und für Baugemeinschaften übliches Verfahren. Als Rechtsform wird i.d.R. die Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) gewählt. Die Verfügung über die Gemeinschaftsflächen kann von der WEG abgekoppelt und einer GbR übertragen werden. Auch in der Nutzungsphase ist der Verwaltungsaufwand gering. Allerdings stellt sich das Problem, wie die Eigentümer langfristig an das Gemeinschaftskonzept gebunden werden können, da die Gemeinschaft bei Verkauf und Vermietung von Wohnungen eine Einflussnahme auf die Nachbelegung nicht rechtlich bindend absichern kann. Mietwohnungen können in das Projekt über die private Vermietung durch Eigentümer der WEG eingebunden werden. Alternativ kann die WEG mit einer GbR von Investoren kombiniert werden, die Mietwohnungen erstellt und vermietet. Die Festlegung der Miethöhe und Auswahl der Mieterhaushalte ist letztlich Sache der Eigentümer. Die Mieter des Wohnprojektes haben dann eine deutlich unterschiedliche Rechtsposition bis hin zur Möglichkeit von Eigenbedarfskündigungen durch die Eigentümer.

Sollen Mieter gleichberechtigt und in quantitativ größerem Umfang eingebunden werden, bieten sich andere Rechtsformen wie bspw. die Genossenschaft oder eine GmbH an, die in den kommenden Abschnitten näher beschrieben werden.

#### **3.2 Die Genossenschaft**

##### **3.2.1 Projektgenossenschaft oder Ein-Haus-Genossenschaft**

In Bezug auf die Rechtsform scheint die Genossenschaft für gemeinschaftliche Wohnprojekte besonders geeignet, da das gemeinschaftlich gebildete Vermögen im Sinne der Satzung ver-

---

<sup>3</sup> Die Hauptautorin der Kapitel 3 und 4, Kornelia Müller, ist selbst Vorstandsmitglied einer kleinen Dachgenossenschaft und in der Wohnprojekte-Szene vernetzt. Sie verfügt daher über entsprechendes Fachwissen und weitreichende Einblicke in die „Szene“.

<sup>4</sup> Einen Überblick über Rechtsformen für Wohnprojekte bietet auch z.B. Stiftung trias (2011).

waltet werden muss und diese Verwaltung der Kontrolle der Mitglieder unterliegt – eine gute Voraussetzung für langfristig sicheres und spekulationsfreies Wohnen und langfristig gemäßigte Mietpreise (bzw. Nutzungsgebühren). Aufgrund des Identitätsprinzips ist die langfristige Bindung der Bewohner an die Ziele und Regelungen der Satzung besser gewährleistet. In der Satzung können grundsätzliche Vorgaben für das nachbarschaftliche Miteinander, Belegungsregeln (z.B. Quoten für bestimmte Zielgruppen) oder ökologische Standards verankert werden. Durch das Genossenschaftsgesetz sind zudem demokratische Verfahrensregeln vorgegeben und die Prüfungspflicht kann dazu beitragen, das Vertrauen der Mitglieder in die häufig ehrenamtliche Geschäftsführung durch engagierte „Dilettanten“ zu erhöhen.

Die größte Autonomie und eine genau auf die jeweilige Projektgruppe zugeschnittene Satzung bietet die Projekt- oder Ein-Haus-Genossenschaft, die nur ein Projekt betrifft. Allerdings erfordern Gründung und Führung der Genossenschaft einen relativ hohen formalen Verwaltungsaufwand (doppelte Buchhaltung, Jahresbilanz), der auch Kosten generiert (Pflichtprüfung). Aufwand und Kosten stehen auch nach den Erleichterungen durch die Genossenschaftsreform von 2006 noch nicht im Verhältnis zur Aufgabe einer Verwaltung von z.B. 20-40 Wohnungen.

### **3.2.2 „Junge“ Dachgenossenschaft**

In den letzten Jahren sind in Deutschland einige sog. Dachgenossenschaften entstanden, die bestimmte Verwaltungsaufgaben, die Organisation größerer Instandhaltungsaufgaben und die Abwicklung der Finanzierungsgeschäfte für mehrere Projekte bzw. Hausgemeinschaften übernehmen und z.T. selbst neue Wohnprojekte initiieren. Den Hausgemeinschaften werden satzungsgemäß bestimmte Autonomie- und Selbstverwaltungsrechte garantiert. Durch die Dachkonstruktion verringern sich die Prüfungskosten pro Projekt, zusätzlich ergeben sich Synergieeffekte bezüglich Verwaltung, Instandhaltung und Beschaffung sowie eine verbesserte Verhandlungsposition gegenüber Banken und Politik. Soweit diese Trägerorganisationen eine Expansion explizit als ihre Aufgabe ansehen, spielen sie eine besondere Rolle zur beschleunigten Umsetzung weiterer Projekte. Dabei können sie neue Bau- oder Sanierungsprojekte aus eigener Initiative angehen und vorfinanzieren und die Bildung von gemeinschaftsorientierten Hausgemeinschaften im Umsetzungsprozess fördern (z.B. Wogeno eG München), Bauvorhaben zusammen mit bestehenden Projektgruppen umsetzen (z.B. FrauenWohnen eG München, pro...eG Stuttgart) oder diese zum Zeitpunkt des Grundstückkaufs unter ihr Dach nehmen (z.B. Schanze eG Hamburg).

Auch wenn sich durch professionell geführte Dachgenossenschaften die Anforderungen in Bezug auf die Planung und Umsetzung für Wohnprojekte erheblich verringern, teilen junge Dachgenossenschaften meist mit den Projektgenossenschaften das grundlegende Problem aller Mietprojekte: Die Organisation von ausreichend Eigenkapital (vgl. auch BBSR 2014).

Der Aufbau von expandierenden Dachgenossenschaften bedarf engagierter professionalisierter Akteure. Projektgenossenschaften sind in der Regel selbstgenügsam oder äußerst schwerfällig, wenn es um Expansionsstrategien geht.

### **3.3 Die GmbH**

#### **3.3.1 Die Miethäusersyndikat GmbH<sup>5</sup>**

Das Miethäusersyndikat wurde in den 1980-90er Jahren als Verbund von Wohnprojekten gegründet, um Wohnraum dauerhaft der Spekulation zu entziehen. Ihre Konstruktion soll die größtmögliche Autonomie der einzelnen Projekte mit der Verpflichtung zum Solidartransfer von den bestehenden an die neuen Projekte verknüpfen und absichern, dass die Mietshäuser nicht von ihren Bewohnern privatisiert werden können. Die Bewohner der einzelnen Projekte bilden „Hausvereine“, die zusammen mit Einzelpersonen im bundesweiten „Miethäusersyndikat-Verein“ Mitglied sind. Der bundesweite Verein ist einziger Gesellschafter der „Miethäusersyndikat GmbH“. Jedes Projekt gründet eine neue „Hausbesitz GmbH“. Diese hat zwei Mitglieder – den Hausverein des Projekts und die Mietshäusersyndikat GmbH. Satzungsänderungen der Hausbesitz-GmbH und die Veräußerung der Wohnungen sind nur einstimmig möglich. Die Mietshäusersyndikat-GmbH wird einer Privatisierung nicht zustimmen. Die Hausvereine sind verpflichtet, einen mit den Jahren steigenden Beitrag (monatlich 0,10 bis 0,25 €/m<sup>2</sup> Nutzfläche) in einen Solidarfonds zu zahlen, der von der Mietshäusersyndikat GmbH verwaltet und u.a. zur Unterstützung neuer Projekte verwandt wird. Aufgrund des geringen bislang aufgelaufenen Volumens kann er zur Lösung des Eigenkapitalproblems (vgl. auch Kap. 4.1) aktuell nicht viel beitragen. Die Projektgruppe muss das Eigenkapital wesentlich selbst meist in Form nicht-gesicherter Privatdarlehen von Bewohnern und Förderern organisieren.

#### **3.3.2 Die GmbH & Co. KG**

Nicht zuletzt aufgrund der unten beschriebenen Probleme (siehe Kap. 4), im Rahmen einer Genossenschaft, einfache Lösungen für ökonomisch unterschiedlich gestellte Gruppenmitglieder mit unterschiedlich hohen Beiträgen zum Eigenkapital zu finden, organisieren sich zunehmend Projekte in der Rechtsform der GmbH & Co. KG<sup>6</sup>. Sie ist zwar eigentumsorientiert, lässt aber deutlich weitergehende Einschränkungen im Hinblick auf Verwertbarkeit und Verfügbarkeit des Eigentums zu als die WEG. Allerdings besteht hier ein noch höherer Gestaltungs- und Regelungsbedarf als bei einer Genossenschaft, da die Rahmensetzung fehlt, die das Genossen-

---

<sup>5</sup> Die Informationen zur Mietshäusersyndikat GmbH entstammen im Wesentlichen dem Internetauftritt (<https://www.syndikat.org/de/>) und der dort verfügbaren Publikationen.

<sup>6</sup> Zur Rechtsform GmbH & Co.KG vgl. Stiftung trias (2014) sowie Stiftung trias (2011)



schaftsgesetz bietet. Da diese Rechtsform bisher selten vertreten war, spielte sie bei der Fallauswahl keine Rolle.

### **3.4 Kooperationen mit der Wohnungswirtschaft**

Probleme in Bezug auf Eigenkapital und Bonität kann durch die Kooperation einer Projektgruppe mit einem etablierten Wohnungsunternehmen, z.B. einer Altgenossenschaft, gemildert werden, die über getilgte Altbestände als Sicherheit verfügt und die die Finanzierungslast neuer (Sanierungs-)Projekte ggf. durch eine anfängliche Quersubventionierung abzufedern vermag. Hemmende Faktoren für solche Kooperationen können Vorbehalte und Distanzierungen, aber auch Unsicherheiten bezüglich des notwendigen Kommunikations- und Kooperationsaufwands und der Absicherung der jeweiligen Ansprüche durch Kooperationsvereinbarungen sein.

Auch Kooperationen mit nicht-genossenschaftlichen Wohnungsunternehmen sind möglich. Hier entfällt allerdings die Möglichkeit, über die Generalversammlung Einfluss auf die wirtschaftlichen Ziele des Unternehmens, die Unternehmenspolitik und die Gestaltung der Mieten zu nehmen. Bislang scheint das Engagement der Wohnungswirtschaft insgesamt in Bezug auf Wohnprojekte als sehr verhalten.

Kooperationsprojekte – sowohl nicht-genossenschaftlich als auch genossenschaftlich – konstituieren sich zur Abgrenzung häufig als Vereine oder GBRs. Dies kommt bei Wohnprojekten größerer Dachgenossenschaften ebenfalls in Betracht.

## **4 Finanzierung von Mietwohnungen – Eigenkapitalproblematik**

Die Rahmenbedingungen für die Finanzierung gemeinschaftlicher Wohnprojekte hängen eng mit der gewählten Rechtsform zusammen. Eigenkapital, Kreditwürdigkeit und mögliche Fördermittel stellen zwar immer die wesentlichen Finanzierungsaspekte dar, in ihrer Beschaffung unterliegen sie jedoch je nach Rechtsform unterschiedlichen Schwierigkeitsgraden. Ausschlaggebend ist ausreichend hohes Eigenkapital, an dem es vor allem Mietwohnprojekten häufig mangelt. Bei öffentlich geförderten Mietwohnungen können sich zudem noch die jeweiligen Landesregularen der Wohnraumförderung unterscheiden.

Im Folgenden werden daher die Voraussetzungen bei der Erstellung von Mietwohnungen im Kontext gemeinschaftlicher Wohnprojekte und die Konkurrenzsituation zur Wohneigentumsbildung skizziert. Vor diesem Hintergrund entscheidet es sich, ob die Gruppe in der Lage und willens ist, Mietwohnungen anzubieten und auch Haushalte zu integrieren, die kein Wohneigentum finanzieren können. Die Verfügbarkeit öffentlicher Wohnraumförderung modifiziert die Situation erheblich.

## 4.1 Bewoherbeitrag zum Eigenkapital für (genossenschaftliche) Mietwohnungen

Wohnungsgenossenschaften haben den Auftrag ihre Mitglieder mit Wohnraum zu versorgen. Wesentlicher Bestandteil des Eigenkapitals einer Genossenschaft sind die Einlagen der Mitglieder. Voraussetzung der Mitgliedschaft – und damit der Anwartschaft auf eine Wohnung – ist die Zeichnung einer Pflichteinlage. In der Regel müssen bei Bezug einer Wohnung weitere wohnungs- bzw. wohnflächenbezogene Pflichteinlagen eingezahlt werden. Während bei Altgenossenschaften diese wohnungsbezogenen Pflichteinlagen – wenn überhaupt – nur noch eine eher symbolische Rolle spielen, sind sie bei den „jungen“ Genossenschaften, insbesondere Einhaus-Genossenschaften zentraler Bestandteil für den von den Banken geforderten Nachweis von mindestens 30% Eigenkapital.

Beim Miethäusersyndikat wird zwar kein Pflichtbeitrag zur Finanzierung gefordert, letztlich ist aber eine hohe Beteiligung der Mitglieder an der Finanzierung ebenfalls notwendig. Diese erfolgt hier mit freiwilligen Privatdarlehen.

Da alternative Wege des Eigenkapitalnachweises (z.B. schuldenfreie Wohnungsbestände, Spareinrichtungen, Solidarfonds) nicht oder nicht ausreichend vorhanden sind und die Möglichkeit der Beschaffung eigenkapitalersetzender Beteiligungen (z.B. ungesicherte Privatdarlehen) begrenzt ist, muss der Hauptanteil des erforderlichen Eigenkapitals von den Projektmitgliedern selbst aufgebracht werden.

## 4.2 Konkurrenz zur Wohneigentumsbildung

Projektmitglieder, die genügend Vermögen einbringen können, um den für „ihre“ Wohnung erforderlichen Eigenkapitalnachweis abzudecken, wären in der Regel auch in der Lage Wohneigentum zu bilden. Ohne eine Subventionierung aus weitgehend getilgten Wohnungsbeständen oder einer Förderung entspricht der Anteil der Kaltmiete (bzw. genossenschaftlichen Nutzungsggebühr), der zur Deckung der Finanzierungslasten (Zins, Tilgung) für die aufgenommenen Kredite (Bankkredite, Privatdarlehen) nötig ist, den Finanzierungslasten einer Wohneigentumsbildung. Im Gegensatz zum Wohneigentum verzichten Genossenschaftsmitglieder aber in der Regel auf den von ihnen geleisteten – im Laufe der Jahre über den kumulierten Abschreibungen liegenden – Tilgungsanteil, der vom ausscheidenden Mitglied nicht „mitgenommen“ oder vererbt werden kann. Wohnungseigentümer können beim Verkauf zudem Wertsteigerungen bis hin zu „Spekulationsgewinnen“ in angespannten Wohnungsmärkten realisieren. In der Genossenschaftsszene kursierende Konzepte, die „Genossen der ersten Generation“ an dem von ihnen geleisteten Vermögensaufbau zu beteiligen, wie z.B. die „Tilgungsgutschrift“, sind bislang nicht ausgereift bzw. liegen nicht als einfach umzusetzende Standardlösungen vor. Deshalb sind Mietprojekte insbesondere für Haushalte mit geringem Vermögen, aber relativ hohem Einkommen (z.B. junge Akademikerfamilien) finanziell gesehen nicht attraktiv. Soweit die Nachteile

nicht durch öffentliche Förderung kompensiert werden (Zugang zu Grundstücken, Wohnraumförderung auch für höhere Einkommen) verschulden sich solche Haushalte ökonomisch gesehen vorteilhafter, wenn sie Wohneigentum bilden.

Vermögende Projektmitglieder, die in der Lage sind mehr Eigenkapital – als zur Finanzierung „ihrer“ Wohnung nötig – einzubringen, können für Mietprojekte eine wichtige Rolle spielen. Denn das Projekt addiert die Finanzierungsbeiträge aller Mitglieder „in einem Topf“ und weist der Bank gegenüber im Durchschnitt die nötige Eigenkapitaldecke nach. Höhere Beiträge eines Teils der Mitglieder kompensieren niedrigere Beiträge vermögensärmerer Mitglieder. Dadurch können vermögensärmere Mitglieder teilnehmen, deren laufendes Einkommen hoch genug ist, die (aufgrund der erhöhten Fremdkapitalaufnahme) relativ hohe Finanzierungslast „ihrer“ Wohnung zu tragen. Viele Genossenschaften bieten deshalb vermögensstarken Haushalten an, sich über sog. Baukostenbeteiligungen, freiwillige Einlagen oder sog. Mieter-Darlehen mit mehr Eigenkapital an der Finanzierung „ihrer“ Wohnung zu beteiligen, als es den wohnungsbezogenen Pflichteinlagen entspricht. Die dadurch eingesparten Kapitalkosten schlagen sich für diese Mitglieder in einer niedrigeren Nutzungsgebühr bzw. Miete nieder. Bei entsprechend hohen Beiträgen des Mitgliedshaushalts ist die verbleibende wohnungsbezogene Kapitalaufnahme so niedrig, dass der in der Nutzungsgebühr/Miete geleistete Beitrag zur Tilgung auch langfristig die Abschreibung wenig übersteigt. Diese Modelle können z.B. für Rentnerhaushalte mit hohem Vermögen (z.B. aus verkauftem Wohneigentum) und niedrigem Einkommen attraktiv sein. Sie bewegen sich allerdings im Graubereich von unterschiedlichen Einschätzungen über ihre steuerliche Unbedenklichkeit, so dass auch diesen Interessenten die Wohneigentumsbildung möglicherweise eine ökonomisch sicherere Lösung bietet. Auch hier gibt es Lösungsansätze (wie z.B. befristete Dauerwohnrechte), die der Szene noch nicht als Standardform zur Verfügung stehen.

Die Beteiligung beider genannten Gruppen beruht somit weniger auf ökonomischen Interessen, sondern vor allem auf einer hohen Identifikation mit den Zielen des Wohnprojekts. Dies gilt analog auch für die Mietshäusersyndikat-Projekte. Soweit die Mitglieder nicht ausreichend Eigenkapital einbringen (können), sind die Projekte auf das Einwerben eigenkapitalersetzender Mittel angewiesen.

Grundsätzlich sind also Möglichkeiten gefragt, die Finanzierungslast von Mietwohnungen – insbesondere bei einer hohen Anfangstilgung – über die Bewohner-Generationen zu strecken und dadurch eine finanzielle Beteiligung für die Gründergeneration attraktiver zu machen. Auf jeden Fall bleibt aber das Problem bestehen, die Finanzierung für Mitglieder ohne ausreichendes Vermögen und mit bescheidenen Einkommen zu organisieren. Dies ist ohne öffentliche Mietwohnraumförderung kaum möglich.

### 4.3 Öffentliche Wohnraumförderung

In Ländern und Städten, in denen eine öffentliche Wohnraumförderung zur Verfügung steht, verbessern sich die Chancen für Projekte, untere und mittlere Einkommensgruppen zu versorgen. Dies gilt besonders, wenn die Förderung auch Einkommensgrenzen oberhalb der Grenzen des klassischen Sozialmietwohnungsbaus zulässt, denn die Klientel des „klassischen“ sozialen Mietwohnungsbaus kann das für diesen Förderweg nachzuweisende Eigenkapital von 15% oft nicht selbst aufzubringen. Zudem verbieten es die Förderrichtlinien des sozialen Mietwohnungsbaus mancher Länder (z.B. Hessen) von den Bewohnern finanzielle Beiträge (z.B. Genossenschaftseinlagen) in einer Höhe zu verlangen, die zwei Monatsmieten übersteigt. Größere Projekte sind aber nicht in der Lage, den geforderten Eigenkapitalanteil allein über eigenkapitalersetzende Maßnahmen (ungesicherte Privatdarlehen, Bürgen-Gemeinschaft der GLS-Bank; siehe Kap. 4.4) aufzubringen. Dies ist leichter möglich, wenn nur ein Teil der Wohnungen als „echte“ Sozialmietwohnungen errichtet wird.

In jedem Förderweg stellt sich bei selbst organisierten Wohnprojekten das Problem der „Eigenbonität“ gegenüber den Darlehensgebern: Landesbanken, Kommunen (für die geforderte Komplementärförderung), Geschäftsbanken. In einigen wenigen Bundesländern werden die Wohngruppen von den Landesbanken nicht nur akzeptiert, sondern ihnen werden zusätzlich Bürgschaften zur Verfügung gestellt. In Ausnahmefällen stellen Kommunen umgekehrt Bürgschaften für die Landesdarlehen bereit (z.B. die Stadt Darmstadt für das Land Hessen).

Die öffentliche Wohnraumförderung ist meist nicht nur mit dem Erfordernis verbunden, dass die Begünstigten bestimmte Einkommensgrenzen<sup>7</sup> nicht überschreiten dürfen, sondern auch mit einem Belegungsrecht der Kommunen. Der Anspruch der Wohnungsämter, die Berechtigten entsprechend ihrer Wartelisten unterzubringen, steht im Widerspruch zum Bedürfnis der Wohnprojekte, möglichst engagierte und am Nachbarschaftsgedanken interessierte Mitglieder zu finden. Manchmal räumen Kommunen den Projekten deshalb einen größeren Spielraum bei der Belegung als üblich ein.

### 4.4 Ergänzende Möglichkeiten der Eigenkapitalbildung

Mietwohnprojekte können weder auf Spareinrichtungen (wie manche Traditionsgenossenschaft) noch auf eigene Bestände als Sicherheit zurückgreifen. Auf Expansion ausgelegte Genossenschaften können Pflicht- und freiwillige Einlagen ihrer nicht-wohnenden Mitglieder als Eigenkapital einsetzen, soweit es ihnen gelingt, Vertrauen in die weitere positive Entwicklung ihrer Bautätigkeit aufzubauen. Dies ist aber noch ein ungewöhnlicher Sonderweg, den nur wenige junge Genossenschaften in München beschreiten (Wogeno eG, Wagnis eG).

---

<sup>7</sup> Dazu kommen Wohnflächenbegrenzungen und Mietobergrenzen, die ebenfalls Ansprüche an die Planung und Finanzierung von solchen Wohnprojekten stellen.

Häufiger versuchen Mietwohnprojekte, mangelndes Eigenkapital mit zinsgünstigen, ungesicherten Darlehen von Mitgliedern und Förderern zu ersetzen. Das setzt einen entsprechend großen Unterstützerkreis mit hohem Vertrauen voraus. Außerdem sind die Restriktionen des Anlegerschutzgesetzes zu beachten, welches 2015 novelliert wurde.

Eine weitere – im Umfang begrenzte Möglichkeit - sind die Bürgen-Kredite der GLS-Bank mit dem Nachteil einer sehr hohen Tilgungsrate, die aus den Mieten zu erwirtschaften ist.

## 5 Auswahl der Fallbeispiele Bauen & Wohnen

Die Auswahlkriterien für die insgesamt sechs Fallbeispiele wurden sowohl auf Basis des Vorwissens und theoretischer Überlegungen als auch mit Hilfe einer umfassenden Projektrecherche entwickelt, die im August/September 2015 durchgeführt wurde. Hauptsächlich Informationsquelle war das bundesweite Wohnprojekte-Portal der Stiftung trias, ergänzt durch weitere Recherchen in Publikationen oder Web-Portalen mit regional begrenzter Reichweite.<sup>8</sup> Dabei wurden – ohne Anspruch auf Vollständigkeit – insgesamt 142 gemeinschaftliche Wohnprojekte erfasst, die sich explizit (auch) an ältere Menschen richten. Dabei handelte es sich um 104 Mehrgenerationenprojekte und 38 50+ Projekte. Sie weisen zudem keine spezielle weltanschauliche Bindung (z.B. Anthroposophen, Sekten) auf, um die Verallgemeinerbarkeit der Ergebnisse nicht zu gefährden, und befinden sich bereits in der Nutzungsphase.<sup>9</sup>

Der letztgenannte Aspekt ist von Bedeutung, da ein Schwerpunkt der Studie in der Erforschung des Zusammenlebens im Hinblick auf Funktionsfähigkeit und Stabilität der sozialen Strukturen liegt. Daher sollten die ausgewählten Fallbeispiele bereits eine angemessen lange Zeit – nämlich mindestens 3 Jahre – bewohnt sein und sich demnach seit 2012 oder früher in der Nutzungsphase befinden.

---

<sup>8</sup> Das Wohnprojekte-Portal ([www.wohnprojekte-portal.de](http://www.wohnprojekte-portal.de)) stellt die bislang einzige bundesweite Datenbank für gemeinschaftliche Wohnprojekte dar. Die Freiwilligkeit des Eintrags, ggf. ausbleibende Aktualisierungen der dort bereits verzeichneten Projekte, aber auch Falscheinträge führen dazu, dass kein Anspruch auf Vollständigkeit und vollständige Richtigkeit der dort verfügbaren Informationen erhoben werden kann. Dies zeigten bspw. auch die weitergehenden Recherchen in lokal/regional begrenzten Portalen (Schleswig-Holstein ([www.wohnprojekte-sh.de](http://www.wohnprojekte-sh.de)), Nordrhein-Westfalen ([www.wohnen-im-alter-nrw.de](http://www.wohnen-im-alter-nrw.de)), Hamburg (Portale der Hamburger Stadtbau und der Schanze eG), Berlin (Portal der selbstbau eG)), in den Projekten des Mietshäuser-Syndikats oder in Publikationen (z.B. „Gemeinschaftliche Wohnprojekte in Niedersachsen“), die jeweils zusätzliche Treffer entsprechend der definierten Zielgruppe lieferten.

<sup>9</sup> Noch in Planung oder Umsetzung befindliche Projekte wurden aus der Recherche ausgeklammert. Ausgenommen waren auch Projekte, die als „reine“ Baugemeinschaften ohne explizite Ansprüche an die Nutzungsphase erkennbar waren.

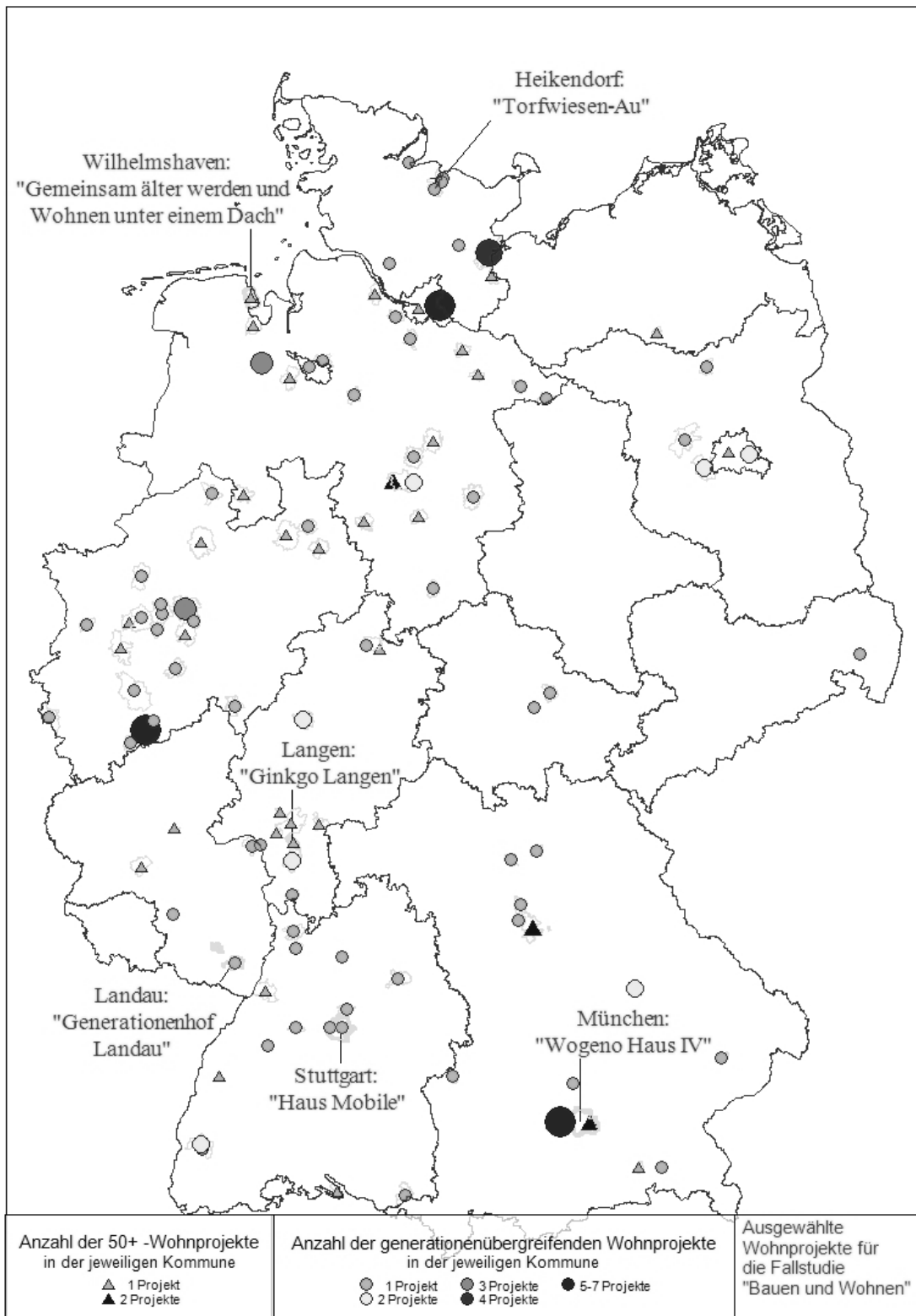
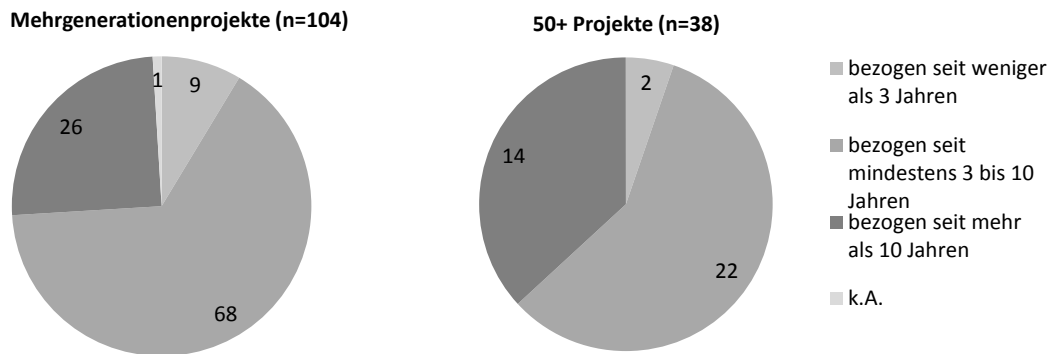


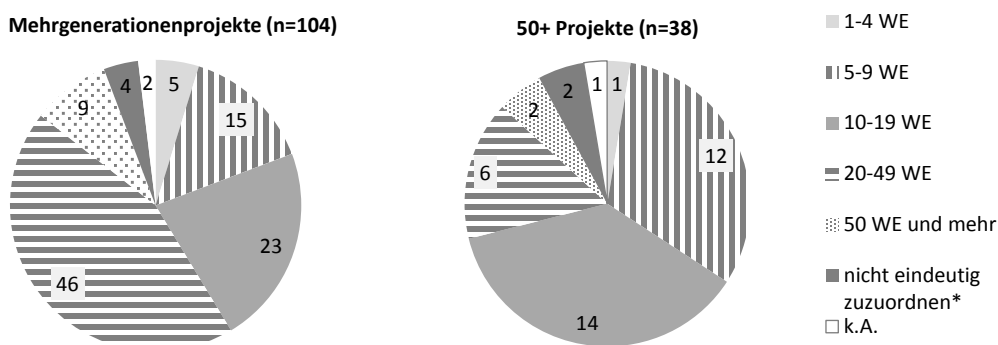
Abbildung 5.1: Recherchierte Wohnprojekte und ausgewählte Fallbeispiele

Wie die Abbildung zeigt, wurden die meisten der erfassten Mehrgenerationenprojekte (66%) und 50+ Projekte (58%) zwischen 2006 und 2012 bezogen. Bei einem Viertel bzw. einem guten Drittel lag der Erstbezug bereits mehr als 10 Jahre zurück.



**Abbildung 5.2: Recherchierte Mehrgenerationen- und 50+ Projekte nach Bezugsjahr**

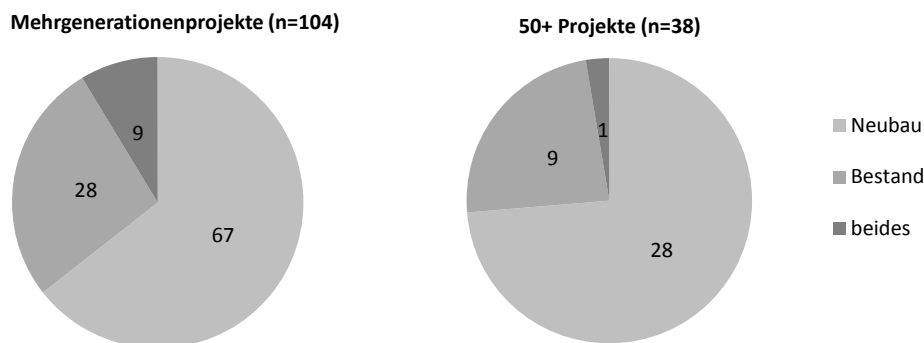
Ebenfalls im Zusammenhang mit dem Ziel, das soziale Miteinander und die Erfüllung der Ansprüche an Gemeinschaftlichkeit und Nachbarschaft näher zu untersuchen, stand die Überlegung, dass die ausgewählten Fallbeispiele eine definierte Mindestgröße aufweisen sollten, um ausreichend Möglichkeiten für intragenerationelle und im Mehrgenerationenwohnen auch intergenerationelle Interaktionen und Austauschbeziehungen zu bieten. Die Grenzen wurden bei Mehrgenerationenprojekten bei etwa 20 Wohnungen und bei 50+ Projekten bei etwa 10 Wohnungen gezogen, was sich auch auf Basis der Rechercheergebnisse als sinnvoll erwies. Wie die nachfolgende Abbildung zeigt, sind die erfassten 50+ Projekte mit im Mittel 17 Wohnungen (Median: 12 WE) durchschnittlich kleiner als Mehrgenerationenprojekte (Mittelwert: 26 WE, Median: 21 WE).



\* z.B. Angabe der Anzahl der dort lebenden Personen, aber nicht der Anzahl der WE

**Abbildung 5.3: Recherchierte Wohnprojekte nach Anzahl der Wohneinheiten**

Wie die Rechercheergebnisse weiterhin zeigten, wurde die weit überwiegende Zahl der erfassten Projekte im Neubau realisiert (Mehrgenerationenprojekte 64%; 50+ Projekte 74%). Es sollte aber zumindest ein Projekt mit einer Bestandssanierung als Fallbeispiel aufgenommen werden.



**Abbildung 5.4: Recherchierte Projekte nach Art der Errichtung**

Weiter wurde davon ausgegangen, dass sich die Bedingungen für die Entstehung gemeinschaftlicher Wohnprojekte in Zuzugs- und Wegzugsgebieten deutlich unterscheiden. In Zuzugsgebieten ist der Wohnungsmarkt in der Regel angespannt und teuer und die Konkurrenz um freie Flächen hoch, was die Grundstücks- bzw. Gebäudesuche vor andere Herausforderungen stellt als in Abwanderungsgebieten. Zugleich treffen in Ballungsräumen unterschiedlichste Lebensstilgruppen aufeinander, was das Interesse an neuen Wohnformen erhöhen dürfte. Wegzugsgebiete sind dagegen häufig geprägt von Mietermärkten und Leerständen. Die Möglichkeit, sich angemessen mit Wohnraum zu versorgen, ist hier somit zumeist gegeben. Zugleich kann sich der Abwanderungstrend negativ auf die Pluralität der Lebensformen oder die nutzbare wohnungsnaher Infrastruktur auswirken. Daher sollten Fallbeispiele aus beiden Gebietstypen vertreten sein.

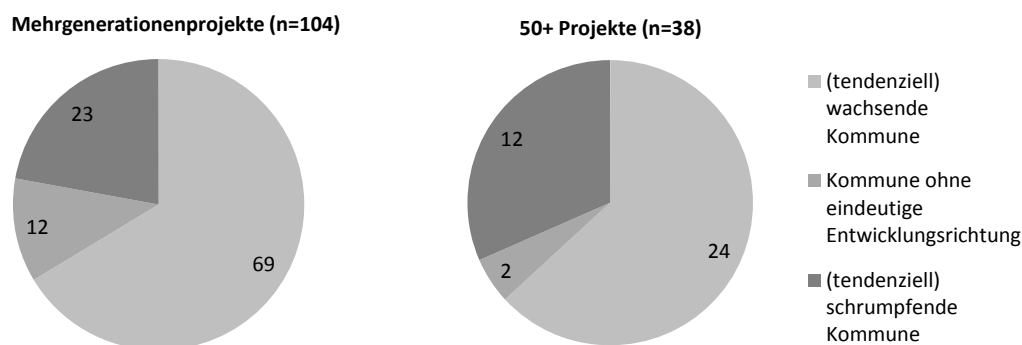
Wie die Grafik zeigt, ist die Mehrheit der recherchierten Wohnprojekte (jeweils ca. zwei Drittel) in wachsenden Kommunen<sup>10</sup> entstanden, die sich in der Regel durch ein hohes Preisniveau bei Mieten<sup>11</sup>, Boden und Immobilien auszeichnen. Dementsprechend sollten die Fallbeispiele zu zwei Dritteln in Zuzugs- und zu einem Drittel in Wegzugsgebieten angesiedelt sein.

<sup>10</sup> Quelle: Interaktive Karte des BBSR zu wachsenden und schrumpfenden Städten und Gemeinden mit fünf Ausprägungen: wachsend/tendenziell wachsend/ohne eindeutige Entwicklungsrichtung/ tendenziell schrumpfend/schrumpfend (<http://gis.uba.de/mapapps/resources/apps/bbsr/index.html?lang=de>, letzter Zugriff: 27.04.2016)

Die interaktive Karte des BBSR basiert auf der laufenden Raubeobachtung des BBSR, der Arbeitsmarktstatistik und Statistik der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten der Bundesagentur für Arbeit, der Fortschreibung des Bevölkerungsstandes des Bundes und der Länder, dem Realsteuervergleich des Bundes und der Länder sowie der Wanderungstatistik des Bundes und der Länder.

<sup>11</sup> Quelle: Mietenstufen der Gemeinden auf der Grundlage der Mieten für Wohngeldempfänger ([http://www.bmub.bund.de/fileadmin/Daten\\_BMU/Download\\_PDF/Wohnraumfoerderung/wohngeld\\_mietenstufen\\_2016\\_bf.pdf](http://www.bmub.bund.de/fileadmin/Daten_BMU/Download_PDF/Wohnraumfoerderung/wohngeld_mietenstufen_2016_bf.pdf), letzter Zugriff: 27.04.2016)  
Hohe Mietenstufen gehen in der Regel auch mit hohen Boden- und Immobilienpreisen einher.





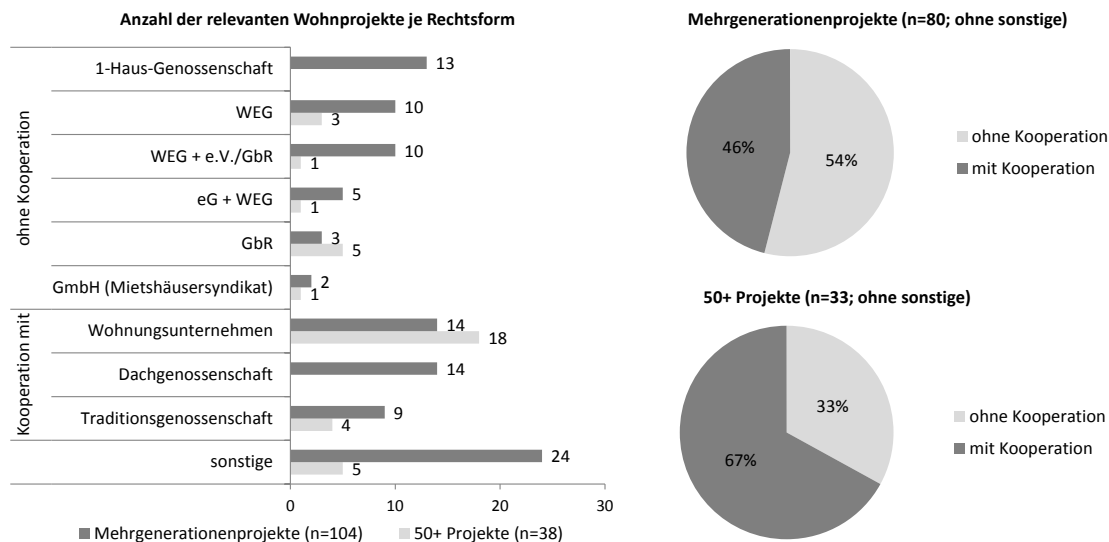
**Abbildung 5.5: Recherchierte Wohnprojekte nach Raummerkmal wachsend/schrumpfend**

Zudem ist es ein wichtiger Unterschied, ob eine Gruppe in kompletter Eigenregie ein Wohnprojekt realisiert hat oder ob sie bspw. Kooperationen mit Wohnungsunternehmen oder Wohnungsgenossenschaften eingegangen ist, was in der Regel die Umsetzung des Projekts erleichtert, aber u.U. mit Einschränkungen bei der Selbstbestimmung der Gruppe einhergehen kann. Auf Basis des Vorwissens wurde die Verfügbarkeit von Know-how bezüglich möglicher Rechtsformen (siehe Kap. 3) und Finanzierung (siehe Kap. 4), einer kompetenten Projektsteuerung, aber auch von Finanzierungsmitteln als wichtiges Element einer erfolgreichen Projektumsetzung identifiziert. Die Umsetzungsanforderungen für Wohnprojekte sind daher besonders hoch, wenn alle Hürden in Eigenregie genommen werden und die Finanzierung selbst „gestemmt“ werden muss. Dies gilt insbesondere für Projekte, die nicht ausschließlich Eigentumswohnungen erstellen wollen. Kooperationen mit etablierten Bauträgern – z.B. der traditionellen Wohnungswirtschaft – erhöhen die Realisierungschancen zwar sehr, insbesondere dann, wenn sie den Projektinitiativen Autonomiespielräume anbieten und Routinen der Zusammenarbeit entwickelt haben. Allerdings kann die hierfür erforderliche Abgabe von Autonomie Projektziele auch gefährden. So müssen mit den Kooperationspartnern Vereinbarungen bezüglich der finanziellen Beteiligung, der Verfügung über Gemeinschaftsräume oder Felder der Selbstverwaltung erst ausgehandelt werden. Gleichwohl können sie als „Beschleuniger“ bei der Projektumsetzung wirken.

Darüber hinaus haben sich in einigen Städten innerhalb der gewählten Nische Träger in Form von Dachgenossenschaften (siehe Kap. 3.2.2) herausgebildet, die auf spezifische Erfordernisse von gemeinschaftlichen Wohnprojekten eingestellt sind und entsprechend zugeschnittene Strukturen bieten. Diese weisen einen unterschiedlich hohen Professionalisierungsgrad und unterschiedliche Entwicklungsdynamiken auf.

Vor diesem Hintergrund ist zu vermuten, dass die Wahl der Rechts- und Finanzierungsform bzw. einer Kooperation mit bestimmten Trägern sowohl Einfluss auf die erreichbaren sozialen Schichten als auch auf die Bewältigung der Umsetzungsprobleme hat. Beides sind wesentliche Faktoren für eine Verbreiterung der Idee des gemeinschaftlichen Wohnens. Deshalb sollten

sich unter den ausgewählten Fallbeispielen Projekte befinden, die unterschiedliche Rechtsformen gewählt haben und sowohl mit als auch ohne Kooperation entstanden sind.

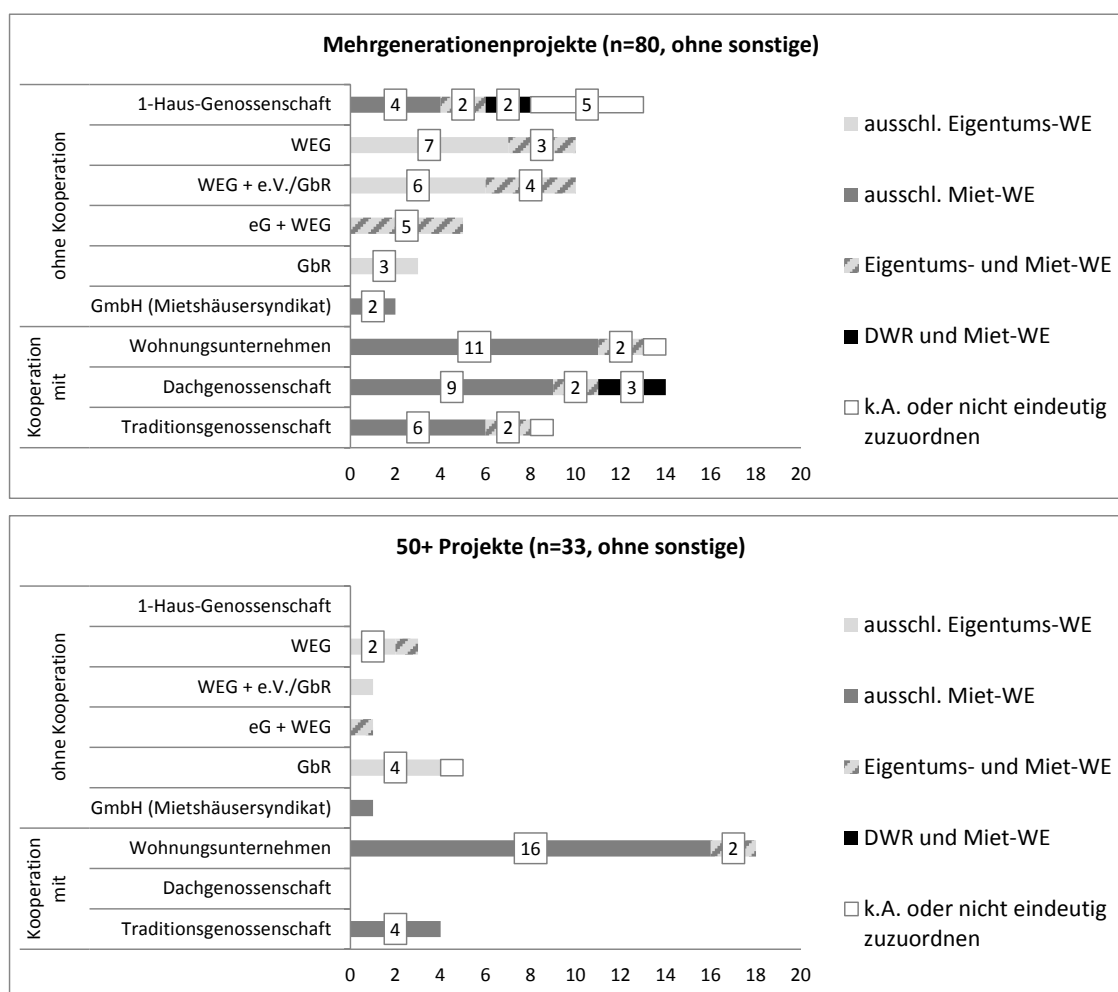


**Abbildung 5.6: Recherchierte Wohnprojekte nach Rechts- und Trägerform**

Wie die Abbildung zeigt, weisen die vorgefundenen Wohnprojekte eine Bandbreite an solchen Rechts- und Trägerformen auf. Dabei zeigte sich, dass 50+ Projekte im Vergleich zu Mehrgenerationenprojekten häufiger in Kooperation mit etablierten Wohnungsmarktakteuren umgesetzt werden. In 82% der betrachteten Fälle wurde mit einem Wohnungsunternehmen kooperiert. Bei den Mehrgenerationenprojekten – egal ob mit oder ohne Kooperation umgesetzt – nimmt die Rechtsform der Genossenschaft einen prominenten Stellenwert ein. Ohne die Berücksichtigung der Kategorie „sonstige“<sup>12</sup> haben Genossenschaften hier einen Anteil von 51%. Zudem ließen sich die Rechtsformen Ein-Haus-Genossenschaft und Dachgenossenschaft auf Basis der Recherche nur für Mehrgenerationenprojekte, nicht aber für 50+ Projekte ausmachen.

Dabei treffen auf die Wohnprojekte verschiedener Rechts- und Trägerformen jeweils typische Eigentumsverhältnisse zu, d.h. es finden sich unterschiedlich große Anteile an Wohnungen im Eigentum, mit Dauerwohnrecht (DWR) und zur Miete im Projekt, die daher entweder dem Wohneigentumsrecht oder dem Mietrecht unterliegen.

<sup>12</sup> In der Kategorie „Sonstige“ sind Fälle enthalten, die zwar der Zielgruppe Mehrgenerationenwohnen oder 50+ Projekte entsprechen, die aber entweder aufgrund von fehlenden Angaben bzw. ausgebliebenen Aktualisierungen nicht (verlässlich) einer Rechts- oder Trägerform zugeordnet werden konnten oder die Sonderformen wie Stiftungen, Einzeleigentum o.ä. darstellen.



**Abbildung 5.7: Recherchierte Wohnprojekte nach Vorhandensein von Eigentums- und (genossenschaftlichen) Mietwohnungen**

Die Art der Finanzierung des Wohnprojekts, die zwangsläufig in engem Zusammenhang mit der Wahl der Rechts- und Trägerform steht, stellte demnach ein weiteres wichtiges Kriterium für die Fallauswahl dar, weil sie sich direkt auf die sozio-ökonomische Zusammensetzung der Bewohnerschaft eines Wohnprojekts auswirkt. Reine Eigentumsprojekte stehen daher nicht im Fokus der Studie, sondern es waren bei der Fallauswahl solche Wohnprojekte besonders interessant, die (auch) für Menschen zugänglich sind, die sich eine Wohneigentumbildung nicht leisten können, dabei insbesondere auch Berechtigte des geförderten Mietwohnungsbaus – sei es des klassischen sozialen Mietwohnungsbaus oder eines der länderspezifischen Förderwege mit

einem erweiterten Kreis an Berechtigten („Förderung +“)<sup>13</sup>. Dabei wurde davon ausgegangen, dass in Eigenregie organisierter Mietwohnungsbau bzw. die Bildung gemeinschaftlichen Eigentums (Genossenschaft) aufgrund der hohen Eigenkapitalanforderung in Konkurrenz zur privaten Eigentumbildung steht und mit öffentlicher Förderung leichter umgesetzt werden kann. Eine besondere Rolle dürfte dabei spielen, ob staatliche Wohnraumfördermittel auch für Gruppen mit Einkommensgrenzen oberhalb der für Sozialmietwohnungen üblichen Grenzen verfügbar sind („Förderung+“). Deshalb sollten zumindest in Wachstumsregionen auch selbstorganisierte Projekte mit geförderten Mietwohnungen dieses Typs vertreten sein.

Aufgrund der Bedeutung wohnungsnaher Dienstleistungen und Pflegeangebote für die Zielgruppe alte Menschen war für die Fallauswahl weiterhin von Relevanz, dass in mindestens einem der ausgewählten Fallbeispiele mit einem sozialen Träger kooperiert und ein Beitrag zu einer sozialen Einrichtung, z. B. einer Pflegewohngemeinschaft, Pflegestation, o.ä. geleistet wird.

Schließlich spielte für die Fallauswahl eine Rolle, dass bevorzugt auch Wohnprojekte einbezogen werden sollten, die sich durch eine nachhaltige Energieversorgung auszeichnen und im Idealfall zumindest in denselben Kommunen angesiedelt sind wie Fallbeispiele aus den TransNIK-Handlungsfeldern Energie (und Wasser).

Sowohl für die Eruiierung, ob in den Wohnprojekten Sozialmietwohnungen realisiert worden sind, als auch für die Feststellung, ob mit sozialen Diensten kooperiert wird oder ob ein innovatives Energie- oder Wasserkonzept umgesetzt wurde, waren vertiefende Einzelfallrecherchen in den (verfügbaren) Projekt-Homepages oder anderen Quellen notwendig. Diese wurden nur dann durchgeführt, wenn die übrigen Auswahlkriterien zutrafen und sich zudem explizite Hinweise auf diese Aspekte in den Einträgen des Wohnprojekte-Portals<sup>14</sup> finden ließen. Es sind

---

<sup>13</sup> Die von den Bundesländern genutzten Begrifflichkeiten für diesen Förderweg sind uneinheitlich. Grundsätzlich ist mit dem hier gewählten Begriff „Förderung +“ gemeint, dass ein größerer Personenkreis förderfähig/wohnberechtigt ist als der originäre des geförderten sozialen Mietwohnungsbau mit den entsprechenden Einkommensgrenzen. Dies erfolgt durch eine Aufweitung der Einkommensgrenze, deren rechtliche Grundlage (Wohnraumförderungsgesetz (WoFG), §9 (3)) die Länder ermächtigt, von den Einkommensgrenzen zur Schaffung oder Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen abzuweichen. Daneben existieren ggf. weitere spezielle Förderungen – z.B. die Errichtung behindertengerechten Wohnraums o.ä. betreffend.

<sup>14</sup> Bei Einträgen in das Wohnprojekte-Portal können entsprechende Felder angekreuzt werden, wenn das Wohnprojekt bspw. ein Energiekonzept umgesetzt hat. Dies war zwar häufig der Fall, weil Wohnprojekte häufig auch ökologische Ansprüche formulieren. Was sich dahinter jedoch genau verbirgt und ob es sich dabei im engen Sinne tatsächlich um ein über die normalen Standards hinausgehendes Konzept handelt, ließ sich nur selten über die Detailinträge im Portal ermitteln. Daher waren vertiefende Einzelfallrecherchen in weiteren Quellen notwendig, die jedoch aus Aufwandsgründen nur für solche Projekte realisiert werden konnten, die sich in der engeren Fallauswahl befanden.

daher keine verlässlichen Aussagen zur Verbreitung dieser Merkmale in der Auswahlgrundgesamtheit möglich.

Den skizzierten Überlegungen zu Rechts- bzw. Trägerform und Finanzierung entsprechend sollte die Fallauswahl demnach eine große Bandbreite an vorgefundenen Wohnprojekttypen abbilden. Sie reicht vom autonom umgesetzten Hausprojekt über Kooperationen mit unterschiedlich strukturierten Dachgenossenschaften bis hin zu Mieterprojekten bei einem traditionellen Wohnungsunternehmen bzw. einer Altgenossenschaft, wobei darüber hinaus – wie beschrieben – immer auch etliche weitere Kriterien der Fallauswahl erfüllt sein sollten.<sup>15</sup>

Die Tabelle gibt eine Kurzzusammenfassung der letztlich ausgewählten Fallbeispiele. Eine ausführliche Beschreibung der einzelnen Fallbeispiele findet sich im TransNIK-Fallstudienbericht.

Projekt	Träger	WE	Finanzierung EW - Eigentumswohnung MW - Mietwohnung SW - Geförderte Mietwgh.	Alt & Jung / Seniorenprojekt	Pflege-/Demenz-WG o.ä.	Neubau / Bestand	wachsend / schrumpfend	Bundesland	Bauliche Merkmale
Generationenhof Landau	Ein-Haus- Genossenschaft	37	MW	A&J	x	N	+	Rheinland- Pfalz	KfW 60-Standard, Pelletheizung, Photovoltaikanlage, autofreier Innenhof, teilw. ökolog. Baustoffe
Torfwiesen Au Heikendorf	Ein-Haus- Genossenschaft & WEG	30	EW + MW + SW	A&J		N	-	Schleswig- Holstein	KfW 55-Standard, Pelletheizung, PV, Regenwasserteiche, Gründächer, Fledermausquartiere
Haus Mobile Stuttgart	Dachgenossen- schaft	24	EW + MW + SW	A&J		N	+	Baden- Württemberg	Bestimmungen d. ökolog. Bauweise im Quartier, dezentrale Energieversorgung
Wogeno IV (C.-Herschel-Str.) München	Dachgenossen- schaft	28	MW + SW	A&J		N	+	Bayern	Niedrigenergiehaus, PV, Regenwasser- zisternen, Autofrei
Gemeinsam älter werden... Wilhelmshaven	Altgenossen- schaft	11	SW	60+		B	-	Nieder- sachsen	Solarthermie
Ginko 1 Langen	WEG in Koop. mit Wohnungs- unternehmen	26	EW + MW	50+	x	N	+	Hessen	KfW 60-Standard, Pelletheizung, BHKW, Gründach

**Tabelle 5-1: Kurzübersicht über die Fallbeispiele des TransNIK-Handlungsfelds Bauen & Wohnen**

<sup>15</sup> Die Rechtsformen Miethäusersyndikat und GmbH & Co. KG sind nicht in der Auswahl vertreten, obwohl sie einen weiteren interessanten Zugang zum gemeinschaftlichen Wohnen darstellen. Der Grund dafür liegt darin, dass zwar z.B. auf der Syndikats-Website explizit nach Projekten des generationenübergreifenden oder seniorengerechten Wohnens gesucht wurde, die vorgefundenen drei Projekte aber nicht der geforderten Mindestgröße und Mindestwohndauer entsprachen.

## 6 Literatur

- BBSR (Hrsg.) (2014). Neues Wohnen - Gemeinschaftliche Wohnformen bei Genossenschaften. Bonn.
- Brech, Joachim (1999). Ein Wandel im Wohnen in der Zeit des Umbruchs. In: Wüstenrot Stiftung (Hrsg.). Neue Wohnformen, 81-160. Stuttgart: Kohlhammer.
- Fedrowitz, Micha & Ludger Gailing (2003). Zusammen wohnen. Gemeinschaftliche Wohnprojekte als Strategie sozialer und ökologischer Stadtentwicklung. Dortmunder Beiträge zur Raumplanung, Blaue Reihe, Nr.112.
- Fedrowitz, Micha & Sabine Matzke (2013). Das gemeinschaftliche Wohnen für Ältere. In: Informationen zur Raumentwicklung, 177-187. Bonn: BBSR.
- GdW (Hrsg.) (2013): Wohntrends 2030. Studie - Kurzfassung. GdW Branchenbericht 6. Berlin.
- Gierse, Christian & Michael Wagner (2012). Gemeinschaftliche Wohnprojekte. In: Zeitschrift für Sozialreform, 58 (Heft 1), 59-82.
- Ginski, Sarah; Koller, Barbara & Gisela Schmitt (2012). IBA Berlin 2020. Kurzüberblick/ Projekt-recherche „Besondere Wohnformen“. Online-Publikation (letzter Zugriff: 12.05.2017): [http://www.stadtentwicklung.berlin.de/staedtebau/baukultur/iba/download/studien/IBA-Studie\\_Besondere\\_Wohnformen.pdf](http://www.stadtentwicklung.berlin.de/staedtebau/baukultur/iba/download/studien/IBA-Studie_Besondere_Wohnformen.pdf)
- Goeschel, Albrecht (2014). "Mehr als Wohnen", Baugemeinschaften als Impulsgeber für Wohnen, Nachbarschaft und Kommune. In: Bundesverband Baugemeinschaften e.V. (Hrsg.). Baugemeinschaften – Chancen für das wachsende Wolfsburg. Dokumentation der öffentlichen Fachtagung am 27. Juni 2014, 20-29.
- Häußermann, Hartmut & Walter Siebel (1999). Neue Haushalte - Wohnformen zwischen Individualisierung und Vergemeinschaftung. In: Wüstenrot Stiftung (Hrsg.). Neue Wohnformen, 12-21. Stuttgart: Kohlhammer.
- Kremer-Preiß, Ursula; Stolarz, Holger & Henry Kieschnick (2006). Ambulant betreute Wohngruppen. Arbeitshilfe für Initiatoren. Köln: Kuratorium Deutsche Altershilfe.
- Mensch, Kirsten (2011). Gemeinschaftliches Wohnen - der Versuch einer Definition. In: wohnbund-informationen 2011, Heft 1, Perspektiven für Wohnprojekte, 8-11. München.
- Mensch, Kirsten (2012). Bericht zur Fachtagung "Gemeinschaften bauen. Veränderte Gesellschaft - neue Wohnformen", 9. Februar 2012. Darmstadt: Schader-Stiftung.
- Paul, Christine (2013). In Gemeinschaft leben. Eine Analyse von Ideal und Realität intergenerationaler Wohnprojekte unter der Perspektive von Lern- und Bildungsprozessen. Dissertation Universität zu Köln.
- Stiftung trias (Hrsg.) (2011). Rechtsformen für Wohnprojekte. Hattingen.
- Stiftung trias (Hrsg.) (2014). Die KG als Rechtsform für Wohnprojekte. Hattingen.
- Tornow, Britta & Wulf Dau-Schmidt (2012). Genossenschaftliche und gemeinschaftliche Wohnprojekte in Schleswig-Holstein. Heft 3/2012 der Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V., Kiel.
- Wohnbund e.V. (Hrsg.) (2015). Europa – Gemeinsam wohnen. Berlin: Jovis-Verlag.