

## **Faktoren der Entstehung gemeinschaftlicher Wohnprojekte – Eine Analyse von sechs Fallbeispielen auf Basis der Multi-Level-Perspektive**

### **TransNIK-Werkstattbericht Nr. 6**

[korrigierte Fassung: Überarbeitet wurden lediglich Bezüge zur schriftlichen Bewohnerbefragung in Kap. 6. Ergänzt wurde eine Übersichtstabelle in Kap. 4.7.]

**Ulrike Hacke, Kornelia Müller, Ina Renz**

**Darmstadt, Mai 2018**



## Inhalt

<b>1</b>	<b>Einleitung: Das Projekt TransNIK .....</b>	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>Theoretischer Rahmen und Forschungsfragen .....</b>	<b>8</b>
2.1	Einführung in die Multi-Level-Perspektive.....	8
2.2	Forschungsfragen der Fallstudie .....	9
<b>3</b>	<b>Die Fallstudie: Gemeinschaftlich Bauen &amp; Wohnen .....</b>	<b>11</b>
3.1	Landschaft .....	11
3.2	Regime.....	14
3.3	Nische und Nischenansätze .....	15
<b>4</b>	<b>Vorstellung der Fallbeispiele.....</b>	<b>19</b>
4.1	Generationenhof (Landau).....	23
4.2	Torfwiesenau (Heikendorf).....	27
4.3	Haus Mobile (Stuttgart) .....	32
4.4	Wogeno-Haus Caroline-Herschel-Straße (München) .....	36
4.5	Gemeinsam älter werden und Wohnen unter einem Dach (Wilhelmshaven) .....	42
4.6	Ginkgo Haus 1 (Langen).....	46
4.7	Überblick über Kooperationspartner und Träger.....	52
<b>5</b>	<b>Methodisches Vorgehen.....</b>	<b>53</b>
5.1	Dokumentenanalyse .....	53
5.2	Interviews.....	53
5.3	Schriftliche Bewohnerbefragung.....	54
5.4	Einbindung der Praxispartner .....	55

<b>6</b>	<b>Ergebnisse der detaillierten empirischen Analyse .....</b>	<b>56</b>
6.1	Relevante Einflussgrößen für die Entstehung von Nischen .....	56
6.1.1	Gründungsakteure von gemeinschaftlichen Wohnprojekten und deren Motivation .....	56
6.1.2	Kooperationspartner von gemeinschaftlichen Wohnprojekten und deren Motivation .....	58
6.1.3	Gruppenbildung und Initialkonzept .....	59
6.1.4	Rechtsform und Finanzierung .....	62
6.1.5	Grundstücks- bzw. Objektfindung.....	69
6.1.6	Bauplanung und -umsetzung.....	72
6.2	Nachhaltigkeitsbewertung .....	74
6.2.1	Soziale Nachhaltigkeit .....	74
6.2.2	Ökologische Nachhaltigkeit .....	86
6.2.3	Ökonomische Nachhaltigkeit .....	89
6.3	Zukünftige Entwicklung und Erfordernisse .....	91
6.3.1	Hemmnisse und Bedingungen einer weiteren Verbreitung von Wohnprojekten .....	91
6.3.2	Zaghafte Trends zu alternativen Entwicklungen.....	94
6.3.3	Unterstützende Maßnahmen für eine Verbreitung der Nischeninnovationen .....	95
<b>7</b>	<b>Zusammenfassung .....</b>	<b>102</b>
7.1	Institutionelle Einflussfaktoren, Marktstrukturen und infrastrukturelle Voraussetzungen .....	108
7.2	Weiche Faktoren .....	111
7.3	Fähigkeiten und Ressourcen.....	112
7.4	Interaktion und Organisationsstruktur.....	112
7.5	Beiträge für eine nachhaltige Entwicklung.....	114
7.6	Ausblick .....	116
<b>8</b>	<b>Literatur.....</b>	<b>118</b>

## 1 Einleitung: Das Projekt TransNIK

Die anhaltenden Herausforderungen unserer Gesellschaft – sei es hinsichtlich des Energie- und Ressourcenverbrauchs oder der sozialen Gerechtigkeit – bestimmen die Notwendigkeit einer großen gesellschaftlichen Transformation, um entsprechend der Nachhaltigkeitsstrategie Deutschlands „eine tragfähige und gerechte Balance zwischen den Bedürfnissen der heutigen Generation und den Lebensperspektiven künftiger Generationen“ zu erreichen (Bundesregierung 2012: 18; WBGU 2011). Das hieran ansetzende Konzept der Green Economy als ein „Wirtschaften, das zu erhöhtem menschlichen Wohlbefinden und sozialer Gerechtigkeit führt, während gleichzeitig Umweltrisiken und ökologische Knappheit signifikant reduziert werden“ zielt auf eine Wirtschaftsweise, die „kohlenstoffarm, ressourceneffizient und sozial inklusiv“ ist und in der Einkommen und Beschäftigung durch Investitionen in Nachhaltigkeitsinnovationen geschaffen werden. Zentrales Ziel ist es, ein Wirtschaftssystem zu erschaffen, bei dem die Wohlfahrt vom Ressourcen- und Energieverbrauch entkoppelt ist (UNEP 2011; Übersetzung der Autoren).

Aus Makrosicht beginnt eine gesellschaftliche Transformation oftmals in Nischen, die nach und nach wachsen, bis sie in der Lage sind ein bestehendes System zu ersetzen. Entwicklungen in diese Richtung lassen sich in verschiedenen Bereichen beobachten – so auch in „klassischen“ Handlungsfeldern der Kommunen wie Energieversorgung, Bauen und Wohnen oder Wasserver- und Abwasserentsorgung.

Wenngleich sich die zu beobachtenden Ansätze in diesen Bereichen in unterschiedlichen Entwicklungsstadien befinden, weisen sie doch eine Reihe von Ähnlichkeiten auf:

- Es besteht in allen genannten Bereichen ein erhebliches Potenzial, dass sich wirtschaftliche und gesellschaftliche Organisationsstrukturen sowie Produktions- und Nutzungsmuster (zum Teil verbunden mit Änderungen der technischen Strukturen) im Sinne einer Green Economy hin zu nachhaltigen Strukturen und Wirtschaftsweisen verändern.
- Sie verzeichnen einen gemeinsamen Trend zu Dezentralität und Partizipation. So haben zwar kommunale Akteure in allen drei Bereichen nach wie vor eine wichtige Steuerungsfunktion, verstärkt spielen aber weitere Akteure<sup>1</sup> (Zivilgesellschaft, (technische) Experten u.a.) und neuartige Akteursallianzen eine Rolle.
- Für die Initiative und das Zusammenschließen dieser Akteure sowie deren Erfolg sind wiederum verschiedene Rahmenbedingungen und Einflussfaktoren re-

---

<sup>1</sup> Im Bericht wird zur besseren Lesbarkeit für Personenbezeichnungen nur die männliche Form verwendet.

levant – z.B. ein gemeinsames Ziel basierend auf der Erkenntnis, dass die herkömmliche Struktur mangelhaft ist, die rechtliche Lage und die Entwicklung einer Nachfrage für die neuen Produkte und Dienstleistungen (Frantzeskaki & Loorbach 2010; Kristof 2010; Ostrom 1990).

Darüber hinaus bestehen zwischen allen drei Handlungsfeldern Schnittstellen und Wechselwirkungen, die unterstützend (z.B. in Form integrierter Lösungen wie Wohnen mit nachhaltigem Energie- und Wasserkonzept), aber möglicherweise auch gegenseitig behindernd wirken können.

Damit neue Praktiken in Nischen wachsen und sich verbreiten können, ist es wesentlich, dass institutionelle und instrumentelle Innovationen etabliert werden, die strukturell förderliche Rahmenbedingungen setzen. Es ist somit ein erfolgreiches Zusammenspiel von Veränderungen auf verschiedenen Ebenen und in verschiedenen Bereichen nötig. Neben neuen Technologien sind Veränderungen vorherrschender ökonomischer, sozialer und politischer Institutionen und Praktiken erforderlich, um verantwortliches, nachhaltiges Verhalten und Engagement der verschiedenen gesellschaftlichen Akteure zu ermöglichen und zu unterstützen sowie veränderte Kreisläufe und Nutzungsmuster von Ressourcen und Gütern zu erreichen.

Vor diesem Hintergrund ist es das Ziel des vom Bundesforschungsministerium geförderten Projekts TransNIK<sup>2</sup>, Transformationsprozesse in Richtung Nachhaltigkeit zu analysieren, die sich momentan in Nischen der genannten Handlungsfelder Energie, Wasser und Wohnen entwickeln. Die Untersuchung verfolgt dabei zwei Hauptziele:

1. die Ableitung von Handlungsempfehlungen zur Unterstützung einer erfolgreichen Initiierung, Umsetzung und Verbreitung systemtransformierender Ansätze in den genannten Bereichen, unter besonderer Berücksichtigung der Wechselwirkungen zwischen den Bereichen zur Hebung von Synergieeffekten und
2. die Beantwortung der Frage, wann und unter welchen Umständen die Nischen systemverändernd wirken können, d.h. einen Anpassungsdruck auf das bestehende Gesamtsystem ausüben und zu entsprechenden Veränderungen auf dieser Ebene führen. Mit Blick auf systemische Nachhaltigkeitstransformationen ist dabei von zentraler Bedeutung, dass themenspezifische Ansätze – beispielsweise zu Energie, Wasser, Wohnen – so weiterentwickelt werden, dass deren (potentielle) Wechselwirkungen berücksichtigt werden und integrative Ansätze konzeptualisiert werden.

---

<sup>2</sup> TransNIK = Transitionsgestaltung für nachhaltige Innovationen – Initiativen in kommunal geprägten Handlungsfeldern Energie | Wasser | Bauen & Wohnen

Das theoretische Leitgerüst der Studie liefert die Mehr-Ebenen-Perspektive der Transitionsforschung, die im nachfolgenden Kapitel näher beschrieben wird. Daran anknüpfend stellt der vorliegende Bericht die Erkenntnisse der Fallstudie im Handlungsfeld Wohnen vor, die die Nische der gemeinschaftlichen Wohnprojekte mit besonderem Fokus auf Ältere auf Basis von sechs kriterienbasiert ausgewählten Fallbeispielen betrachtete.

## 2 Theoretischer Rahmen und Forschungsfragen

### 2.1 Einführung in die Multi-Level-Perspektive

Die Transitionsforschung, die das theoretische Gerüst der Studie bildet, beschäftigt sich unter Zuhilfenahme der Mehr-Ebenen-Perspektive (multi-level perspective, MLP) mit der Frage, unter welchen Bedingungen Systeminnovationen und langfristige Transitionen in sozio-technologischen Systemen ermöglicht werden.

Als Transition (transition) wird dabei der auf lange Sicht umfassende Wandel (fundamental shift) eines sozio-technologischen Systems bezeichnet, der durch viele kleinere inkrementelle Veränderungen langfristig herbeigeführt wird (Geels & Schot 2010; Kemp 1994). Verändern sich diese Systeme hin zu nachhaltigeren Produktions- und Konsummustern, handelt es sich um eine Transition nachhaltiger Ausrichtung (sustainability transition) (Grin et al. 2010, Markard et al. 2012).

Als *Regime* (regime) werden die fortwährenden Aktivitäten gesellschaftlicher Teilsysteme wie Wirtschaft, Politik oder Wissenschaft bezeichnet (Grin et al. 2010, Köhler et al. 2009). Regime sind meist hochgradig institutionalisiert und vermögen deshalb oft nur begrenzt und mit Verzögerung auf einen Druck, der von der *Landschaft* (landscape) ausgeht, zu reagieren (Kemp 1994, Kemp et al. 1998, Schot et al. 1994). In jeder Gesellschaft bestehen vom Regime divergierende Verhaltens- und Handlungsmuster, die in der Transitionstheorie als *Nischen* (niches) bezeichnet werden. Diese Nischen bzw. die einzelnen Nischenakteure (z.B. innovative Nachbarschaften) können schneller, passfähiger und beweglicher auf sich verändernden Landschaftsdruck reagieren, als dies Regime zu leisten im Stande sind (Kemp et al. 1998, Smith & Raven, 2012). Wenn die Nischen wachsen und an Bedeutung gewinnen, können sie Spannungen/ Destabilisierungen erzeugen und dazu beitragen, dass sich das Regime u.U. öffnen und anpassen muss, sich also verändert oder durch eine neues abgelöst wird. Der Übergang von einem Regime in ein anderes Regime wird dabei als Transition bezeichnet, der damit verbundene Prozess als Transitions- oder Transformationsprozess.

Die Arbeiten der Transitionsforschung untersuchen, wann und wodurch Nischen an Bedeutung gewinnen oder verlieren (Raven 2006), wie sich Nischen über lange Zeit entwickeln (Geels & Raven 2006, Smith 2007) und wie die Entstehung und Entwicklung von Nischen gefördert werden kann (Schot & Geels 2008).

Einige Akteure gehen in diesen Nischen als „Pioniere des gesellschaftlichen Wandels“ voran und entwickeln, testen und verbreiten Innovationen, indem sie eine alternative Praxis schaffen, etablierte Pfade in Frage stellen und andere Akteure motivieren (Bach 2000, Grin et al. 2010). Nischenakteure, die über ausreichend Macht und Ressourcen

verfügen, um etablierte Blockadekräfte zu überwinden, können wirksame Treiber eines Wandels sein (Hauschildt 1997, Rogers 2003). Sie wirken demnach nicht nur punktuell, sondern können vergleichsweise großflächig Innovationsprozesse dezentral und von unten anstoßen (Kristof 2010, Grin et al. 2010).

Bei der Entwicklung der Nischen unterscheiden Smith & Raven (2012) die drei Phasen „shielding“ („Abschirmung“), „nurturing“ („Näherung“) und „empowering“ („Befähigung“), die sukzessive zu einer Veränderung des Regimes führen. Ein tieferes Verständnis dieser Dynamiken ist für die Steuerung von Transformationsprozessen von zentraler Bedeutung (Rotmans et al. 2001, Smith et al. 2005).

Geels & Schot (2007) klassifizieren die Transitionspfade, die zum Regimewechsel führen, in vier unterschiedlichen Gruppen, die sich durch die Art der Nischen-Regime-Interaktion (konfrontativ oder kooperativ) und ihre Dynamik (kontinuierlicher oder disruptiver Wechsel) unterscheiden.

## 2.2 Forschungsfragen der Fallstudie

Im Zentrum standen vier übergreifende Forschungsfragen, die sowohl für das jeweilige Handlungsfeld spezifiziert wurden als auch übergreifend in der separat dokumentierten Synthese thematisiert werden. Die Ausarbeitung im Handlungsfeld Bauen & Wohnen basierte dabei auf den jeweiligen Schlüsselthemen der zu durchlaufenden Phasen bei der Entstehung gemeinschaftlicher Wohnprojekte, die sich insbesondere im Hinblick auf die Initiierungsrichtungen bottom-up oder top-down unterscheiden können.

<b>1 Wie entstehen Nischen in kommunal geprägten Handlungsfeldern?</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Was sind relevante Einflussfaktoren für ihre Entwicklung?</li> <li>• Welche Interaktionen mit anderen Handlungsfeldern existieren?</li> </ul>	
	<b>Initiierungs-/Findungsphase</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Von wem ging die Initiative für die Bildung des Wohnprojekts aus und aus welcher Motivation heraus? Wie fand sich die Gruppe, welche Rollen- und Aufgabenverteilung nahm die Initiativgruppe vor? Welchen Stellenwert hatten externe Akteure für eine gelingende Gruppenfindung?</li> <li>• Hatten die Gruppen Ansprüche an ihre sozio-ökonomische Zusammensetzung und wie konnten sie ggf. erfüllt werden? Welcher Dynamik (z.B. Fluktuation) und ggf. welchen Zwängen (z.B. Abstriche bei der ursprünglich beabsichtigten „Gruppenmischung“) unterlag die Gruppenbildung?</li> <li>• Unter welchen Bedingungen sind Wohnprojekte offen für Interessierte aller Einkommensgruppen/Bevölkerungsschichten bzw. was müsste sich ändern/welche Voraussetzungen müssten erfüllt sein, um sie bspw. auch für Interessierte mit wenig Eigenkapital zu öffnen?</li> </ul>
	<b>Planung-/Umsetzungsphase</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Wie (und durch wen) wurden die für die Umsetzung notwendigen Informationen beschafft? Welchen Stellenwert hatten externe Beratungsinstitutionen o.ä.?</li> <li>• Welche Entscheidungen wurden getroffen und welche Auswirkungen hatten diese auf die</li> </ul>

	<p>Gruppe (z.B. Mitgliederverlust)?</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Wie (und durch wen) wurden die Gruppenprozesse gestaltet, die zur „Verstetigung“ der Wohngruppe geführt haben?</li> <li>• Vor welchem Hintergrund und mit welcher Motivation wurde die entsprechende Rechtsform gewählt? Welche Aspekte wurden im Entscheidungsprozess gegeneinander abgewogen bzw. erschwert oder verhindert ggf. eine Alternativlösung? Welchen Stellenwert hatten externe Akteure für die Entscheidung?</li> <li>• Welche Finanzierungswege wurden überlegt und welche standen tatsächlich offen? Welche Aspekte wurden im Entscheidungsprozess gegeneinander abgewogen bzw. erschwert oder verhindert ggf. eine Alternativlösung? Welchen Stellenwert hatten externe Akteure für die Entscheidung?</li> <li>• Wie (und mit ggf. welchen Schwierigkeiten) gelangte die Gruppe an das Grundstück/Objekt? Welche Rolle spielten die Kommune und ggf. andere Akteure dabei?</li> <li>• Wie war die „Bauphase“ organisiert? Wie (und durch wen) wurden auftretende Probleme gelöst?</li> </ul>
<p><b>2 Welche Nachhaltigkeitsziele werden verfolgt und welche tatsächlichen Effekte werden realisiert?</b></p>	
	<p><b>Planungs-/Umsetzungsphase</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Welche Ansprüche formulierte die Gruppe an das Objekt und welche ließen sich realisieren (energetische Qualität, Barrierefreiheit, Mobilitätskonzept etc.)?</li> </ul>
	<p><b>Wohnphase</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Welche Ansprüche der Gruppe (Rechte und Pflichten) bestehen hinsichtlich des Gemeinschaftslebens und ggf. gegenseitiger Unterstützungsleistungen mit besonderem Fokus auf die Zielgruppe der Älteren? Wie sind Wohnalltag und Nachbarschaftshilfe organisiert? Wie gut gelingt die Nachbarschaftshilfe bzw. entspricht sie den Vorstellungen der BewohnerInnen? Wo liegen die Grenzen der Nachbarschaftshilfe?</li> <li>• Welche Bedeutung hat die Gruppe für emotionalen Rückhalt und gelingende Einbindung ihrer Mitglieder?</li> <li>• Welchen Aufgaben der Selbstverwaltung fallen an? Werden diese Aufgaben solidarisch innerhalb der Gruppe verteilt? Wie verbindlich sind die Aufgabenverteilungen für die einzelnen Gruppenmitglieder?</li> <li>• Welche Probleme sind für die BewohnerInnen in der Wohnphase relevant? Wie wird mit auftretenden Konflikten, schwierigen Gruppenmitgliedern o.ä. umgegangen? Welche Konsequenzen/Lernprozesse haben sich ggf. aus Konflikten in der Vergangenheit entwickelt?</li> </ul>
	<p><b>Ausstrahlung nach außen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Welche Angebote (z.B. Vermietung der Gemeinschaftsräume, Initiativen ins Quartier) adressieren die Wohnprojekte ins Quartier und mit welchem Erfolg?</li> <li>• Wie gestaltet sich die Kooperation mit Externen (z.B. Dienstleister, Kommune o.ä.)? Von wem ging/geht die Initiative für solche Kooperationen aus?</li> </ul>
<p><b>3 Welche Auswirkungen haben die betrachteten (sich entwickelnden) Nischen?</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Welche Wirkung entfalten sie in Richtung Regime?</li> <li>• Welche Wirkung entfalten sie ggf. in Richtung anderer Nischen/Handlungsfelder?</li> </ul>	
<p><b>4 Wie könnten zukünftige Entwicklungen aussehen?</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Welche Faktoren beeinflussen diese Entwicklungen?</li> <li>• Welche Änderungen sind notwendig für eine nachhaltige Entwicklung?</li> <li>• ggf. Welche Synergien mit anderen Handlungsfeldern können dabei genutzt werden?</li> </ul>	

### **3 Die Fallstudie: Gemeinschaftlich Bauen & Wohnen**

Die Fallstudie Bauen und Wohnen thematisiert Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt, die sich unter dem Überbegriff „Gemeinschaftlich Bauen und Wohnen“ zusammenfassen lassen. Sie kennzeichnen alternative Wohnformen, die sich sowohl durch soziale und partizipatorische als auch durch zumeist über dem Marktdurchschnitt liegende ökologische Ansprüche auszeichnen (vgl. z.B. Brech 1999, Tornow & Dau-Schmidt 2012). Die Bandbreite alternativer Wohnformen ist groß. Es bestehen Unterschiede sowohl in den Ansprüchen und Zielen als auch der Größe der Projekte, der Zusammensetzung der Bewohner, der Rechts- und Finanzierungsform, der Intensität und Verbindlichkeit gemeinschaftsbezogener und unterstützender Aktivitäten und angebotener Dienstleistungen und Einrichtungen. Zudem finden sich verschiedene Akteurskonstellationen und -kooperationen. Diese neuen Wohnformen sind demnach nicht nur aus Produktsicht innovativ, sondern auch mit neuen Organisationsformen bezüglich Finanzierung, Errichtung und Nutzung der Wohnanlagen verbunden.

Um vor diesem Hintergrund eine Eingrenzung des Forschungsgegenstands vorzunehmen und zugleich einen vielversprechenden Nischenansatz auszuwählen, lag der Fokus der Fallstudie auf gemeinschaftlichen Wohnprojekten (reines Wohnen ohne gemeinsames Wirtschaften o.ä.), die sich explizit auch an ältere Menschen am Ende ihrer Erwerbsphase bzw. Senioren richten. Dabei konnte es sich sowohl um Mehrgenerationen- als auch um 50+ Projekte handeln.

Nachfolgend werden der Rahmen der Fallstudie Bauen und Wohnen entsprechend der Elemente der MLP beschrieben und die ausgewählten Fallbeispiele vorgestellt.

#### **3.1 Landschaft**

Anforderungen des demographischen und des sozialen Wandels mit der damit verbundenen Veränderung der Bevölkerungszusammensetzung, der sozialen Beziehungen sowie der Einstellungen und gesellschaftlichen Werte stellen wesentliche Entwicklungslinien der Landschaft dar, die auf das Handlungsfeld Bauen und Wohnen unmittelbar einwirken. Aber auch Erfordernisse, die sich aus dem Klimaschutz und der Klimaanpassung ergeben, müssen im Gebäudebereich adressiert werden. Dies ist eng verknüpft mit der Frage nach der Sicherstellung von bedürfnisgerechtem und bezahlbarem Wohnraum, was wiederum vor dem Hintergrund einer hohen Einkommensungleichheit und der räumlichen Disparitäten in der wirtschaftlichen Entwicklung in Deutschland zu betrachten ist.

Der **demographische Wandel** bringt eine zunehmend ältere Bevölkerung mit sich. Während der Altenquotient<sup>3</sup> im Jahr 2013 noch bei 34 lag, geht das Statistische Bundesamt auf Basis seiner Bevölkerungsvorausberechnung für 2060 beinahe von einer Verdopplung aus (zwei Varianten: 65 bzw. 61) (Statistisches Bundesamt 2015). Zudem ist die Entwicklung gekennzeichnet von einer Zunahme von Ein-Personen-Haushalten<sup>4</sup>, die speziell in der älteren Wohnbevölkerung mit deutlichen Unterschieden zwischen Frauen und Männern sichtbar wird. Laut Statistischem Bundesamt (2012) lebten Frauen mit 70 Jahren im Jahr 2011 mit 32% doppelt so häufig allein wie Männer (16%). Mit 80 Jahren war die Alleinlebendenquote von Frauen (56%) und Männern (22%) noch unterschiedlicher. Bedingt durch ihre höhere Lebenserwartung den Männern gegenüber und durch den weiteren Anstieg des Durchschnittsalters wird sich diese Tendenz für Frauen künftig noch weiter verstärken (Häußermann 2009). Auch die insgesamt schrumpfende Bevölkerung – für das Jahr 2060 werden 67,6 (Variante 1) bzw. 73,1 (Variante 2) Mio. Einwohner prognostiziert (Statistisches Bundesamt 2015) – und die Veränderung ihrer Zusammensetzung – der Anteil der Menschen mit Migrationshintergrund wird steigen – haben Einfluss auf den Bereich Bauen und Wohnen.

Einhergehend mit den Folgen des demographischen Wandels wachsen die **Anforderungen an das Sozial- und Gesundheitssystem (insbesondere im Pflegebereich)**, was „sozialraumorientierte Versorgungsansätze“ notwendig macht, die neben professioneller Unterstützung und baulicher Anforderungen an Wohnraum auch informelle Unterstützungsnetzwerke und „Empowerment“ der älteren Pflegebedürftigen berücksichtigen (Heinze 2012: 313).

Die Veränderung der demographischen Zusammensetzung der Wohnbevölkerung wird von **sozialen Wandlungsprozessen** z.B. im Sinne einer Pluralisierung und Individualisierung von Lebensstilen begleitet. Lebensläufe verlaufen immer weniger geradlinig, sie weisen Brüche auf, wodurch auch familiäre Strukturen an Stabilität verlieren (Ginski et al. 2012). Dieser Trend steht auch im Zusammenhang mit wachsenden beruflichen Mobilitätsanforderungen (häufigere Standortwechsel, zunehmende Zahl befristeter Arbeitsverhältnisse<sup>5</sup> usw.), was sich z.B. in neuen multilokalen Haushaltsformen wie räumlich getrennt lebenden Paaren oder Familien mit mehreren Wohnsitzen oder temporären Haushalten für Wochenendpendler zeigt. Zu den sich wandelnden Strukturen trägt zudem die insgesamt gewachsene Anzahl an Privathaushalten bei gleichzeitig

<sup>3</sup> Verhältnis der 65-Jährigen und Älteren je 100 Personen im Alter von 20 bis unter 65 Jahre

<sup>4</sup> 1991: 34%; 2014: 41% Singlehaushalte (Statistisches Bundesamt 2016: 50).

<sup>5</sup> Während 1991 5,8% der abhängig Beschäftigten ab 15 Jahre befristet beschäftigt war, betrug der Anteil 2014 8,1% (Quelle: Arbeitskräfteerhebung des Stat. Bundesamt; [https://www.destatis.de/DE/ZahlenFakten/Indikatoren/QualitaetArbeit/Dimension4/4\\_2\\_BefristetBeschaeftigte.html](https://www.destatis.de/DE/ZahlenFakten/Indikatoren/QualitaetArbeit/Dimension4/4_2_BefristetBeschaeftigte.html) ; letzter Zugriff: 18.07.2016).

abnehmender Haushaltsgröße<sup>6</sup>, aber auch eine veränderte Alterszusammensetzung der Haushalte bei. Nach den Ergebnissen des Mikrozensus nahm die Zahl der Zweigenerationenhaushalte zwischen 1991 (38%) und 2014 (28%) um 10% ab, Dreigenerationen-Haushalte haben noch einen Anteil von 0,5% (Stat. Bundesamt 2016). Bei den Familien dominiert die Ein-Kind-Familie<sup>7</sup>. Der **Wandel der Arbeitswelt** im Zuge der Globalisierung führt zudem dazu, dass die Kinder nach der Familienphase seltener in räumlicher Nähe wohnen bleiben (z.B. BBSR 2013). Vor diesem Hintergrund wird es zunehmend schwieriger, im wohnortnahen Bereich auf verwandtschaftliche oder gewachsene soziale Netze und damit im Bedarfsfall auf direkte (familiäre) Unterstützung vor Ort zurückzugreifen. Die Abnahme traditionaler Bindungen und Routinebeziehungen betrifft auch die vorgegebenen Nachbarschaften. So ist das persönliche soziale Netz moderner Städter eher nicht an das Wohnviertel/Quartier gebunden, sondern quer über die Stadt und weit darüber hinaus verstreut und zunehmend auf Freundschaft aufgebaut (Friedrichs 1995: 159). Dem Zugewinn an höherer sozialer Homogenität und geringerer sozialer Kontrolle innerhalb der selbst gewählten Sozialbeziehungen steht ein Verlust an unaufwändig zu pflegenden lokalen Beziehungen mit kurzen Wegen und schneller Verfügbarkeit im Bedarfsfall gegenüber. Gleichzeitig wollen sich gerade die „jungen“ Alten (60-69 Jahre) aktiv in die Gesellschaft einbringen und sind davon überzeugt, für freiwilliges Engagement gebraucht zu werden (Ueltzhöfer 1999: 2).

Die Mobilität insbesondere am Arbeitsmarkt lässt nicht nur traditionelle Familienstrukturen und gewachsene lokale Beziehungen aufbrechen, sondern ist begleitet von **regionalen Disparitäten wie Schrumpfungs- und Wachstumsprozessen in Kommunen** – mit dem Problem der Abnahme der wirtschaftlichen Entwicklung und dem Verlust bedeutender Bevölkerungsanteile in Abwanderungsgebieten einerseits bzw. mit der Herausforderung der Steuerung des Zuzugs in Wachstumsgebieten andererseits, wobei auch ökologische und soziale Ansprüche an eine nachhaltige Entwicklung austariert werden müssen (BBSR 2015).

Gekennzeichnet ist die gesellschaftliche Entwicklung ferner von **Einkommensungleichheit und Armutsrisiko**. Nach Berechnungen des DIW auf Basis des SOEP sind die Einkommen zwischen 2000 und 2012 zwar im obersten Zehntel der Einkommensverteilung um mehr als 15% gestiegen. In der Mitte stagnierten sie aber, in den unteren

---

<sup>6</sup> Die Zahl der Privathaushalte ist zwischen 1991 und 2014 um beinahe 5 Mio. Haushalte gestiegen, die durchschnittliche Haushaltsgröße ging im gleichen Zeitraum von 2,27 auf 2,01 Personen zurück. In 2014 lag der Anteil an Haushalten mit einer Person bei 41%, mit zwei Personen bei 34%. Lediglich 12% der Haushalte bestehen aus drei Personen, 9% aus vier und 2% aus fünf Personen (Statistisches Bundesamt 2015).

<sup>7</sup> 52,6% der Familien in 2014 (leicht zunehmend; 1996 im Vergleich 50,6%), Statistisches Bundesamt 2015.

40% der Verteilung waren sie real gesunken. Das Armutsrisiko hat von 2000 bis 2009 signifikant zugenommen und verbleibt seitdem stabil bei 14%, wobei viele der Betroffenen erwerbstätig sind, was demnach nicht mehr ausreichend vor Einkommensarmut schützen kann (Goebel et al. 2015). Zwar lässt sich ein signifikanter Anstieg der Armutsgefährdung für Menschen im Rentenalter (wie für die Gesamtbevölkerung) nicht feststellen, gleichwohl haben allein lebende Ältere ein doppelt so hohes Armutsrisiko (seit Mitte der 1990er Jahre ca. 20%) wie ältere Paarhaushalte und ein deutlich höheres als die Gesamtbevölkerung (Goebel & Grabka 2011).

Zentrale Herausforderungen des **Klimawandels** bestehen schließlich in der Verbesserung der energetischen Qualität des Wohnraums und der Senkung des Energieverbrauchs. Hierfür sind grundlegende Anpassungen im Gebäudebereich notwendig, die sich z.B. in einer Soll-Sanierungsrate des Gebäudebestands von 2% pro Jahr niederschlagen, der jedoch nur eine Gesamtanierungsrate Wärmeschutz von 0,8% (bezogen auf den Zeitraum 2005-2008) gegenübersteht (dena 2015: 89).

### 3.2 Regime

Die skizzierten Trends üben einen gewissen Druck auf den Wohnungsmarkt als Regime aus, der sich in der Folge von Einflüssen wie etwa regional unterschiedlich starken Mietpreis-/Immobilienpreisentwicklungen, Wohnungsknappheit, Segregationswirkungen, Leerstand usw. gegenübersteht.

Die Immobilienmarktbeobachtung des BBSR<sup>8</sup> zeigt bspw. für die **Mietpreisentwicklung** in Deutschland insgesamt seit 2007 leicht (jährlich 1% Steigerung bei Angebotsmieten), seit 2011 deutlicher (+2,9%) steigende Mieten auf, die regional sehr unterschiedlich hohe Niveaus aufweisen. So sind insbesondere die Ballungsräume von überdurchschnittlich hohen Neu- und Wiedervermietungsmieten betroffen. Im Zeitraum 2005 bis 2011 hat sich zudem die Zahl der Kreise mit steigenden Mieten von 25% auf 77% erhöht. Ähnlich sieht die **Entwicklung des Immobilienmarkts** aus, der sich zwischen 2010 und 2015 um ca. ein Fünftel sowohl bei Wohnimmobilien (+19%, Häuserpreisindex des Stat. Bundesamts) als auch beim Bauland (+21%, Preisindex für Bauland) verteuert hat – auch hier auf regional höchst unterschiedlichem Niveau.<sup>9</sup> Diese

<sup>8</sup> <http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/WohnenImmobilien/Immobilienmarktbeobachtung/ProjekteFachbeitraege/MietenPreise/Mieten/Mieten.html;jsessionid=CF9C6F1548CBA872F2E411E427315E18.live21303?nn=446450> (letzter Zugriff: 13.09.2017)

<sup>9</sup> <https://www.destatis.de/DE/ZahlenFakten/GesamtwirtschaftUmwelt/Preise/BaulImmobilienpreise/BaulImmobilienpreise.html> (letzter Zugriff: 26.07.2016)

Preisentwicklungen, die von der oben skizzierten Entwicklung der Einkommen immer weiter abweichen, führen dazu, dass es für bestimmte Bevölkerungsgruppen auf dem freien Markt zunehmend schwieriger wird, sich – ohne öffentliche Förderung (bspw. soziale Wohnraumförderung) – angemessen mit Wohnraum zu versorgen. Räumliche Disparitäten zeigen sich dabei in einer Verknappung von Wohnraum (und Grundstücken) in Wachstumsregionen und Leerstand und Verfall von Bausubstanz in schrumpfenden Regionen (BBSR 2015).

Darüber hinaus zeichnet sich der überwiegend im Zuge der Industrialisierung im 20. Jahrhundert entstandene Wohnungsbestand strukturell durch bestimmte, zumindest zum Teil **nicht mehr zeitgemäße Standardwohnformen** aus (Ginski et al. 2012), die durch lange Zeit dominierende (oder als dominierend dargestellte) gesellschaftliche und soziale Bilder und Idealvorstellungen zur Art des Zusammenlebens geprägt wurden (Häußermann 2009). Wohnformen konzentrierten sich auf „Privatsphäre und den Einzelhaushalt (...) sowie auf das kleinfamiliäre Glück und die damit einhergehende hierarchische Rollen- und Raumzuweisung der Geschlechter“ (Paravincini 2009). Konsequenterweise wurde der öffentliche Massenwohnungsbau und damit auch die politische Regulation und Rahmensetzung im 20. Jahrhundert fast „ausschließlich auf den Idealtypus der modernen Kleinfamilie ausgerichtet und ist in dieser Form in Gesetzen, Förderrichtlinien, Finanzierungsbestimmungen bis heute institutionalisiert“ (Brech 1999). Reglementierungen oder zumindest Leitlinien der Wohnraumversorgung beinhalteten Vorstellungen zu Wohnflächen, Grundrissgestaltung und Zimmergrößen und äußerten sich in kleinen Wohneinheiten mit Bündelung im Massenwohnungsbau in städtischen Gebieten bzw. als Einfamilienhaus in Stadtrandlagen (Brech 1999; Häußermann & Siebel 1999; Häußermann 2009; Ginski et al. 2012).

### 3.3 Nische und Nischenansätze

Spätestens seit den 1970er Jahren lässt sich als Reaktion auf die dargestellten gesellschaftlichen Entwicklungen die Entstehung neuer und andersartiger Wohnbedürfnisse feststellen, die nicht zum dominierenden, an der idealtypischen Kleinfamilie orientierten Angebot der Wohnraumversorgung passen und sich nicht durch den Massenwohnungsbau, das familiengerechte Einfamilienhaus (Schneider & Spellerberg 1999, zitiert nach Ginski et al. 2012:13) oder durch „Angebote von der Stange“ erfüllen lassen (BDA 2009: 5; vgl. auch Brech 1999). Ansätze dieser „vielseitigen Experimentierlandschaft“ (Heinze 2012: 314) weisen alternative Zielvorstellungen bei unterschiedlich hohen Ansprüchen an Selbstbestimmung und Selbstverwaltung auf. Ziele können dabei sehr unterschiedlich ausgestaltet sein und heterogenen Erwägungen folgen – etwa dem Bedürfnis, stärker intergenerationell, intragenerationell oder in anderen Gruppenkonfi-

gurationen zusammenzuleben oder ökologische und soziale Kriterien im Zusammenleben besser zu berücksichtigen. Dabei nehmen die Versorgung mit bezahlbarem und qualitativem Wohnraum einerseits und der Wunsch nach „Gemeinsamkeiten oder Gemeinschaftlichkeiten im Alltagsleben“ (Göschel 2014: 20) und einem auf gegenseitige Hilfe und Partizipation ausgerichteten Zusammenleben andererseits einen übergreifend wichtigen Stellenwert ein. Zum Teil geht es dabei über das reine Wohnen hinaus, wenn bspw. gemeinsam gearbeitet und gewirtschaftet wird (vgl. z.B. Ginski et al. 2012).

Die Fokussierung auf gemeinschaftliche Wohnprojekte<sup>10</sup> – z.B. gegenüber reinen Baugemeinschaften, Wohngemeinschaften oder betreutem Wohnen – erscheint deshalb vielversprechend, weil sie eine Nischenentwicklung darstellen, die durch die Leitidee der Partizipation und des Solidarprinzips in selbstgewählten Nachbarschaften sowohl eine soziale Innovation darstellen, da sie sich klarer von „klassischen“ Wohnformen des Regimes abgrenzen, als auch häufig höhere Ansprüche an Nachhaltigkeit (sozial, ökologisch und ökonomisch) umsetzen können. Zudem zeigen sich hier bereits systemtransformierende Tendenzen, da solche Wohnprojekte nicht mehr ausschließlich selbstorganisiert entstehen („bottom-up“), sondern auch von „klassischen“ Akteuren des Regimes (z.B. Wohnungsunternehmen, Traditionsgenossenschaften) oder durch – zwischen Regime und Nische angesiedelte – Intermediäre (z.B. Dachgenossenschaften) als Trägerorganisationen „top-down“ initiiert oder in Kooperation mit ihnen betrieben werden (vgl. auch Ginski et al. 2012: 19). Ebenfalls ist eine beginnende Institutionalisierung von Beratungsleistungen für Interessenten in Form von Beratungseinrichtungen, Vereinen, Netzwerken, Plattformen oder Projektentwicklern zu beobachten (vgl. z.B. Paul 2013).

Aktuell gibt es geschätzt ca. 2.000 bis 3.000 gemeinschaftliche Wohnprojekte (Fedrowitz 2016: 11) mit wachsender Tendenz (Fedrowitz & Matzke 2013: 179; Ginski & Schmitt 2014; Brech 1999). Insbesondere Wohnprojekte im Alter weisen seit den 1990er Jahren eine steigende Tendenz auf (GdW 2013: 10; Fedrowitz & Gailing 2003; Tornow & Dau-Schmidt 2012) und auch Mehrgenerationenwohnen wird in der Zwischenzeit stärker nachgefragt.<sup>11</sup>

---

<sup>10</sup> In der Literatur finden sich unterschiedliche Möglichkeiten der Typisierung gemeinschaftlicher Wohnformen. Diese richten sich häufig nach der Art der Bau-, Träger- oder Rechtsform, nach der Zielgruppe und deren spezifischen Schwerpunkten. Dabei existiert eine ganze Bandbreite an zum Teil unterschiedlichen, zum Teil synonym genutzten Bezeichnungen. Eine Vorstellung und Erläuterung solcher Wohnformen auch in Abgrenzung zu ähnlichen Wohnformen (z.B. Betreutes Wohnen) findet sich im TransNIK-Werkstattbericht Nr. 2 (Hacke et al. 2017).

<sup>11</sup> In den 1980er und 1990er Jahren dominierten noch Projekte für Familien mit Kindern (vgl. z.B. Brech 1999).

Für die Fallstudie wurde daher eine weitere Eingrenzung der betrachteten Nische vorgenommen, indem **reine Wohnprojekte** ausgewählt wurden, **die sich explizit (auch) an Menschen am Ende ihrer Erwerbsphase bzw. Senioren (Mehrgenerationen-Wohnen und 50+-Projekte) richten**. Gerade die mit den demographischen Entwicklungen einhergehenden Gefahren von Vereinsamung im Alter oder der Wunsch, möglichst lange selbstständig leben zu können, und die daraus erwachsende Nachfrage nach entsprechenden wohnquartiersbezogenen Versorgungsstrukturen, Infrastrukturanpassungen und Unterstützungsleistungen mit unterschiedlichen Schwerpunkten zwischen (privater) ehrenamtlicher Nachbarschaftshilfe bis hin zu einer professionellen Unterstützungsinfrastruktur, lassen das Potenzial der Nische der gemeinschaftlichen Wohnprojekte für ältere Menschen als besonders ausgeprägt erscheinen<sup>12</sup>. Entsprechende Projekte können dabei auf die Leistungen der „jungen“ Alten bauen, die ein großes ehrenamtliches Potenzial mitbringen. Darüber hinaus haben sich Kooperationen mit Trägern der Wohlfahrtspflege entwickelt, die bspw. Pflege- oder Demenz-WGs integrieren (vgl. BBSR 2014: 36).

Zum **Begriffsverständnis** werden **gemeinschaftliche Wohnprojekte** im Folgenden als Wohnform definiert, bei der eine Gruppe von Menschen,

- die in keinem familiären Verhältnis zueinander stehen,
- als Haus- oder Siedlungsgemeinschaft an einem Standort mit eigenem und zusätzlich gemeinschaftlich genutztem Wohnraum zusammenleben,
- den Anspruch an eine aktive Nachbarschaft u.a. mit gegenseitiger Unterstützung im Wohnalltag verfolgen und
- ihr Gemeinschaftsleben und zumindest Teile der Gebäude-/Wohnungsverwaltung eigenverantwortlich nach dem Selbstverwaltungs- und Demokratieprinzip organisieren und umsetzen.

Die nachfolgende Abbildung illustriert noch einmal – beziehend auf den oben skizzierten theoretischen Rahmen der Multi-Level-Perspektive – beispielhaft Komponenten des (beschriebenen) bestehenden und eines möglichen zukünftigen sozio-technischen Regimes im Handlungsfeld Wohnen und veranschaulicht den Druck, den die sozialen, ökologischen und technologischen Trends auf das dominierende Regime ausüben können.

---

<sup>12</sup> Laut GdW Branchenbericht (2013) deutet sich an, dass gemeinschaftliche Wohnformen im Alter eine steigende Tendenz haben.

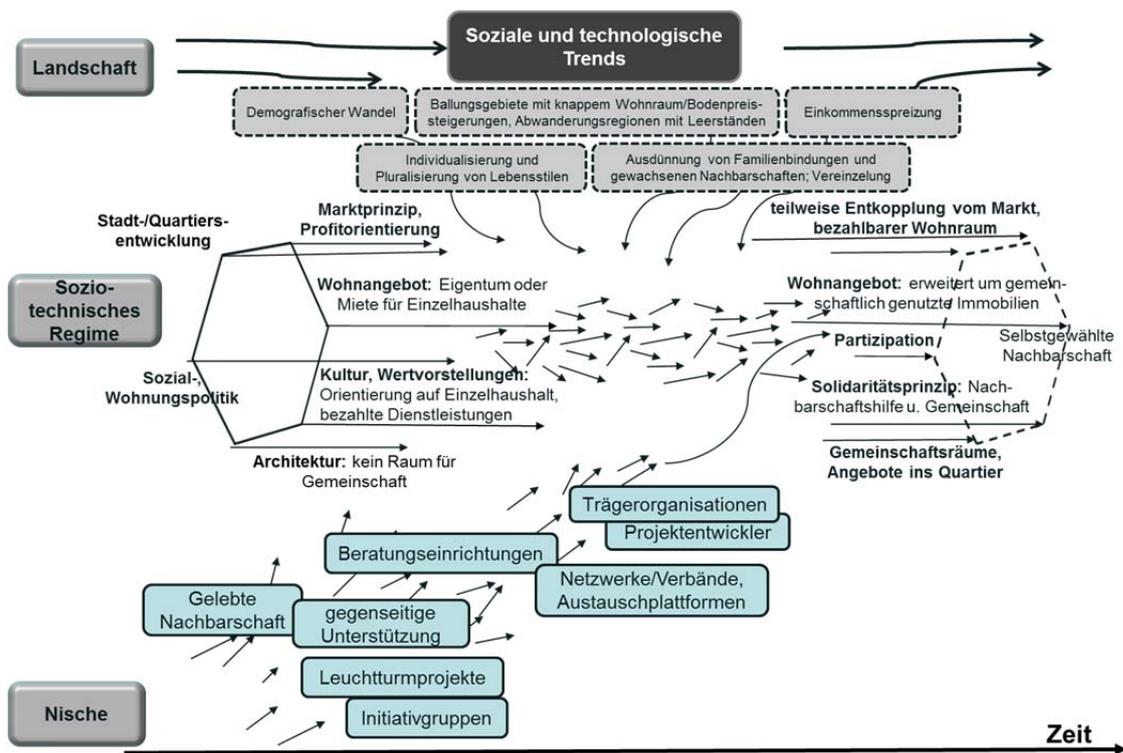


Abbildung 3.1: Mehrebenen-Modell für die Transition nachhaltiger Initiativen am Beispiel gemeinschaftlicher Wohnprojekte (Eigene Darstellung basierend auf Geels 2002, 2004)

## 4 Vorstellung der Fallbeispiele

Der Auswahl der insgesamt sechs Fallbeispiele ging eine umfassende Projektrecherche<sup>13</sup> voraus, deren hauptsächliche Informationsquelle das bundesweite Wohnprojekte-Portal der Stiftung trias<sup>14</sup>, ergänzt durch weitere Recherchen in Publikationen oder Web-Portalen mit zumeist regional begrenzter Reichweite war. Dabei wurden – ohne Anspruch auf Vollständigkeit – insgesamt 142 gemeinschaftliche Wohnprojekte (104 Mehrgenerationen- und 38 50+Projekte) erfasst, die dem oben beschriebenen Nischenansatz entsprechen, indem sie sich explizit (auch) an ältere Menschen richten.

Der Fallauswahl, die entsprechend des qualitativen Forschungsparadigmas sowohl typische als auch kontrastierende Beispiele umfassen sollte, wurden vorab definierte Kriterien zugrunde gelegt:

Vor dem Hintergrund des Erkenntnisinteresses in TransNIK war es dabei ein wichtiger Unterschied, ob eine Gruppe in kompletter Eigenregie ein Wohnprojekt realisiert hat oder ob sie bspw. Kooperationen eingegangen ist. Die Umsetzungsanforderungen für Wohnprojekte sind dann besonders hoch, wenn alle Hürden in Eigenregie genommen werden und die Finanzierung selbst „gestemmt“ werden muss. Dies gilt insbesondere für Projekte, die nicht nur Eigentumswohnungen erstellen. Kooperationen mit etablierten Bauträgern – z.B. Regimeakteure der traditionellen Wohnungswirtschaft – erhöhen die Realisierungschancen zwar sehr, allerdings kann die hierfür zumeist erforderliche Abgabe von Autonomie Projektziele auch gefährden. So müssen mit den Kooperationspartnern entsprechende Vereinbarungen bezüglich 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<sup>15</sup> 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. Entsprechend sollten sich unter den

---

<sup>13</sup> Eine ausführliche Beschreibung der Projektrecherche findet sich im TransNIK-Werkstattbericht Nr. 2; (Hacke et al. 2017).

<sup>14</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.

<sup>15</sup> Im Projektkontext wird für Dachgenossenschaften die gängige Definition der „Wohnprojekte-Szene“ 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.

Fallbeispielen Projekte befinden, die **unterschiedliche Rechtsformen** gewählt haben und **sowohl mit als auch ohne Kooperation** entstanden sind. Zu unterscheiden war demnach auch die **Initiierungsrichtung bottom-up** (also ausgehend von einer Initiativgruppe) oder **top-down** (also in weitgehender Regie eines (etablierten) Trägers).

Einhergehend mit unterschiedlichen Rechts- und Trägerformen finden sich jeweils typische Eigentumsverhältnisse, z.B. Eigentums- oder Mietwohnungen, die daher entweder dem Wohneigentumsrecht oder dem Mietrecht unterliegen. Die **Art der Finanzierung des Wohnprojekts** stellte demnach ein weiteres wichtiges Kriterium für die Fallauswahl dar, weil sie sich direkt auf die sozio-ökonomische Zusammensetzung der Bewohnerschaft eines Wohnprojekts auswirkt. Dabei waren solche Wohnprojekte besonders interessant, die (auch) für Menschen zugänglich sind, die sich eine Wohneigentumsbildung nicht leisten können, dabei insbesondere auch Berechtigte des geförderten Mietwohnungsbaus. Dabei wurde davon ausgegangen, dass in Eigenregie organisierter Mietwohnungsbau bzw. die Bildung gemeinschaftlichen Eigentums in Form einer Genossenschaft aufgrund der hohen Eigenkapitalanforderung in Konkurrenz zur privaten Eigentumsbildung steht und mit öffentlicher Förderung leichter umgesetzt werden kann. Eine besondere Rolle spielt in diesem Zusammenhang, ob Wohnraumfördermittel auch für Gruppen mit Einkommensgrenzen oberhalb der für Sozialmietwohnungen üblichen Grenzen verfügbar sind („Förderung+“)<sup>16</sup>. Deshalb sollten zumindest in Wachstumsregionen auch **selbstorganisierte Projekte mit geförderten Mietwohnungen** dieses Typs vertreten sein.

Darüber hinaus sollten die ausgewählten Projekte weitere Kriterien erfüllen, indem sie:

- **keine spezielle weltanschauliche Bindung** (z.B. Anthroposophen, Sekten) aufweisen, um die Verallgemeinerbarkeit nicht einzuschränken.
- sich seit **mindestens drei Jahren in der Nutzungsphase**<sup>17</sup> befinden, um einen Einblick in die Funktionsfähigkeit und Stabilität der sozialen Strukturen nach dem Einzug zu erhalten.

---

<sup>16</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>17</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.

- eine **definierte Mindestgröße** (Mehrgenerationenprojekte ca. 20 Wohnungen, 50+ Projekte ca. 10 WE) nicht unterschreiten, um ausreichend Möglichkeiten für intra-generationelle und im Mehrgenerationenwohnen auch intergenerationelle Interaktionen und Austauschbeziehungen zu bieten, was ebenfalls für die Erforschung des sozialen Miteinanders und der Erfüllung der Ansprüche an die Gemeinschaft als wichtig erachtet wurde.
- nicht nur im **Neubau** realisiert wurden, sondern zumindest in einem Fall eine **Bestandssanierung** beinhalten, weil dies Einfluss auf die bauliche Umsetzung der Wohn- und Gruppenkonzeption haben kann.
- entsprechend der in der Recherche gefundenen Verteilung zu zwei Dritteln in **Zuzugs- und** zu einem Drittel in **Wegzugsgebieten** ansässig sind, weil hier jeweils unterschiedliche Ausgangsbedingungen für die Entstehung von Wohnprojekten vermutet wurden.

Aufgrund der Bedeutung **wohnungsnaher Dienstleistungen und Pflegeangebote** für die Zielgruppe Senioren war für die Fallauswahl weiterhin von Relevanz, dass in mindestens einem Fallbeispiel mit einem sozialen Träger kooperiert und ein Beitrag zu einer sozialen Einrichtung, z. B. einer Pflegewohngemeinschaft, einer Pflegestation, Demenz-WG o. ä. geleistet wird.

Zudem spielte für die Fallauswahl eine Rolle, dass bevorzugt auch Wohnprojekte einbezogen werden sollten, die sich durch eine **ökologische Bauweise oder nachhaltige Energieversorgung**<sup>18</sup> auszeichnen.

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>19</sup> finden ließen.

---

<sup>18</sup> im Idealfall sollten diese in denselben Kommunen angesiedelt sind wie Fallbeispiele aus den anderen TransNIK-Handlungsfeldern.

<sup>19</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.

Den skizzierten Überlegungen zufolge sollte die Fallauswahl demnach eine 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>20</sup>

Wie sich dies im Einzelfall für die letztlich ausgewählten Fallbeispiele darstellt, ist zunächst in der nachfolgenden Tabelle kurz zusammengefasst. In den weiteren Abschnitten folgen dann ausführliche Fallbeschreibungen.

Projekt	Träger	Anzahl Wohneinheiten	Finanzierung EW - Eigentumswohnung MW - Mietwohnung SW - Geförderte Mietwohnung	Altersmix (Alt & Jung oder 50+/60+)	Pflege-WG / Demenz-WG	Neubau / Bestand	wachsend / schrumpfend	Bundesland
Generationenhof Landau	Ein-Haus-Genossenschaft	37	MW	A&J	x	N	+	Rheinland-Pfalz
Torfiesen-Au Heikendorf	Ein-Haus-Genossenschaft & Wohnungseigentümergeinschaft (WEG)	30	EW + MW + SW	A&J		N	(-)*	Schleswig-Holstein
Haus Mobile Stuttgart	Dachgenossenschaft & WEG	24	EW + MW + SW	A&J		N	+	Baden-Württemberg
Wogeno-Haus Caroline-Herschel-Straße München	Dachgenossenschaft	28	MW + SW	A&J		N	+	Bayern
Gemeinsam älter werden und Wohnen unter einem Dach Wilhelmshaven	Altgenossenschaft	11	SW	60+		B	-	Niedersachsen
Ginkgo 1 Langen	WEG in Kooperation mit Wohnungsunternehmen	26	EW + MW	50+	x	N	+	Hessen

\* Die Zuordnung des Merkmals schrumpfend/wachsend erfolgte mit Hilfe der webbasierten interaktiven Karte des BBSR ([http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Raumbearbeitung/InteraktiveAnwendungen/WachsendSchrumpfend/wachsend\\_schrumpfend\\_node.html](http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Raumbearbeitung/InteraktiveAnwendungen/WachsendSchrumpfend/wachsend_schrumpfend_node.html); letzter Zugriff: 10.10.2017). Heikendorf als Gemeinde im Kreis Plön wird demnach als schrumpfend klassifiziert. Gleichwohl liegt die Gemeinde auch im Einzugsbereich von Kiel (wachsend).

Tabelle 4.1: Übersicht über die betrachteten Fallbeispiele

<sup>20</sup> Die Sonderform „Miethäusersyndikat“ ist nicht in der Auswahl vertreten, obwohl sie einen weiteren interessanten Zugang zum gemeinschaftlichen Wohnen darstellt. Der Grund dafür liegt darin, dass zwar 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.

## 4.1 Generationenhof (Landau)

Das genossenschaftlich organisierte Wohnprojekt besteht aus zwei barrierearm erschlossenen Häusern mit insgesamt 37 Wohnungen, die um einen Innenhof gruppiert sind. Insgesamt wohnten im Jahr 2017 52 Erwachsene (bis 60 Jahre: 18; über 60 Jahre 34) und 9 Kinder bzw. Jugendliche unter 20 Jahren im Projekt<sup>21</sup>. Außerdem ist eine Pflegewohngemeinschaft mit drei Personen in Vollzeitbetreuung und einem Büro der Sozialstation in die Wohnanlage integriert.<sup>22</sup> Die WG-Bewohner zahlen Miete an die Lawoge eG und tragen die Kosten für die Pflegekraft, die von der Sozialstation gestellt wird. Diese Konstruktion ist jedoch ein Defizitgeschäft, weshalb die Lawoge eG plant, die WG in eine behindertengerechte Wohnung umzugestalten.

### Projektsteckbrief



Generationenhof Landau (GeHoLa), Häuser 1 und 2<sup>23</sup>

Jahr des Planungsbeginns	Gründung des Vereins Aktiv Altern e.V. 2001 Gründung der Genossenschaft Lawoge eG 2008
Jahr des Bezugs	2010 (Haus 1) bzw. 2012 (Haus 2)
Rechtsform	eG (Projektgenossenschaft)
Initiierung	bottom-up
Kooperation/Beratung	Beratung durch wohnprojekt+ beratung und entwicklung GmbH Karlsruhe (Geschäftsführer Rainer Kroll)

<sup>21</sup> vgl. Internetpräsenz Lawoge eG: Informationen. (Online: <http://lawoge.joomlaport.net/index.php/gehola?view=featured> (letzter Zugriff: 12.09.2017).

<sup>22</sup> vgl. Video „20.02.2010 Rheinland-Pfalz aktuell - Generationenhof Landau“. (Online: <https://www.youtube.com/watch?v=VJcu-mnpsq4> (letzter Zugriff: 12.09.2017).

<sup>23</sup> Quelle: Projektseite Generationenhof Landau des Wohnprojekteportals der Stiftung trias (<http://www.wohnprojekte-portal.de/projekte-suche/projektetails.html?uid=10256>; letzter Zugriff: 13.09.2017)

Bauliche und ökologische Merkmale	Neubau, KfW-60-Haus; barrierearm, zwei Aufzüge, Laubengänge Holzpelletheizung, Solaranlage zur Warmwassererwärmung und Heizungsunterstützung
Gemeinschaftsräume	großer Raum mit Küche, Büro, Werkstatt, Kinderspielzimmer, Gästeteappartement
Bewohnerstruktur	Mehrgenerationenwohnen
Anzahl und Eigentumsform der Wohneinheiten	37 genossenschaftliche Mietwohnungen in 2 Häusern + Pflege-wohngemeinschaft
Integrierte Pflegeinfrastruktur	Pflege-WG mit 3 Plätzen
Förderung	KfW Energieeffizient Bauen
Kommune	stark wachsend (ca. 43.800 Einwohner)

### Projektgeschichte

Die Initiative für das Projekt ging von ca. 12 Frauen aus, die sich Ende der 1990er Jahre über eine Maßnahme der Erwachsenenbildung zusammenfanden und auf der Suche nach einer Wohnform fürs Alter waren. 2001 gründeten sie den Verein Aktiv Altern e.V. (heute Lebendiges Quartier e.V.), aus dem später das Seniorenbüro Landau und die Initiativgruppe Gehola für ein selbstverwaltetes Wohnprojekt hervor ging. Die Initiativgruppe strebte bereits früh ein größeres Gebäude und eine generationenübergreifende Altersmischung an. Sie präferierte aufgrund der besseren Gruppenbindung Gemeinschaftseigentum. Aufgrund der mangelnden Konkretisierung des Projekts schrumpfte die Gruppe immer wieder auf wenige Mitglieder.

Die Gruppe war zunächst völlig überfordert, was die Bearbeitung der verschiedenen Aspekte (architektonische Fragen, finanzielle Fragen, Rechtsform, Gruppenaufbau), die Reihenfolge der Bearbeitung und die Suche nach Fachberatung anging. Nach dem Besuch mehrerer Wohnprojekte und angestoßen durch eine schließlich in Darmstadt gefundene Initialberatung versuchte sie, über die Gründung einer Planungsgemeinschaft mit einem Beitrittsgeld von 250 € Verbindlichkeit herzustellen. Die Gewinnung von stabilen Interessenten für das Projekt gestaltete sich weiterhin schwierig und wird von der Initiatorin als größte Herausforderung in der Planungs- und Umsetzungsphase benannt. Unklares Konzept, geringe Aussichten auf Umsetzung und hohe Fluktuation verstärkten sich gegenseitig.

Insbesondere die Gewinnung von Familien war schwierig, die in der Region traditionell auf Hausbau ausgerichtet sind. Die drei Familien, die schließlich geworben werden konnten, wurden mit einem „Familienrabatt“ durch die anderen Bewohner gefördert.

Auch die **Grundstücksfindung** war schwierig. Im Rahmen eines Wettbewerbs (Konzeptvergabe) hatte sich die Planungsgemeinschaft um ein städtisches Grundstück beworben, ihr wurde aber ein Bauträger vorgezogen. Nach zwei Jahren intensiver Öffentlichkeitsarbeit konnte die Gruppe dann doch ein städtisches Grundstück erwerben, das die Stadt aus Rücksichtnahme auf die Gruppe in zwei Etappen verkaufte. Auch bei der Suche nach einer finanzierenden Bank spielte die Stadt Landau eine positive Rolle, indem sie die trotz einer Eigenkapitalquote von 50% nötige Vertrauensbildung bei der Sparkasse unterstützte.

Inzwischen wurde die Gruppe umfassend beraten. Ein Architekt hatte sie nach einer anfänglich kostenlosen **Beratung** an einen Projektentwickler (wohnprojekt+ beratung und entwicklung GmbH Karlsruhe; siehe unten) als weiteren Kooperationspartner vermittelt. Dieser bzw. seine Partner berieten zur Rechts- und Finanzierungsform, zur Öffentlichkeitsarbeit und übernahmen auch die Verhandlungen mit Politik und Banken. Nach weiteren zwei Jahren systematischer Projektentwicklung konnte 2008 die Genossenschaft gegründet und das Grundstück gekauft werden. Der Prozess bis zum Bezug bedurfte eines sehr hohen zeitlichen Engagements der Schlüsselfiguren („hab über die Jahre hinweg bestimmt ein Viertel bis die Hälfte meiner, also ‘ne halbe Stelle gemacht hier“; Int. 2-1). Im Rückblick wurde die Einbeziehung des Projektsteuerers, der die Gruppe durch die Planungs- und Entscheidungsprozesse führte, als hilfreichste Maßnahme beurteilt.

Es wurde eine sehr individuelle Planungsbeteiligung an der eigenen Wohnung zugelassen, die zwar attraktiv war, aber letztlich zu einer suboptimalen Verschachtelung und Anordnung der Installationen und zu Kostensteigerungen führte.

Eine Mehrheit der Gruppe verfügte über ausreichendes Vermögen, z.B. aus Wohneigentum, andere sind wegen mangelnder **Finanzkraft** wieder ausgestiegen. Jeder Haushalt hatte 25% des jeweiligen Wohnungswertes als Genossenschaftseinlage einzubringen, zusätzlich wurden Mitgliederdarlehen an die Genossenschaft gegeben. Die Integration von Sozialmietwohnungen wurde nicht ernsthaft erwogen – teils galt sie als nicht finanzierbar, teils wurden zu große Autonomieverluste befürchtet.

### **Selbstverwaltung und Nachbarschaft**

Der Generationenhof war das erste genossenschaftlich realisierte Wohnprojekt in Rheinland-Pfalz. Das Projekt weist neben den Genossenschaftsorganen eine ausgeklügelte Selbstverwaltungsstruktur auf, welche einen Lenkungsausschuss, von einem Moderationsteam vorbereitete zweiwöchentliche Bewohnerversammlungen und Klausurtagung umfasst. Entscheidungen werden langfristig in Arbeitsgruppen und Informationsabenden vorbereitet, um Fraktionsbildungen zu vermeiden.

Die Aufgaben der Hausbewirtschaftung werden teils von Arbeitsgruppen, teils von Delegierten übernommen. Dabei gilt die Maßgabe, dass jeder Bewohner – auf freiwilliger Basis – mindestens eine Aufgabe übernehmen soll. Eine Arbeitsgruppe nimmt bei Neubelegungen auch die Vorauswahl an Mietinteressenten vor, über die das Plenum dann abstimmt.

Gemeinsame Freizeitunternehmungen und das Ausleihen von Dingen werden über ein Intranet organisiert. Es gibt regelmäßige Angebote wie z.B. einen monatlichen Mittagstisch, eine Gymnastik- und eine Französisch-Gruppe. Die als sehr intensiv wahrgenommene Nachbarschaftshilfe läuft vorwiegend über informelle Kontakte.

Die von einigen Bewohnern angestrebte Öffnung in die direkte Nachbarschaft durch das Angebot von kleineren Veranstaltungen wird im Quartier, das sich aktuell erst aus einem Gewerbegebiet entwickelt hat, nur verhalten angenommen. Mitglieder der Gruppe halten den benachbarten öffentlichen Grünstreifen sauber. Darüber hinaus engagieren sich Bewohner ehrenamtlich und betreuen drei Flüchtlingsfamilien.

Die Mehrheit der Genossen war nicht bereit, das in unmittelbarer Nachbarschaft geplante Wohnprojekt Gemeinschaftlich Wohnen in Landau (GeWoLd)<sup>24</sup> unter das Dach der Lawoge zu nehmen, stellt ihm jedoch die Gemeinschaftsräume für Gruppentreffen und eigene Erfahrungsberichte zur Verfügung.

### **Kooperationspartner und Berater**

Das Wohnprojekt wurde von der **wohnprojekt+ beratung und entwicklung GmbH Karlsruhe** (Geschäftsführer Rainer Kroll) unterstützt. Die von einem Architekten geführte kleine Projektentwicklungsfirma hat sich u.a. auf die Umsetzung von gemeinschaftlichen Mehrgenerationenprojekten spezialisiert und im vorliegenden Fall insbesondere die Gruppenprozesse moderiert und verschiedene Beratungsleistungen (z.B. zur Rechtsform und zu Öffentlichkeitsarbeit) erbracht. Das Büro ist mit weiteren Fachexperten vernetzt, die zu spezifischen Fragestellungen (z.B. Finanzierung) hinzugezogen wurden.

Das Büro bietet bestehenden Gruppen je nach Bedarf eine vollumfängliche Projektsteuerung oder Einzelberatungen an, versucht jedoch auch Projekte top-down zu initiieren. Bislang wurden etwa 11 Projekte vorwiegend in Rheinland-Pfalz und Baden-Württemberg begleitet und bei vielen mehr Einzelberatungen angeboten. Ein besonderes Potenzial besteht aus Sicht des Geschäftsführers in der Mischung verschiedener Rechts- und Organisationsformen, da so unterschiedliche Gruppen in einem Projekt

---

<sup>24</sup> vgl. Internetpräsenz GeWoLd, unter: <http://www.gewold.de/index.php> (letzter Zugriff: 12.09.2017).

vereint werden können und sich speziell in größeren Projekten soziale Mehrwerte realisieren lassen.

## 4.2 Torfwiesenau (Heikendorf)

Das Wohnprojekt Torfwiesenau in Heikendorf an der Kieler Förde besteht aus vier Gebäuden mit Gemeinschaftshaus und gemeinschaftlich genutzten Grünflächen. Die Gruppe verfolgte eine generationenübergreifende Zusammensetzung und konnte diese nach anfänglichen Schwierigkeiten auch umsetzen. 2015 wohnten im Projekt 17 Kinder, 24 Erwachsene unter 60 Jahren und 24 über 60-Jährige zusammen.<sup>25</sup>

### Projektsteckbrief



Wohnprojekt Torfwiesenau<sup>26</sup>

Jahr des Planungsbeginns	Gründung der Initiative 2004, Planungsbeginn 2007
Jahr des Bezugs	2011
Rechtsform	WEG mit eG
Initiierung	bottom-up
Kooperation/Beratung	Conplan Betriebs- und Projektberatungsgesellschaft mbH
Bauliche und ökologische Merkmale	Neubau, KfW-Effizienzhaus 70 Holzpellettheizung, Photovoltaikanlage, Regenwasserteiche, z.T. Gründach, Fledermausquartiere
Gemeinschaftsräume	Gemeinschaftshaus mit Küche und Gästeschlafgelegenheit
Bewohnerstruktur	Mehrgenerationenwohnen
Anzahl und Eigentumsform der Wohneinheiten	30 in 4 Wohnhäusern; 16 genossenschaftliche, geförderte Mietwohnungen; 14 Eigentumswohnungen, davon zwei vermietet

<sup>25</sup> vgl. Internetpräsenz Torfwiesenau: Struktur, abrufbar unter: <http://www.Torfwiesenau.de/struktur/finanzierung-forderung/> (letzter Zugriff: 12.09.2017).

<sup>26</sup> Verwendung des Fotos mit freundlicher Genehmigung des Projekts Torfwiesenau

Integrierte Pflegeinfrastruktur	nein
Förderung	Soziale Mietwohnraumförderung mit z.T. flexiblen Einkommensgrenzen, Projektentwicklung (Land), KfW Energieeffizient Bauen
Kommune	schrumpfend (ca. 8.150 Einwohner) <sup>27</sup>

## Projektgeschichte

Das Projekt entstand aus einer „Stammtisch-Initiative“ heraus. Dabei ging das Interesse an genossenschaftlichem Wohnen auch auf eine entsprechende Förderrichtlinie in Schleswig-Holstein zurück, zu der es damals Informationsveranstaltungen gab. Das Projekt durchlief eine lange Anfangsphase; es ist über fünf Jahre klein geblieben und hatte mit einer großen Fluktuation und Wechsel bei den Initiatoren zu kämpfen. In diesem Zusammenhang wurde das ursprünglich als reine Genossenschaft geplante Projekt auf ein mit Wohneigentum gemischtes Modell umgestellt. Auch wurde zweimal das Architekturbüro gewechselt. Schließlich kam eine Zusammenarbeit mit einem etablierten Büro für die Betreuung von Wohn- und Bauprojekten (Conplan Lübeck, siehe unten) zustande, dem die entscheidende Rolle für das Gelingen des Projekts zugeschrieben wird. Es übernahm nicht nur Konzepterstellung, Projektsteuerung und Verhandlungsführung nach außen, sondern auch über vier Jahre hinweg die Moderation der Gruppensitzungen.

In einem langwierigen Prozess konnte ein **Grundstück** von einem Bauern erworben werden, welchem durch die Kommune (nach anfänglichem Zögern) ein vorhabenbezogener Bebauungsplan zugewiesen wurde. Dies schützte die Gruppe in ihrem langen Planungsprozess vor konkurrierenden Investoren.

Das Projekt besteht aus 14 Eigentumswohnungen, die in zwei Fällen vermietet werden, und 16 geförderten genossenschaftlichen Mietwohnungen. Diese wurden aufgrund einer damals gültigen Spezialrichtlinie für junge Genossenschaften öffentlich gefördert. Ein Drittel der Nutzer musste die „klassischen“ Einkommensgrenzen einhalten, zwei Drittel durften bis zu 40% darüber liegen. Sie hatten 15% des Wohnungswertes als Einlage in die eG einzubringen, was insbesondere dem ersten Drittel schwer fiel. Mehrere Haushalte wurden dabei mit Solidareinlagen anderer Genossen unterstützt. Außerdem haben die Bewohner einen Sozialfonds gegründet, mit dem kurzfristige Mie-

<sup>27</sup> Die Zuordnung des Merkmals schrumpfend/wachsend erfolgte mit Hilfe der webbasierten interaktiven Karte des BBSR ([http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Raumbeobachtung/InteraktiveAnwendungen/WachsendSchrumpfend/wachsend\\_schrumpfend\\_node.html](http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Raumbeobachtung/InteraktiveAnwendungen/WachsendSchrumpfend/wachsend_schrumpfend_node.html); letzter Zugriff: 10.10.2017). Heikendorf als Gemeinde im Kreis Plön wird demnach als schrumpfend klassifiziert. Gleichwohl liegt die Gemeinde auch im Einzugsbereich von Kiel (wachsend).

tengpässe ausgeglichen werden können. Die Genossenschaft ist Mitglied der WEG, alle Eigentümer müssen laut Teilungserklärung Mitglieder der Genossenschaft werden.

Aufgrund der Bestimmungen für die geförderten Mietwohnungen mussten Kostenobergrenzen eingehalten werden, was zu Änderungen des architektonischen Konzeptes führte. Auch musste deswegen das Gemeinschaftshaus durch die Wohnungseigentümer vorfinanziert werden und durch eine Umlagefinanzierung auf alle Haushalte abgesichert werden. Bei Baubeginn war eine umfangreiche Zwischenfinanzierung durch die Eigentümer nötig, da das für die Auszahlung der Förderdarlehen notwendige Eigenkapital für die Mietwohnungen noch nicht vollständig nachgewiesen werden konnte. Insbesondere in der Gestaltung der Außenanlagen und der Errichtung der Kellerersatzräume steckt ein hoher Anteil Eigenleistung.

Der Neubau wurde als KfW-Effizienzhaus 70 realisiert. Das Projekt beinhaltet zudem einen Regenwasserteich und zahlreiche Fledermausquartiere<sup>28</sup>, teils Dachbegrünung, teils PV-Anlagen zur Stromgewinnung und eine zentrale Holzpellettheizung. Die hohen ökologischen Ansprüche wurden 2011 mit dem Sonderpreis beim Wettbewerb des Klimapakts Schleswig-Holstein mit dem Titel „Viele Wege führen zum Klimaschutz“ honoriert. Die Umsetzung der ökologischen Ansprüche und deren Finanzierung war ein langwieriges Thema in der Gruppe und in der Zusammenarbeit mit verschiedenen Architekten.

### **Selbstverwaltung und Nachbarschaft**

Neben den rechtsformtypischen Gremien ist die Organisationsstruktur relativ wenig formalisiert. Die in der Regel monatlich stattfindende Bewohnerversammlung wird wechselnd von Personen eines informellen Kreises geleitet, manche Themen von (temporären) themenspezifischen Arbeitsgruppen (Foren) vorbereitet. Fragen von größerer Tragweite bzw. juristischer Relevanz müssen allerdings in den formalen Gremien (eG und letztlich WEG) abgestimmt werden. Einzelne setzen für ihre Interessen z.T. auch das Miet- oder WEG-Recht ein.

Die komplexe rechtliche Konstruktion ist für viele Bewohner schwer zu durchschauen. Gleiches gilt für die finanzielle Konstruktion – manche Mieter und Eigentümer unterstellen sich gegenseitig, finanzielle Vorteile daraus gezogen zu haben. Die Finanzierung des Gemeinschaftshauses gab in diesem Kontext Konfliktstoff.

---

<sup>28</sup> Die fledermausfreundliche Gestaltung des Geländes wurde 2012 mit der Plakette Fledermausfreundlicher Ort vom NABU Schleswig-Holstein und der Stiftung Naturschutz Schleswig-Holstein ausgezeichnet, vgl. Probsteier Bote (06.09.2012): Plakette für neue Fledermausquartiere. Zit. n. Internetpräsenz Torfwiesenu, abrufbar unter: <http://www.Torfwiesenu.de/news/plakette-fur-neue-fledermausinitiative-06-09-2012/> (letzter Zugriff: 12.09.2017).

Die notwendigen Aufgaben werden zum Teil von Arbeitsgruppen, zum Teil von Einzelnen erledigt, sehr aktiv sind hier die Rentner. Das Engagement ist mit Ausnahme der Reinigung des Gemeinschaftshauses freiwillig. Rund ein Sechstel der Bewohner – so eine Schätzung der Interviewpartner – beteiligen sich wenig oder haben sich zurückgezogen. Die Aufgaben der Wohnungsverwaltung werden verbindlich von der aus der Mitgliedschaft gewählten Hausverwalterin übernommen.

Die Gruppe hat viele und zum Teil anstrengende Konflikte hinter sich, die – unabhängig vom Anlass – auffallend häufig auf den Mieter- oder Eigentümerstatus bzw. eine damit zusammenhängende „Mentalität“ zurückgeführt werden. Zur Konfliktbewältigung wurden dabei in der Vergangenheit verschiedentlich Seminare für die gesamte Wohngruppe organisiert, die zum Teil externe Supervision beinhalteten.

Die Nachbarschaft wird trotzdem geschätzt. Kleinere nachbarschaftliche Hilfeleistungen erfolgen informell und „automatisch“. Geselligkeit ergibt sich durch die Begegnung im Außengelände, die Kinder, „in der Rentner-Gang“ oder Initiativen einzelner.

Mitglieder der Gruppe boten zeitweilig im Gemeinschaftshaus Sprachunterricht für Flüchtlinge an. Die Gruppe ist Teil eines Netzwerkes Schleswig-Holsteiner Wohnprojekte.

### **Kooperationspartner und Berater**

Die **Conplan Betriebs- und Projektberatungsgesellschaft mbH** versteht sich als Projektentwickler für Baugemeinschaften und Wohnprojekte. Der Dienstleistungskatalog umfasst Leistungen von der Konzepterstellung bis zur Endabrechnung. Conplan ist spezialisiert auf gemischte Eigentumsformen. Eine Genossenschaftslösung wird ihrer Erfahrung nach im freifinanzierten Teil oft nicht gewünscht, da – unabhängig von der Vermögensverwertung – schon die laufenden Kosten aufgrund ungünstigerer Kreditkonditionen für gewerbliche Kreditnehmer und aufgrund der durch die formalen Vorschriften relativ hohen Verwaltungskosten – ungünstiger sind als bei der Eigentumsfinanzierung. Inzwischen wird bei vielen gemischten Projekten die Einhaltung der Baukostenobergrenzen der geförderten Wohnungen erst durch Aufschläge auf die Eigentumswohnungen ermöglicht. Dies wird akzeptiert, da die Gesamtkosten bei einer Projektentwicklung durch conplan aufgrund der eingesparten Bauträgerkosten immer noch konkurrenzfähig sind. Da die Eigentumswohnungen teilweise vermietet werden, vereinen die Projekte drei Gruppen mit unterschiedlichem Rechtsstatus.

Um den Zuzug von gruppenaffinen Nachfolgern zu unterstützen, werden bei gemeinschaftsorientierten Projekten Regelungen in der Teilungserklärung der Eigentumswohnungen verankert, die – so auch in Heikendorf – eine Vorstellung der Käufer (bzw. de-

ren Mieter) in der Gruppe vorschreiben oder im Extremfall qualifizierte Ankaufsrechte mit Wertermittlungsklauseln vorsehen.

Inzwischen sind drei Viertel der Projekte Eigenentwicklungen, d.h. conplan akquiriert das Grundstück und organisiert die Gruppe.

### **Die Rolle des Landes Schleswig-Holstein**

Das Land Schleswig-Holstein förderte zwischen 1997 und 2002 Projektinitiativen durch Zuschüsse für professionelle Projektbetreuung und Beratung. 2004 wurde die soziale Wohnraumförderung mit einer Programmfacetten für „private Genossenschaften“ ergänzt, wonach mindestens ein Drittel der Bewohnerhaushalte ein Einkommen innerhalb der Grenzen des Landeswohnraumförderungsgesetzes (SHWoFG, § 8) im klassischen Mietwohnungsbau aufweisen musste. Dann wurden auch Wohnungen für Haushalte gefördert, die bis zu 20% oder 40% über den Einkommensgrenzen lagen.

Weiterhin mussten Voraussetzungen hinsichtlich der städtebaulichen, ökologischen und sozialen Standards erfüllt sein, die von der Arbeitsgemeinschaft für zentrales Bauen e.V. (ARGE) geprüft wurden. Die Baukosten durften eine bestimmte Obergrenze nicht überschreiten. Die Förderung des Landes erfolgte durch zinsgünstige Baudarlehen der Investitionsbank Schleswig-Holstein und war mit einer Belegungs- und Mietpreisbindung verbunden. Das Eigenkapital durfte 10% der anerkannten Gesamtkosten nicht unterschreiten und musste vor Freigabe der Förderdarlehen liquide vorliegen. Erleichtert wurde das Aufbringen des Eigenkapitals dadurch, dass Genossenschaftsanteile seit 2006 über einen Kredit der KfW finanziert werden können. Eine Durchleitung ist über die Investitionsbank möglich, die bis zu einer Höhe von 15.000 € keine persönlichen Sicherheiten verlangt.

Die Förderlinie galt auch für Traditionsgenossenschaften, die bereit waren für Wohngruppen zu bauen. Das Interesse war allerdings gering.

Geförderte Genossenschaften können sich – wie andere geförderte Bauherren – zu Finanzierungsfragen bei der Investitionsbank und zu bautechnischen Fragen bei der Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen Arge e.V. beraten lassen.

An professionellen, auf Baugemeinschaften und Genossenschaften spezialisierten Projektberatern stehen in Schleswig-Holstein drei etablierte Büros zur Verfügung: STATTBAU HAMBURG Stadtentwicklungsgesellschaft mbH, die oben vorgestellte Conplan Betriebs- und Projektberatungsgesellschaft mbH und Ting Projekte GmbH & Co. KG.

Seit 2012 gibt es Vernetzungsstrukturen der kleinen Genossenschaften in Schleswig-Holstein in Form von zwei Arbeitsgruppen, die sich zu sozialen Qualitäten und Fragen der Betriebsführung austauschen. Eine über die Selbstversorgung hinausgehende Initiative ist nicht erkennbar.

### 4.3 Haus Mobile (Stuttgart)

Das Haus Mobile ist ein generationenübergreifendes Wohnprojekt und eines von mehreren Projekten der pro... gemeinsam bauen und leben eG in Stuttgart. Es besteht aus drei miteinander verbundenen Baukörpern mit insgesamt 24 Wohnungen. In 2016 lebten dort 41 Erwachsene und 31 Kinder aus sieben Nationen (Äthiopien, Belgien, Deutschland, Eritrea, Frankreich, Iran, Russland).

#### Projektsteckbrief



Haus Mobile<sup>29</sup>

Jahr des Planungsbeginns	2002 (Baubeginn Mai 2004)
Jahr des Bezugs	2005
Rechtsform	WEG mit eG (Dachgenossenschaft)
Initiierung	bottom-up
Kooperation/Beratung	Junge Genossenschaft pro... gemeinsam bauen und leben eG
Bauliche und ökologische Merkmale	Neubau, KfW-Effizienzhaus 55; barrierearm Photovoltaik, Solarthermie, teilw. Dachbegrünung
Gemeinschaftsräume	Gemeinschaftsraum, Kinderraum, Sportraum, Werkstatt, Laubengänge mit Sitzecke
Bewohnerstruktur	Mehrgenerationenwohnen, 7 Nationalitäten
Anzahl und Eigentumsform der Wohneinheiten	24, davon 14 geförderte genossenschaftliche Mietwohnungen und 10 Eigentumswohnungen (davon 6 im städtischen Programm "Preiswertes Wohneigentum")

<sup>29</sup> Quelle: Internetpräsenz der Wohngenossenschaft pro... gemeinsam bauen & leben eG ([http://www.pro-wohngenossenschaft.de/pages/f\\_projekte.htm](http://www.pro-wohngenossenschaft.de/pages/f_projekte.htm); letzter Zugriff: 08.09.2017).

Integrierte Pflegeinfrastruktur	nein
Förderung	Wohneigentumsförderung, Landesförderung und städtische Förderung für Mietwohnungen
Kommune	stark wachsend (ca. 604.000 Einwohner)

### Projektgeschichte

Mitte der 1990er Jahre stellte die Stadt Stuttgart bei der Umwandlung des ehemaligen Militärgeländes Burgholzof Grundstücke für Wohngruppen zur Verfügung. Daraus ergab sich die Chance für das erste Wohnprojekt „Haus Wabe“ des Vereins Wabe e.V. mit drei Eigentums- und 12 geförderten Mietwohnungen, das 2001 bezogen wurde. Auf den Nachbargrundstücken entstanden im Jahr 2005 weiterhin das Haus Mobile mit 10 Eigentums- und 14 Mietwohnungen und im Jahr 2008 das Projekt Mosaik mit 15 Eigentums- und 13 Mietwohnungen.

Der Verein Wabe e.V.<sup>30</sup> war 1991 gegründet worden, um gemeinschaftsorientierte und generationenübergreifende Wohnformen in und um Stuttgart zu fördern. Nachdem Bemühungen um eine Kooperation mit einer Traditionsgenossenschaft nicht zum Erfolg führten, wurde 1999 die Genossenschaft pro...gemeinsam bauen und leben eG gegründet. Auch die Kerngruppe des Hauses Mobile hatte sich im Verein Wabe e.V. gefunden. Der Initiator von Mobile ist in der Dachgenossenschaft tätig und die pro... eG begleitete das Projekt schon sehr früh, wodurch die Planungsphase auf 2,5 Jahre beschränkt werden konnte. Anfangs unterlag die Gruppe einer hohen Fluktuation, wobei insbesondere Familien die lange Zeit nicht durchhalten konnten und wieder aus der Gruppe ausgeschieden sind. Für die Mietwohnungen konnte die Landesförderung mit einer Stadtförderung (Grundstücksverbilligung) kombiniert werden, wodurch für die Projekte auf dem Burgholzof der relativ hohe Anteil an Mietwohnungen möglich wurde. Auch die Eigentumswohnungen wurden städtisch gefördert.

### Selbstverwaltung und Nachbarschaft

Für Tätigkeiten rund um das Haus übernehmen überwiegend einzelne Personen Verantwortung und Initiative, denen sich Helfer zuordnen. Feste Arbeitsgruppen gibt es kaum. Auch die Bewohnerversammlung wird überwiegend von einem „traditionell“ Verantwortlichen vorbereitet. Die erwünschte Teilnahme aller Bewohner an den Aufgaben ist letztlich freiwillig. Für Aufträge nach außen sind der Verwaltungsbeirat der WEG und ein Hausverwalter zuständig.

---

<sup>30</sup> Quelle: Internetpräsenz Verein Wabe e.V. (<http://www.wabe-stuttgart.de/html/neueprojekte.html>; letzter Zugriff: 15.12.2015).

Nach Einschätzung der Befragten sind in Bezug auf zu leistende Arbeiten und gemeinschaftliche Aktivitäten ca. ein Drittel der Bewohner initiativ, ein weiteres Drittel ist in der Regel dabei, während sich das übrige Drittel weitgehend ausgeklinkt hat. An der alle sechs Wochen stattfindenden Bewohnerversammlung nimmt die Hälfte bis zwei Drittel der Bewohnerhaushalte teil.

Das Haus Mobile hat inzwischen aufgrund der großen Nachfrage eine Warteliste für die Mietwohnungen. Interessenten werden auf Grundlage einer formalisierten Bewerbung (Steckbrief mit Fragen) von einem kleinen Bewerbungskomitee eingeladen und eine erste Auswahl getroffen, die sich dann der Bewohnerversammlung zur Abstimmung vorstellt. Im Falle eines Eigentümerwechsels ist die Gruppe auf den guten Willen des Verkäufers angewiesen.

Konflikte hatten sich vor allem an Baumängeln (und den Umgang der WEG damit) entzündet bis hin zu gerichtlichen Auseinandersetzungen, die erst nach Jahren abgeschlossen werden konnten. Letztlich konnte die Mehrheit der Gruppe den Konflikt produktiv wenden und beenden. Es gibt verschiedene Freizeitgruppen (Gymnastik, Bridge, Lauffreife, Kochen mit Kindern), einen Aushang mit Angeboten für gemeinsame Unternehmungen und seit sieben Jahren organisiert ein Vorbereitungsteam jährlich erfolgreich eine mehrtägige Freizeit, zu der auch Familien aus der Nachbarschaft eingeladen werden.

Von Mitgliedern eines Nachbarprojekts wird die Nachbarschaft bei Mobile als sehr lebendig und gelungen wahrgenommen. Der höhere Aktivitätsgrad wird vor allem auf die Beteiligung von Mitgliedern zurückgeführt, die Organisationserfahrung haben und Initiative ergreifen.

Nach außen versuchen Gruppenmitglieder Einfluss auf die Entwicklung der als unzureichend empfundenen Infrastruktur zu nehmen (z.B. Vertretung der älteren Bewohnerschaft im Quartier im Arbeitskreis Burgholzshof) und ihre Form des interkulturellen Miteinanders in den Stadtteil zu tragen (z.B. Angebot eines Internationalen Frühstücks), was bislang nicht gut angenommen wurde. Weiterhin beteiligt sich das Projekt an Stadtteilfeiern und bietet in den eigenen Räumen Veranstaltungen an, die auch für die Nachbarschaft offen sind (z.B. Kindertheater, Halloweenfeier).

### **Kooperationspartner und Berater**

Mitglieder des Vereins Wabe e. V. gründeten 1999 die **Wohnungsgenossenschaft pro... gemeinsam bauen und leben eG**, um gemeinschaftliche generationenübergreifende Wohnprojekte zu realisieren, die auch für Mieter offen sind. Die Genossenschaft hat etwa 300 Mitglieder und bis Anfang 2014 elf Wohnprojekte in Baden-Württemberg

umgesetzt. Von den insgesamt 250 Wohnungen sind ca. 60 genossenschaftliche Mietwohnungen. In früheren Projekten wurde ein relativ höherer Anteil an Mietwohnungen umgesetzt, da eine kombinierte Landes- und Stadtförderung in Anspruch genommen werden konnte. Nach eigenen Angaben ist der „klassische“ soziale Wohnungsbau für die Genossenschaft mit ihren Standards nicht finanzierbar.

pro...eG initiiert keine Gruppen, sondern bietet sich bestehenden Initiativgruppen als Dienstleister an, der die Gruppen von der Planungsphase bis in die Nutzungsphase hinein, d.h. ungefähr zwei bis drei Jahre, intensiv begleitet und moderiert. Eine selbst organisierte motivierte Kerngruppe sei wichtig für den Erfolg des Wohnprojekts und Fundament der späteren Gemeinschaft, während die gezielte Beförderung der Gemeinschaftsbildung in top-down-Gruppen als zu arbeitsaufwändig abgelehnt wird.

Die eG baut nur für generationenübergreifende Gruppen, jedes Gebäude ist mit Gemeinschaftsräumen ausgestattet und weist jeweils einen besseren energetischen Standard als EnEV auf.

Voraussetzung ist, dass alle Interessenten Genossenschaftsmitglieder werden. Sie legen zudem in der Planungsphase – unabhängig von der späteren Eigentumsform – 100 € pro m<sup>2</sup> für die für sie geplante Wohnfläche ein. In der Bauphase beteiligen sich die späteren Wohnungseigentümer in einer Baugemeinschaft entsprechend der auf sie entfallenden Kosten, während die zukünftigen Mieter insgesamt 10% der Baukosten als wohnungsbezogene Einlagen einbringen. Den Rest des erforderlichen Eigenkapitals für die Mietwohnungen bringt die pro...eG über ihre Einnahmen aus der Betreuung der Eigentümer auf. Obwohl die erhobenen Nutzungsgebühren kaum kostendeckend seien, sei Sinn und Funktion der hohen Einlagen Mietinteressenten oft schwer zu vermitteln. Gerade bei geförderten Mietwohnungen haben Mietinteressenten auch Probleme, die Einlagen aufzubringen. In einigen Projekten wurden Mietwohnungen durch (zinslose) Solidareinlagen der übrigen Bewohner ermöglicht.

Aufgrund der Eigenkapitalschwäche der Genossenschaft kann ein Bau erst in Angriff genommen werden, wenn für ca. 90 % der Wohnungen Interessenten vorhanden sind. Wie bei den Conplan-Projekten können sich auch Investoren beteiligen, die ihre Wohnungen vermieten. Zum Teil wurden Wohnungen auch von einer GbR aus einigen Mitgliedern mitfinanziert und von dieser vermietet. Grundsätzlich ist pro...eG an einer Reduktion der Mietwohnungen interessiert, da die erzielbaren Nutzungsgebühren kaum kostendeckend sind. Ein späterer Kauf durch die Mieter findet relativ häufig statt.

Während der Zugang zu Grundstücken in der Anfangszeit der Genossenschaft schwierig war, kommen Umlandkommunen von Stuttgart der eG inzwischen häufig entgegen oder bieten sogar von sich aus Grundstücke an. Private Grundstücke spielen selten

eine Rolle, da pro...eG auf Kaufoptionen mit zeitlichem Vorlauf von mindestens einem Jahr bis zum Grundstückskauf und für ihre Mietwohnungen auf relativ günstige Grundstückspreise angewiesen ist.

In der Nutzungsphase verwalten sich die meisten Projekte selbst, in wenigen Fällen wurde ein Hausverwalter vermittelt. Die Nachbelegung der Mietwohnungen organisiert in der Regel die jeweilige Gruppe, ansonsten stellt pro...eG der Hausversammlung drei Bewerber zur Auswahl vor. Bei den Eigentumswohnungen ist ein Vorkaufsrecht der Genossenschaft verankert, das im günstigen Falle von einem Genossenschaftsmitglied wahrgenommen werden könnte. Bei Vermietung einer Eigentumswohnung sollte die Mietpartei vorher der Gemeinschaft vorgestellt werden. Hier – wie auch bei Verkauf einer Wohnung – ist die Gruppe letztlich auf die Kooperationswilligkeit der Eigentümer angewiesen.

In der Nutzungsphase bietet die Genossenschaft bei Bedarf organisatorische Unterstützung. Die Genossen werden durch einen halbjährlich erscheinenden Rundbrief mit Berichten aus den Projekten informiert und können der Rechtsform entsprechend an der Willensbildung der Genossenschaft mitwirken.

#### **Die Rolle der Landeshauptstadt Stuttgart**

Seit 2013 können Baugruppen, die einen Konzeptvorschlag mit objektbezogenen und gruppenspezifischen (sozialen) Kriterien vorlegen, eine Option auf ein städtisches Grundstück erhalten und dieses schließlich zu einem verbilligten (festen) Preis unterhalb des Verkehrswerts erwerben. Beim betrachteten Fallbeispiel war die städtische Förderung in Kombination mit der Mietwohnraumförderung des Landes wesentlich für die Erstellung der Mietwohnungen gewesen.

#### **4.4 Wogeno-Haus Caroline-Herschel-Straße (München)**

Das Haus Caroline-Herschel-Straße 25-27 ist eines von mehreren Projekten der Wogeno München eG. Es besteht aus 28 unterschiedlich großen Wohnungen in zwei Baukörpern, die durch einen Glasgang miteinander verbunden sind. Bei Einzug waren die Wohnungen zunächst mit einem sehr hohen Anteil an Haushalten mit Kindern belegt, aber auch heute umfasst die ca. 70-köpfige Hausgemeinschaft alle Altersstufen.

## Projektsteckbrief



Caroline-Herschel-Straße 25-27, München<sup>31</sup>

Jahr des Planungsbeginns	1995 (Baubeginn August 1999)
Jahr des Bezugs	2001
Rechtsform	eG (Dachgenossenschaft)
Initiierung	top-down
Kooperation/Beratung	Junge Genossenschaft WOGENO eG
Bauliche und ökologische Merkmale	Neubau, Niedrigenergiehaus autoreduziertes Wohnen mit 6 Stellplätzen, Photovoltaik (von einzelnen Bewohnern betrieben), Regenwasserzisternen,
Gemeinschaftsräume	Gemeinschaftsraum, Dachterrasse, Gästeapartment, Werkstatträume, Kinderkeller
Bewohnerstruktur	Mehrgenerationenwohnen
Anzahl und Eigentumsform der Wohneinheiten	28 genossenschaftliche Mietwohnungen (75% gefördert und 25% freifinanziert)
Integrierte Pflegeinfrastruktur	nein
Förderung	Wohnraumförderung: „klassischer“ sozialer Wohnungsbau (25% der WE), Münchner Sonderbauprogramm mit um +30% und +60% aufgeweiteten Einkommensgrenzen (50% der WE)
Kommune	stark wachsend (ca. 1.429.000 Einwohner)

## Projektgeschichte

Entsprechend der Planung der Landeshauptstadt München sollte auf dem Gelände des 1992 stillgelegten Flughafens München-Riem ein neues Wohngebiet mit einem innovativen Stellplatzkonzept entstehen. Vor diesem Hintergrund konnte die 1993 gegründete Wogeno München eG 1996 mit einem Autofrei-Konzept den Zuschlag für ein Erbbau-

<sup>31</sup> Internetpräsenz der Wogeno (<https://www.wogeno.de/haeuser/haeuser-im-portrait/caroline-herschel-strasse/bilder.html>; letzter Zugriff: 13.09.2017)

recht an einem der attraktiveren Grundstücke im Baugebiet erhalten. Die Gruppe hat für die Verteilung der für die 28 Wohnung zur Verfügung stehenden sechs Stellplätze Kriterien für deren jeweils jahresweise Vergabe aufgestellt. Zur Konfliktvermeidung wurden Antragstellung und ggf. Neuverteilung an die Wogeno „delegiert“. Das fußläufig zu Stationen des ÖPNV gelegene Haus kooperiert zudem mit dem Car-Sharing-Anbieter Stattauto.

Mit der Vergabe waren von Seiten der Stadt Quoten für bestimmte Förderwege („Münchner Mischung“) festgelegt worden, deren Einkommensgrenzen die Interessenten entsprechen mussten. Ein Viertel der Wohnungen wurde frei finanziert, ein weiteres Viertel im „klassischen“ Sozialmietwohnungsbau und die restliche Hälfte in einem Münchner Sonderbauprogramm mit einer Aufweitung der Einkommensgrenzen von 30% (für einige wenige Wohnungen auch 60%) erstellt. Je nach Finanzierungsweg hatten die Bewohner unterschiedlich hohe Pflichtanteile zu zeichnen (siehe unten).

Das Interesse der Mitgliedschaft an der eher als unattraktiv bewerteten Lage beschränkte sich zunächst auf wenige Mitglieder, die nach dem Scheitern einer eigenen Wohninitiative zur Wogeno gestoßen waren. Bis in die Nutzungsphase hinein blieb es schwierig Mitstreiter zu finden, zuletzt mussten Wohnungen sogar an Nicht-Mitglieder vermietet werden. Inzwischen stellt die Nachbelegung jedoch kein Problem mehr dar.

Die zukünftigen Bewohner wurden – mit zum Teil hohem Zeitaufwand durch ein Vorstandsmitglied der Wogeno moderiert – an der Bauplanung beteiligt. Auch die Projektsteuerung (z.B. Verhandlungen mit städtischen Ämtern, Stellen der Förderanträge, Auseinandersetzung mit Architekten und Gewerken) wurden von der damals weitgehend ehrenamtlich arbeitenden Wogeno übernommen. Im Bemühen um eine möglichst barrierearme Erschließung mussten Auseinandersetzungen mit dem Gestaltungsbeirat und ein Architektenwechsel verkraftet werden. Zur Kostenbegrenzung wurden etliche Innenarbeiten (Parkettböden und Fliesen verlegen, Mithilfe bei Trockenbauarbeiten, Bau der Kellerabteile, Malerarbeiten) in betreuter Selbsthilfe durchgeführt, was als ein wichtiger Beitrag zur Integration der vom Bildungshintergrund her recht heterogenen Gruppe bewertet wird. Aufgrund des hohen Betreuungsaufwands verzichtet die Wogeno aber inzwischen weitgehend auf Selbsthilfe am Bau.

Für die naturnahe Gestaltung der Freiflächen erhielt die Hausgemeinschaft eine Auszeichnung des Umweltbundesamtes (2011) und den Sonderpreis der Landeshauptstadt München "Mehr Grün für München" (2012).

## **Selbstverwaltung und Nachbarschaft**

Mit Übergang in die Nutzungsphase haben aktive Bewohner die Organisation der Gruppe selbst in die Hand genommen. Aus dem in der Planungsphase von Gruppenmitgliedern erstellten Konzept zur Vergütung der Selbsthilfe wurde nun ein Abrechnungsmodell für Eigenleistungen bei der Hausmeisterei und verwandten Aufgaben entwickelt, welches von der Wogeno in der Betriebskostenabrechnung akzeptiert wird. Dieses auf der Dokumentation des Zeitaufwands des Einzelnen beruhende, seit Bezug sehr gut funktionierende System wird inzwischen auch den anderen Hausgemeinschaften als Option angeboten.

Jeder Bewohner soll sich sowohl an diesen bezahlen als auch an den ehrenamtlichen Tätigkeiten beteiligen und sich für einen bestimmten Zeitraum verbindlich für entsprechende Aufgaben festlegen. Die gewählten Haussprecher leiten die fünfmal jährlich stattfindenden Hausversammlungen und strukturieren die Selbstverwaltung bzw. Bewohnerbeteiligung. Sie sind auch Mitglied im Vergabeausschuss der Genossenschaft, der die Nachbelegung der Wohnungen regelt. Dort kann der Haussprecher die Ansprüche des Hauses an Engagement in Nachbarschaft und Selbstverwaltung zwar deutlich machen, letztlich aber – den Regeln der Genossenschaft entsprechend – nur eingeschränkt mitwirken. Die geschätzte Quote der Beteiligung an der Selbstverwaltung bzw. an „motivierbaren“ Bewohnern ist mit ca. 80 % aber nicht geringer als in den anderen untersuchten Projekten.

An geselligen Angeboten nehmen fast alle Bewohner teil. Die Hausgemeinschaft hat – vielleicht auch durch ihren „Pionierstatus“ in einem neuen Baugebiet – einen starken Zusammenhalt und eine ausgeprägte „Event-Kultur“ (Hausfeste, Hausmusik, Ausflüge, Wanderungen, Angebote Einzelner) entwickelt. Nachbarschaftshilfe hat keinen besonderen Stellenwert, aber durch die Hausgemeinschaft ergeben sich mehr Anknüpfungspunkte für freiwilligen Austausch.

Das Haus ist der näheren Nachbarschaft zunächst durch die städtische Vorgabe einer gemeinsam mit anderen Anliegern zu bezahlenden und einzurichtenden Freifläche mit Spielplatz institutionell verbunden. Weiterhin sind Mitglieder des Hauses auch engagierte Mitglieder eines Vereins, der das von der Stadt München finanzierte Kulturzentrum (mit Veranstaltungen, Ausstellungen, Kursen) des Stadtquartiers Messestadt betreibt und eine Stadtteilzeitung herausgibt, oder in anderen lokalen Arbeitskreisen aktiv.

## **Kooperationspartner und Berater**

Die **Wohnungsgenossenschaft Wogeno eG** wurde 1993 gegründet, um in München bezahlbaren Wohnraum zu sichern und mit demokratischen Strukturen zu verbinden.

Nach der Übernahme von zwei Bestandsobjekten 1995 und 1996, erstellte die Wogeno 2000 mit dem Club der Behinderten ihr erstes Neubauprojekt. Das betrachtete Projekt Caroline-Herschel-Straße in München-Riem war damit das zweite Neubauprojekt und das vierte Haus der Genossenschaft.

Mit ca. 3.200 Mitgliedern und mittlerweile 21 Häusern bzw. 580 Wohnungen (Stand 2017) hat sich die Wogeno München eG als Akteur auf dem städtischen Wohnungsmarkt etabliert. Zudem verfolgt die Genossenschaft eine politische Agenda, indem sie Praktiken der Grundstücksvergabe, des Bestandsimmobilienverkaufs und der Wohnraumförderung der Stadt München mitzugestalten versucht. Nicht zuletzt wegen der erkennbaren Leistungen der jungen Genossenschaften bei der Entwicklung neuer Quartiere – Wogeno eG in München-Riem, wagnis eG im Ackermannbogen – ist sie dabei auch erfolgreich gewesen.

Die Wogeno verfügt über eine Eigenkapitalbasis von 40%, zum großen Teil aus Anteilen ihrer Mitglieder. Die pflichtgemäß bei Bezug einer Wohnung zu leistenden Anteile betragen je nach Finanzierungs- bzw. Förderweg zwischen 150 € und 600 € pro m<sup>2</sup>. In der Summe sollen die Bewohner mindestens 15% der Gestehungskosten ihres Hauses durch ihre Einlagen aufbringen. Die wohnenden Mitglieder können mit weiteren freiwilligen Einlagen ihre Nutzungsgebühren reduzieren. Außerdem hat die Wogeno einen hohen Anteil an fördernden oder wartenden Mitgliedern, die freiwillige Anteile zeichnen und mit einer Gewinnausschüttung von über 3% rechnen können. Rund 60% der Wohnungen wurden in einem der Münchner Förderwege gefördert. Die Wogeno stellt einen Ausgleich zwischen unterschiedlich günstig finanzierten Objekten her und nutzt Finanzierungsspielräume auch zur Anschubfinanzierung neuer Projekte („solidarische Kostentante“) (vgl. Wogeno eG 2010).

Immobilien und Grundstücke bzw. Erbbaurechte wurden von der Stadt erworben. Auf dem privaten Immobilienmarkt hat die Wogeno kaum Chancen. Aufgrund des überhitzten Immobilienmarktes in München und der Vergabepaxis bei städtischen Grundstücken hat die Wogeno in ihrem Preissegment wenig Konkurrenz durch Wohneigenumsangebote.

Wohnraum wird entsprechend des objektspezifischen Wohnungsschlüssels und ausschließlich an Mitglieder entsprechend deren Zugangsvoraussetzungen (klassischer sozialer Wohnungsbau, „Münchner Modell“ mit abgestuften höheren Einkommensgrenzen, freifinanzierte Wohnungen) vergeben. An einem Objekt interessierte Mitglieder müssen sich schriftlich beim Vergabeausschuss bewerben, dem auch ein Vertreter der (späteren) Hausgemeinschaft angehört. Zu den Vergabekriterien gehören die Dauer der Mitgliedschaft, die soziale Dringlichkeit, die Verbindung zum Quartier und die

Zusammensetzung der Hausgemeinschaft. Die Wohnungsgröße gilt – weitgehend auch im freifinanzierten Bereich – als angemessen, wenn pro Person ein Zimmer plus ein zusätzliches Zimmer und ggf. ein Arbeitszimmer zur Verfügung steht.

Die Wogeno nimmt keine Wohngruppen auf, sondern hat den Auftrag, ihre nicht-wohnenden Mitglieder zu versorgen. Sie eröffnet baulich und durch ihre Organisationsformen die Möglichkeit, dass Formen der Selbstverwaltung und gute Nachbarschaften entstehen. Die Selbstorganisation der Bewohner funktioniert eher in Neubauprojekten und weniger in Objekten, die mitsamt einem Teil der Bewohnerschaft übernommen wurden. Letztlich ist immer erforderlich, dass aktive Mitglieder vorhanden sind, die selbst Initiativen ergreifen

Neubauprojekte werden frühzeitig in der Mitgliedschaft ausgeschrieben und die entstehende Interessentengruppe gegen eine Reservierungsgebühr von 500 € an der Planung beteiligt. Mit Baubeginn sind in der Regel zwei Drittel der zukünftigen Bewohner beteiligt. Zu diesem Zeitpunkt ist mit 20% der letztlich für die Wohnung zu leistenden Pflichteinlagen der erste größere finanzielle Beitrag fällig.

Jedes Wogeno-Haus hat einen gewählten Sprecher, der sich jährlich mit dem Wogeno-Vorstand abstimmt, z.B. über die Priorisierung von Instandhaltungsmaßnahmen. Zudem werden Haussprecher-Treffen auf Wogeno-Ebene organisiert. Auch bei der Vergabe freier Wohnungen ist ein Delegierter des Hauses im Vergabeausschuss vertreten. Weitere Angebote der Genossenschaft ist die Teilnahme am „Energienetzwerk“, das Einsparpotentiale in den Häusern erarbeitet. Bei Konflikten können Hausgemeinschaften Moderation oder Schlichtungsleistungen der Wogeno erhalten.

Ungefähr drei Viertel der Häuser haben sich mit verschiedenen Arbeitsgruppen und regelmäßig stattfindenden Bewohnerversammlungen selbst organisiert. Häuser können Aufgaben der Hausmeisterei übernehmen und die Eigenleistungen über die Wogeno mit der Betriebskostenabrechnung verrechnen lassen. Die meisten Häuser sind mit Gemeinschaftsräumen ausgestattet. Inzwischen werden Gemeinschaftsräume bevorzugt als Begegnungsstätten für das Quartier errichtet (Quartiersläden).

Die Wogeno hält mindestens den Baustandard KfW-Effizienzhaus 55 ein, ist aktiv bei der dezentralen Stromerzeugung (derzeit KWK- und PV-Anlagen an neun Standorten) und fördert mit ihren Mobilitätskonzepten bei Neubauprojekten (Angebot von E-Lastenrädern, E-Fahrrädern, Lastenanhänger, E-Autos, Stattaustellplätze) die autofreie Mobilität. Soweit die Mitglieder von Bestandsobjekten Konzepte für den Verleih und Unterhalt z.B. eines E-Bikes oder eines Lastenfahrrads aufstellen, stellt die Wogeno auch hier Ressourcen zur Verfügung.

In verschiedenen Projekten arbeitet die Wogeno mit sozialen Organisationen zusammen, um Wohnungen für bestimmte Zielgruppen zu erstellen, z.B. eine Jugendwohngemeinschaft mit einem Jugendhilfeträger, eine Sehbehinderten-WG mit einem Sehbehinderten-Verein oder Appartements für Obdachlose zusammen mit einem Obdachlosenverein.

Die **Cohaus München GmbH**, eine 2000 gegründete Tochter der Genossenschaft, hat für verschiedene Aufgabenbereiche – auch die Planungsbeteiligung – eigene routinierete Mitarbeiter, wodurch die Umsetzungsprozesse wesentlich einfacher geworden sind.

### **Die Rolle der Landeshauptstadt München**

Die Stadt München ist sehr aktiv in der Förderung von preisgedämpftem Wohnraum. Sie weist städtische Grundstücke bevorzugt für städtische Wohnungsbaugesellschaften, Genossenschaften und Baugemeinschaften mit festgelegten Quoten für Wohnungen in den verschiedenen Münchner Förderwegen und anderen Bindungen aus. Genossenschaften können seit 2012 eigenkapitalersetzende zinslose Darlehen bekommen, wenn Mitglieder im ersten Förderweg die geforderten Genossenschaftseinlagen nicht leisten können. Die kommunale Mietwohnraumförderung fördert vor allem Zielgruppen innerhalb festgelegter Einkommensgrenzen. Außerdem werden im Konzeptuellen Mietwohnungsbau städtische Flächen zum aktuellen Verkehrswert ausgeschrieben und im Gegenzug mit Bindungen (z.B. Begrenzung der Mieten entsprechend dem Mietspiegel, 60-jähriges Privatisierungsverbot) belegt. Konzeptvergaben forcieren Mobilitätskonzepte und Quartierseinrichtungen.

Das Projekt Caroline-Herschel-Straße profitierte zunächst von einer Konzeptvergabe und konnte das städtische Grundstück im Erbbaurecht über ein überzeugendes Konzept des autoreduzierten Wohnens erhalten. Auf Grundlage des damals gültigen Münchner Sonderprogramms zur Wohnraumförderung war es möglich, eine sozial durchmischte Hausgemeinschaft umzusetzen.

## **4.5 Gemeinsam älter werden und Wohnen unter einem Dach (Wilhelmshaven)**

Die Senioren-Hausgemeinschaft „Gemeinsam älter werden und Wohnen unter einem Dach“ des Bauvereins Rüstringen eG umfasst 11 schwellenfrei errichtete Sozialmietwohnungen, die sich in zwei getrennt erschlossenen Aufgängen<sup>32</sup> befinden, einen Ge-

---

<sup>32</sup> Die Aufgänge sind nicht barrierearm.

meinschaftsraum und einen gemeinschaftlich genutzten Garten. Im Sommer 2016 wohnten dort 11 alleinlebende Frauen im Alter zwischen Mitte 60 und über 90 Jahren.

### Projektsteckbrief



Wohnprojekt „Gemeinsam älter werden und Wohnen unter einem Dach“ (Wilhelmshaven)<sup>33</sup>

Jahr des Planungsbeginns	2004
Jahr des Bezugs	2008
Rechtsform	eG (Traditionsgenossenschaft)
Initiierung	top-down
Kooperation/Beratung	Senioren-Hausgemeinschaft des Bauvereins Rüstringen eG
Bauliche und ökologische Merkmale	modernisiertes Bestandsgebäude aus 1951 (Wärmedämmung der Gebäudehülle) Zentralheizungsanlage mit solarer Brauchwassererwärmung
Gemeinschaftsräume	Gemeinschaftsraum mit Küche <sup>34</sup>
Bewohnerstruktur	60+ Projekt
Wohneinheiten	11 genossenschaftliche, geförderte Mietwohnungen
Integrierte Pflegeinfrastruktur	nein
Förderung	Soziale Wohnraumförderung, KfW, Zuschuss der Stadt
Kommune	Schrumpfend (ca. 78.200 Einwohner)

<sup>33</sup> Das Foto wurde vom Bauverein Rüstringen zur Verfügung gestellt.

<sup>34</sup> Besuch kann in den in der Nähe liegenden Gästewohnungen untergebracht werden, die der Bauverein Rüstringen seinen Mitgliedern kostengünstig zur Verfügung stellt.

## Projektgeschichte

Die Initiative für die Projektgründung entstammte dem Seminar „Wohnen im Alter“ der Volkshochschule, der städtischen Seniorenhilfe und der Seniorenberatung des Bauvereins Rüstringen eG, die derartige Veranstaltungen mit unterschiedlichen Themenstellungen regelmäßig für die ehrenamtlich in der Seniorenarbeit Tätigen anbieten. Die Teilnehmer entwickelten in diesem Rahmen die Idee eines gemeinschaftlichen Wohnprojekts, die dann vom Bauverein, der lokalen Altgenossenschaft, aufgegriffen, mit intensiver Öffentlichkeitsarbeit beworben und schließlich in dessen Bestand umgesetzt wurde. Dabei wollte der Bauverein zunächst ein generationenübergreifendes Projekt umsetzen, was jedoch nicht den Vorstellungen der Initiativgruppe entsprach. Daher wurde letztlich ein reines „Altenprojekt“ realisiert.

Der Planungsprozess wurde als sehr aufwändig beschrieben. Dies lag wesentlich an der hohen Fluktuation in der sich noch findenden Gemeinschaft, die über einen längeren Zeitraum zwei in ihren Vorstellungen sehr heterogene Interessentengruppen mit jeweils etwa 20 Personen umfasste. Erst nach dem „Aussteigen“ einer dieser Gruppen, die sich einen eher hochpreisigen Neubau mit großzügigen zusätzlichen Einrichtungen wie Sauna, Bibliothek usw. wünschte, bildete sich eine zwar immer noch weitgehend unverbindliche Kerngruppe vorwiegend aus Mietern des Bauvereins heraus, die aber zumindest ähnlich gelagerte Wünsche aufwies und an den Bauverein herantrug: Neben der Bereitstellung preisgünstigen Wohnraums in kleinen, möglichst weitgehend seniorengerechten Wohnungen mit Balkon und Garten sollte das Wohnprojekt der Einsamkeit im Alter begegnen, indem gegenseitig (niedrigschwellig) Hilfe geleistet und gemeinsame Aktivitäten unternommen werden, für die ein gemeinschaftlich genutzter Raum eine Voraussetzung darstellte.

Trotzdem war die Planungsphase auch danach weiteren personellen Wechseln innerhalb der Gruppe unterlegen, die jedes Mal aufwändige Umplanungen für neu hinzugekommene Interessenten bedeutete. Dies zeigte sich bis zum Schluss, denn bei Bezug waren zwei der insgesamt 11 Wohnungen noch nicht belegt und wurden über die Warteliste des Bauvereins vergeben. Erst bei Einzug war für Neu-Mitglieder die Entrichtung des Genossenschaftsanteils von einmalig 500 € fällig.

Die Festigung der Gruppe, die etwa zwei Jahre in Anspruch nahm, wurde maßgeblich dadurch gefördert, dass sich die Gruppe eine „wortführende“ Sprecherin gab. Zudem hatten gemeinsame Freizeitaktivitäten der Projektinteressierten bereits zu einem frühen Zeitpunkt begonnen.

Im Unterschied zu den anderen Fallbeispielen wurde ein teilweise bereits leerstehendes, renovierungsbedürftiges **Bestandsgebäude** aus den 1950er Jahren im Eigentum

des Bauvereins mit verschiedenen Anreizen/ Hilfestellungen für die Altmietler „leergezogen“, (energetisch) modernisiert und an die Bewohner- und Gemeinschaftsbedarfe angepasst. Die Planungs- und Umsetzungshoheit inkl. Finanzierung lag beim Bauverein, der zwei- bis vierwöchentliche Treffen mit der Gruppe zur Planung des Projekts – gemeinsam mit der Seniorenbeauftragten der Stadt – organisierte und moderierte.

Für die Anmietung der genossenschaftlichen Wohnungen sind ein Wohnberechtigungsschein und die Mitgliedschaft im Bauverein Rüstringen zwingend erforderlich. Wohnungsbezogene Genossenschaftsanteile müssen nicht gezeichnet werden. Die umlagefinanzierte Nutzung des Gemeinschaftsraums ist Bestandteil des Mietvertrags.

### **Selbstverwaltung und Nachbarschaft**

Die Bewohner haben sich „Richtlinien“ für das gemeinschaftliche Wohnen gegeben. Dazu zählt bspw. das wöchentliche gemeinsame Frühstück, dem man nur aus triftigem Grund fernbleiben soll, zu dem jeder etwas beisteuert und welches das Forum für das Besprechen aller anstehenden Dinge ist. Auch potentielle neue Bewohner stellen sich der Gruppe beim gemeinsamen Frühstück vor. Vorschläge für neue Mieter werden vom Bauverein unterbreitet, der dafür verschiedene Kriterien (z.B. Dauer der Mitgliedschaft, Verwurzelung mit dem Quartier) formuliert hat. Diesen Vorschlägen könnte die Gruppe – wie bisher noch nie geschehen – auch widersprechen.

Das Interesse an Selbstverwaltung z.B. in Form einer Übernahme von Hausmeistertätigkeiten ist – auch angesichts des Alters der Bewohner – gering bis nicht vorhanden. Eine Ausnahme bildet die Bewirtschaftung des Gemeinschaftsgartens und das Aufräumen des Gemeinschaftsraums. Groß ist dagegen das Interesse an gemeinsamen Unternehmungen und Aktivitäten (Ausflüge, Grillabende, gemeinsame Feste usw.), die jeweils durch einzelne Bewohner vorbereitet/organisiert werden. Informationen werden über ein „Schwarzes Brett“ ausgetauscht. Spontane Verabredungen erfolgen durch Klingeln oder „Telefonkette“. Im Sommer zeigt die geöffnete Gartentür das Interesse an einem gemeinschaftlichen Kaffeetrinken im Garten an. Insgesamt schien die Zufriedenheit der Bewohnerinnen mit dem Projekt sehr groß.

Nachbarschaftliche Unterstützung und Hilfen im Alltag erfolgen informell und anlassbezogen (z.B. Krankenbesuche). Für Notfälle sind Wohnungsschlüssel und Kontaktdaten von Angehörigen bei Nachbarn hinterlegt.

Über Konflikte in der Gemeinschaft wurde nicht berichtet. Aktuell waren zwei über 90-jährige Bewohnerinnen nur noch wenig an Gruppenaktivitäten interessiert, Kontakte zu einzelnen Nachbarinnen bestanden aber noch.

### Kooperationspartner und Berater

Die **Bauverein Rüstringen eG** wurde im Jahr 1903 gegründet, hat aktuell ca. 6.000 Mitglieder und bewirtschaftet etwa 2.900 Mietwohnungen, die sich überwiegend in der denkmalgeschützten Gartenstadt-Siedlung Wilhelmshaven-Siebethsburg befinden. Der Bauverein unternimmt verschiedene Anstrengungen, um unterschiedliche Zielgruppen im von Überalterung und Abwanderung geprägten Quartier zu halten bzw. neu zu gewinnen. Zu diesem Ansatz gehört auch das Selbstverständnis, neben dem Wohnen eine zielgruppenspezifische soziale Infrastruktur zu bieten, die im Hinblick auf Senioren in Kooperation mit einem sozialen Träger bereitgestellt wird (z.B. Tagespflegeeinrichtung, Sozialstation) und von der unternehmenseigenen Seniorenbeauftragten koordiniert wird. Das hier betrachtete Wohnprojekt hatte dabei Experimentiercharakter und soll – zumindest in naher Zukunft – nicht wiederholt werden. Wichtigster Grund dafür ist die als sehr aufwändig eingeschätzte Planungsbeteiligung, für die der Bauverein bis dato kein eingespieltes Verfahren entwickelt hatte.

## 4.6 Ginkgo Haus 1 (Langen)

Ginkgo Haus 1 ist ein 50+ Wohnprojekt im Rhein-Main-Gebiet mit Bewohnern zwischen 58 und 87 Jahren, die in 26 überwiegend im Privateigentum befindlichen Wohnungen leben. Ursprünglich war die Initiativgruppe am Mehrgenerationenwohnen interessiert gewesen, dessen Umsetzung aber am Nichterreichen von interessierten jungen Familien scheiterte.

### Projektsteckbrief



Haus 1 des Wohnprojekts Ginkgo Langen<sup>35</sup>

Jahr des Planungsbeginns	2000
--------------------------	------

<sup>35</sup> Quelle: Internetpräsenz des GINKGO LANGEN e.V. – Wohnen im Alter (<http://ginkgo-langen.net/>; letzter Zugriff: 12.09.2017).

Jahr des Bezugs	2007 (Wohngruppe), 2008 (Demenz-WG)
Rechtsform	WEG (zwingende Mitgliedschaft der Bewohner im Verein Ginkgo Langen e.V.)
Initiierung	bottom-up
Kooperation/Beratung	Kooperation mit der Gemeinnütziges Siedlungswerk (GSW) GmbH Frankfurt am Main
Bauliche und ökologische Merkmale	Neubau, KfW-60-Haus; barrierefrei, Laubengänge Holzpellettheizung, Gründach
Bewohnerstruktur	50+ Projekt
Gemeinschaftsräume	Gemeinschaftsraum mit Küche, Gästeappartement, Werkstatt
Anzahl und Eigentumsform der Wohneinheiten	26, davon 22 Eigentumswohnungen (inkl. 2 privat vermietet), 4 Mietwohnungen im Eigentum des GSW
Pflegeinfrastruktur	Demenz-WG mit 10 Einzelzimmern
Förderung	keine
Kommune	Stark wachsend (ca. 36.000 Einwohner)

## Projektgeschichte

Das Projekt wurde von drei, miteinander befreundeten Personen angestoßen, die Initiativgruppe vergrößerte sich später auf sieben Personen. Deren Kernmotivation bestand in der Suche nach einer Wohnform im Alter, bei der man den Kindern nicht zur Last fällt, nicht alleine ist und möglichst bis zum Lebensende wohnen kann. Sie gründeten den **Verein Ginkgo Langen e.V.** mit dem Zweck der Förderung der Altenhilfe, um zu verhindern, „dass Menschen im Alter vereinsamen, in ein Heim aufgenommen werden müssen oder von Angehörigen abhängig werden“. Alternative Wohnformen als Lösung „soll[en] Menschen aller sozialen Schichten zugänglich sein“ und „barrierefrei, altengerecht und möglichst ökologisch vertretbar realisiert werden“.<sup>36</sup> Wichtig war den Initiatoren die Integration einer Demenz-WG, zu der die Bewohner im Bedarfsfall vorrangig Zugang haben sollten. Der Verein hat mehr Mitglieder als Bewohner. Die Mitgliedschaft ist Voraussetzung für das Wohnen im Projekt.

---

<sup>36</sup> Satzung des Ginkgo Langen e. V., abrufbar unter: <http://www.ginkgo-langen.net/images/dokumente/satzung.pdf>; letzter Zugriff: 12.09.2017).

Der Verein spielte für die Entstehung der mittlerweile zwei Ginkgo-Häuser<sup>37</sup> eine zentrale Rolle, weil er zugleich der internen Gruppenfestigung (z.B. durch Formulierung der Wohngruppenordnung) und der Vermittlung/Verhandlungsführung nach außen (z.B. Unterzeichnung der Kooperationsvereinbarung mit dem Bauträger) diene. Als gemeinnütziger Verein wirbt er außerdem Spenden zur Unterstützung der Demenz-WG ein.

Die Planung des Projekts wurde zunächst hauptsächlich von einem Mitglied der Kerngruppe vorangetrieben und gestaltete sich langwierig. Dies hing einerseits damit zusammen, dass erst nach einer längeren Suche und dann auch nur aufgrund persönlicher Kontakte ein passendes (kirchliches) Grundstück<sup>38</sup> gefunden werden konnte. Noch schwieriger gestaltete sich andererseits die Suche nach einem Bauträger. Die ursprüngliche Präferenz für eine genossenschaftliche Lösung wurde nicht umgesetzt, da die Gründung und Verwaltung einer eigenen Genossenschaft für die geplante Anzahl an Wohnungen als zu (kosten-)aufwändig beurteilt und eine Dachgenossenschaft nicht gefunden werden konnte. Auch die örtliche Baugenossenschaft zeigt bis heute<sup>39</sup> kein Interesse. Der Suchprozess – mehrere Bauträger hatten eine Zusammenarbeit abgelehnt - wurde 2006 durch die Kooperation mit dem GSW Frankfurt beendet und die weitere Planung erfolgte moderiert durch einen Architekten des GSW. Diese Kooperation wurde auch bei der Umsetzung von Haus 2 fortgesetzt.

Obwohl das GSW bei Haus 1 auch das Wohnen zur Miete (ggf. mit einem Mietvorauszahlungsmodell) anbot, wurden inzwischen beinahe alle Wohnungen im Eigentum erworben.<sup>40</sup> Einige Interessenten – insbesondere ältere Frauen mit geringem Einkommen – waren bereits im Verlauf des Suchprozesses, als sich das relativ hohe Kosten- und damit Mietniveau abzeichnete, ausgeschieden. Die Errichtung von geförderten Mietwohnungen war zwar von Teilen der Gruppe anfänglich erwogen worden, scheiterte aber an der mangelnden Kooperationsbereitschaft der Stadt.

Während Ginkgo 1 große Probleme hatte ausreichend Interessenten für das geplante Gebäude zu finden, war dies für Ginkgo Haus 2 kein Problem mehr.

---

<sup>37</sup> Im Jahr 2013 wurde in unmittelbarer Nachbarschaft ein zweites Haus mit Zielgruppe 50+ bezogen. Ginkgo 2 wurde aufgrund der großen Nachfrage von Mitgliedern des Vereins geplant und umgesetzt und konnte auf die Erfahrungen von Haus 1 zurückgreifen. Ein Initiator des zweiten Hauses war ebenfalls interviewt worden.

<sup>38</sup> per Erbbaurecht vom Verein für 75 Jahre gepachtet

<sup>39</sup> Zwei der Initiatoren hatten ihr nach Bezug von Ginkgo1 die Organisation einer Wohngruppe zur Nachbelegung eines Bestandshauses angeboten.

<sup>40</sup> Bei Haus 2 wollte das GSW ursprünglich nur Mietwohnungen anbieten, auf Druck der Gruppe wurden jedoch auch hier Eigentumswohnungen umgesetzt.

Die Häuser wurden barrierefrei in Niedrigenergie-Bauweise (<60 kWh/m<sup>2</sup>\*a) gebaut. Der Wärmebedarf wird durch eine Pelletheizung (Haus 1) bzw. durch ein Blockheizkraftwerk (Haus 2) gedeckt. Die Dächer sind begrünt.

In Haus 1 ist eine **Demenz-WG** mit insgesamt 10 Plätzen integriert. Diese Größe wurde von einem großen sozialen Träger als zu klein für einen wirtschaftlichen Betrieb eingeschätzt, so dass die ursprünglich mit ihm angestrebte Kooperation nicht zustande kam. Nach größeren Schwierigkeiten konnte schließlich mit dem Demenzforum Darmstadt ein kleinerer Träger als Generalmieter der WG gewonnen werden, der die Hauskoordination (inkl. Koordination der Pflegedienste) übernimmt und als Ansprechpartner für die Angehörigen zuständig ist. Die Räumlichkeiten wurden von der GSW vorfinanziert; die Ausstattung ist vor allem über die durch den Verein erworbenen Spenden u.a. von Stiftungen finanziert worden. Mit dem Demenzforum wurde vereinbart, dass Ginkgo-Bewohner im Bedarfsfall Vorrang auf der Warteliste erhalten.

### **Selbstverwaltung und Nachbarschaft**

Die Hausgemeinschaft hat das Miteinander im Projekt in einer Wohngruppenordnung verschriftlicht, die Bestandteil des Kauf- oder Mietvertrags ist. Diese sieht z.B. vor, dass jeder wöchentlich vier Stunden für Gemeinschaftsaufgaben oder die Demenz-WG aufwenden soll. „Verstöße“ werden jedoch nicht sanktioniert. Zwei der insgesamt 28 Bewohner ziehen sich nach Auskunft der Interviewpartner aus Gemeinschaftsaufgaben heraus, was jedoch als „verschmerzbar“ angesehen wird.

Neben dem rechtsform-obligatorischen WEG-Verwaltungsbeirat sind zusätzlich verschiedene Aufgaben der Selbstorganisation in festen Ausschüssen (Verwaltungsausschuss für administrative/bauliche/finanzielle Aspekte, Sozialausschuss für Themen wie Konflikte, besondere Unterstützungsbedarfe o.ä.) formalisiert. Vertreter dieser Gremien erarbeiten auch gemeinsam die Tagesordnung für die monatlich stattfindende Hausversammlung, an der alle Bewohner verpflichtend teilnehmen sollen. Darüber hinaus werden bedarfsabhängig und anlassbezogen Arbeitsgruppen auf freiwilliger Basis gebildet.

Bei der Neubelegung von Wohnungen stellen sich die Interessenten zuerst dem Sozialausschuss und dann der Wohngruppe vor, die mit Zwei-Drittel-Mehrheit entscheidet. Bewohner müssen den Verein mindestens drei Monate vor dem geplanten Auszug informieren, damit dieser sich um Nachfolger kümmern kann. Eine Warteliste mit Interessierten wird geführt. Zur Gruppenphilosophie gehört, dass verkaufende/vermietende Eigentümer die Wohnungen nicht als Investitionsobjekte ansehen und auf Gewinnerzielung verzichten, was in der Vergangenheit „mit etwas Glück“ auch funktioniert hat.

Eine nachbarschaftliche „Unterstützungskultur“ ist nach Meinung der Interviewten gut ausgeprägt und weitgehend informell organisiert. In besonderen Fällen (z.B. bei einer längeren Erkrankung) übernimmt auch der Sozialausschuss die Koordination der Hilfen (Einkaufen, Kochen usw.).

Der Wohnalltag lebt von spontanen nachbarschaftlichen Treffen und dem Ausleben gemeinsamer Interessen in kleineren Gruppen (z.B. Französisch, Englisch-Konversation, Filmabende, Feldenkrais, Ausflüge). Für die hohe Dichte an gemeinsamen Aktivitäten wird eine beschränkte Projektgröße als wichtig beurteilt. Institutionalisiert ist ein einmal monatlich stattfindender Brunch mit den beiden Wohngruppen aus Haus 1 und Haus 2 und gemeinsame Feste. Die Gemeinschaftsräume werden auch für Veranstaltungen im Quartier zur Verfügung gestellt.

Jenseits des Projekts engagieren sich etliche Bewohner beider Häuser ehrenamtlich für die Demenz-WG, indem sie z.B. regelmäßig Essen anreichen, mit den Erkrankten spazieren gehen oder sie zum Arztbesuch begleiten. Der Verein wirbt Sachspenden ein und hat auch eine Fahrrad-Rikscha für Ausfahrten angeschafft.

Zurzeit sind Bewohner außerdem in der Flüchtlingshilfe aktiv (Patenschaften, Sprachunterricht).

Der Verein berät Wohninitiativen und bietet zudem in Zusammenhang mit der Evangelischen Erwachsenenbildung Bildungsveranstaltungen an.

### **Kooperationspartner und Berater**

Die **Gemeinnützige Siedlungswerk GmbH** (GSW) ist ein Wohnungsunternehmen der Bistümer Mainz, Fulda, Limburg und Erfurt und deren Caritasverbände, welches sich weiterhin der Gemeinnützigkeit verpflichtet fühlt. Das GSW verfügt über einen eigenen Wohnungsbestand von ca. 6.400 Wohnungen mit einem hohen Anteil an Seniorenwohnungen, darunter auch sozial geförderten Wohnraum. Weiterhin arbeitet es als Dienstleister im Bauträgerbereich und Immobilienmanagement und kooperiert mit sozialen Trägern, z.B. bei der Versorgung von Pflegebedürftigen oder von Flüchtlingen.

Das GSW Frankfurt hat schon für sechs Wohnprojekte gebaut und verfügt sowohl über ein bewährtes Partizipationsmodell in Bezug auf die Planungsbeteiligung als auch über ein Modell einer finanziellen Beteiligung der Mieter, die über eine Mietvorauszahlung zur Senkung der monatlichen Mietzahlung führt.

Anstoß für die Kooperation mit Wohnprojekten gab ein Partnerunternehmen in Kassel, mit dem vor etwa 12 Jahren ein erstes Gebäude für ein Wohnprojekt umgesetzt wurde. Voraussetzung für die GSW ist die Existenz einer relativ gefestigten Kerngruppe, da

Initiierung und Gemeinschaftsbildung „von oben“ nach einem gescheiterten Versuch als zu aufwändig und riskant eingeschätzt wird.

So bietet sich das GSW als Partner auf der Wohnprojektebörse an. Es unterstützt kooperierende Gruppen bei der Grundstückssuche. In regelmäßigen, von der GSW moderierten Treffen werden die Eckdaten geklärt und nach dem von der GSW vorfinanzierten Vorentwurf samt Kostenschätzung wird in einem Kooperationsvertrag die weitere Zusammenarbeit geregelt. Die Gruppen haben Entscheidungsspielräume in Bezug auf verschiedene (auch ökologische) Qualitäts- und Kostenstandards. Zur Kostenbegrenzung sollte der Anteil der Gemeinschaftsräume 5% nicht übersteigen. Auch sollte dieser Bereich notfalls in eine Wohnung umgebaut werden können. Weiterhin werden Erschließung, Freiraumanbindung, Wohnungsgrößen, Verteilung der Wohnungen und Grundrisse gemeinsam geplant. Der Prozess setzt eine zeitliche und inhaltliche Vorstrukturierung und Vorbereitung durch den Architekten des GSW und eine organisierte Gruppe mit eigenen Lenkungsstrukturen auf der anderen Seite voraus. Voraussetzung für einen Bauantrag ist eine verbindliche Belegung von 50% der Wohnungen.

Während das GSW zunächst auch von den Eigentumsformen her gemischte Projekte gebaut und (mit-)verwaltet hat, werden in Zukunft zur Vereinfachung der Verwaltung nur noch Eigentums- oder Mietprojekte umgesetzt mit Präferenz für letztere. Das Angebot von Mietvorauszahlungen ermöglicht es den Mietern durch das Einbringen von bis zu 600 € pro m<sup>2</sup> Wohnfläche, die monatliche Mietzahlung zu reduzieren bei einem Ausschluss von Mieterhöhungen für 15 Jahre. Grundsätzlich wäre das GSW auch bereit, Sozialmietwohnungen zu integrieren. Als Mangel wird es empfunden, dass es in ihrem Wirkungskreis keine Formen der Wohnraumförderung gibt, die in Bezug auf die Einkommensgrenzen flexibel verfahren und es dadurch ermöglichen würden, Interessenten mitzunehmen, die über den Einkommensgrenzen liegen, sich aber die relativ hohen Neubaumieten nicht leisten können.

Bei der Neubelegung der Wohnungen haben die Gruppen drei Monate Zeit einen Nachmieter zu finden, bevor das GSW in die Suche einsteigt. In die Mietverträge der GSW mit den Wohngruppenmitgliedern wird die Wohngruppenordnung des jeweiligen Projekts als verbindliche Vorgabe mit aufgenommen. Baukosten und Betriebskosten der Gemeinschaftsräume werden auf die Mieten bzw. die Mieter umgelegt.

Entsprechend der bisherigen Erfahrungen können die Betreuung der Gruppe und die Planungsbeteiligung mit vertretbarem Aufwand und kostendeckend erfolgen. In der Nutzungsphase zeichnen sich diese Projekte durch einen sehr pfleglichen Umgang mit dem Gebäude und einem niedrigen Aufwand für den Hausmeisterdienst aus – teils weil

sich Gruppenmitglieder selbst um Aufgaben kümmern, teils weil die Kommunikation reibungsloser erfolgt.

Das GSW ist auch weiterhin interessiert, für Gruppen zu bauen. Voraussetzung ist in der Regel, dass durch eine Kommune der Zugang zu einem kostengünstigen Grundstück eröffnet wird. Hemmnisse für eine stärkere Verbreitung werden im mangelnden Zugang zu Grundstücken, den Problemen, Wohnungen für niedrigere Einkommensgruppen zu finanzieren, und vor allem in der mangelnden Bereitschaft von Menschen, sich in eine Gemeinschaft jenseits der Familie aktiv einzubringen, gesehen.

## 4.7 Überblick über Kooperationspartner und Träger

Projekt	Initiierung	Träger/Projektsteuerer und deren Motivation	
Generationenhof Landau	bottom-up	wohnprojekt+ beratung und entwicklung GmbH	kleine Beratungsfirma, auf Beratung von Projektinitiativen spezialisiert
Torfwiesen-Au Heikendorf	bottom-up	conplan Betriebs- und Projektberatungsgesellschaft mbH	Projektentwickler mit großem Leistungskatalog, v.a. gemischte Eigentumsformen; viele Eigenentwicklungen
Haus Mobile Stuttgart	bottom-up	pro... gemeinsam bauen und leben eG	kleine Genossenschaft, bietet sich bestehenden Gruppen als Dienstleister an, v.a. Bauträgergeschäft, Mietwohnungen sind "Zuschussgeschäft"
Wogeno-Haus Caroline-Herschel-Straße München	top-down	Wogeno eG	kleine Genossenschaft mit expansivem Geschäftsmodell für eine spekulationsfreie und gemeinwohlorientierte Bewirtschaftung von Wohnraum
Gemeinsam älter werden und Wohnen unter einem Dach Wilhelmshaven	top-down	Bauverein Rüstringen eG	Traditionsgenossenschaft mit starkem Quartiersbezug, Seniorenwohnprojekt war "Experiment", vorerst keine Wiederholung geplant
Ginkgo 1 Langen	bottom-up	Gemeinnützige Siedlungswerk GmbH (GSW)	Wohnprojekte als kleines ergänzendes Geschäftsfeld, bereits sechs Projekte umgesetzt; bewährtes Partizipationsmodell

## 5 Methodisches Vorgehen

### 5.1 Dokumentenanalyse

Die Vorbereitung der qualitativen Fallstudien erfolgte in zwei Schritten: Zuerst wurde auf Basis der Literatur und verfügbarer Erfahrungsberichte bereits realisierter Projekte eine Beschreibung des Forschungsrahmens bezugnehmend auf die Multi-Level-Perspektive vorgenommen (vgl. Kap. 3). Parallel dazu fand eine aufwändige Internetrecherche zu bereits realisierten Wohnprojekten der entsprechenden Zielgruppen – Mehrgenerationenwohnen bzw. 50+Projekte – statt (vgl. Kap. 4). Diese bildete die Datengrundlage für die kriterienbasierte Auswahl der Fallbeispiele.<sup>41</sup>

Im zweiten Schritt – nach endgültiger Festlegung der sechs Fallbeispiele – erfolgte eine vertiefende Sichtung und Einzelfallauswertung der jeweils vorab zugänglichen Informationen aus Websites, Publikationen usw., die der Vorbereitung der Leitfadenterviews dienten.

### 5.2 Interviews

Die Auswahl der Interviewpartner folgte einem handlungsfeldübergreifenden Vorgehen, wonach jeweils verschiedene Akteursperspektiven integriert werden sollten, die – ausgehend von den Vorarbeiten der Nischenbeschreibung – als mehr oder weniger förderlich für die Entwicklung der Nische angesehen wurden bzw. bei denen aufgrund des Vorwissens unterschiedlich ausgeprägte Kontextbedingungen vermutet wurden. Angesprochen wurden einerseits Bewohner der ausgewählten Wohnprojekte, die zum Teil bereits in deren Gründungsphase aktiv gewesen sein sollten bzw. aktuell dort lebten. Von Interesse waren jeweils aber auch „übergeordnete“ Akteure (Berater, Projektsteuerer, Träger, Politikakteure, Sozialdienst Demenz-WG), die – zwar meist ausgehend vom jeweiligen Fallbeispiel – darüber hinaus den Blick auf die vom Einzelfall losgelöste Entwicklung der Nische öffnen konnten.

Die Interviews wurden anhand eines Leitfadens durchgeführt, der zuerst übergreifend für alle drei Handlungsfelder entwickelt und in einem zweiten Schritt handlungsfeldspezifisch ausformuliert wurde. Dieses Vorgehen sollte sowohl die Vergleichbarkeit zwischen den Handlungsfeldern als auch die notwendige Spezifität und Zielgerichtetheit im jeweiligen Handlungsfeld sicherstellen. Der Leitfaden deckte entsprechend der oben formulierten Forschungsfragen die verschiedenen Phasen der bisherigen Nischenent-

---

<sup>41</sup> Die Auswahl der Fallbeispiele ist im separaten TransNIK-Werkstattbericht Nr. 2 ausführlich dokumentiert (Hacke et al. 2017).

wicklung (Initiierung, Planung, Umsetzung, Nutzung) und aus Sicht der Gesprächspartner mögliche zukünftige Entwicklungen (weitere Verbreitung) ab.

Insgesamt wurden 16 Interviews durchgeführt, d.h. 2-3 je Projekt, die jeweils zwischen einer und drei Stunden dauerten.<sup>42</sup> Die Interviews fanden entweder als Einzel-/ Zweier-Interviews (meist übergeordnete Akteure) oder Gruppeninterviews (meist Bewohner) statt. Die Bewohnerinterviews erfolgten in den jeweiligen Gemeinschaftsräumen, in fünf Fällen schloss sich eine Führung durch das Projekt an.

Die Auswertung der Interviews erfolgte auf Basis der vollständig transkribierten Interviews mit Hilfe der qualitativen Analysesoftware MAXQDA. Dabei wurde im Vorfeld ein übergeordnetes Kategoriensystem für die drei Handlungsfelder erstellt und anhand der in den Handlungsfeldern relevanten Themen ausdifferenziert. So wurde die Vergleichbarkeit der Ergebnisse auch handlungsfeldübergreifend sichergestellt, aber dennoch die Charakteristika der Handlungsfelder ausreichend erfasst.

### 5.3 Schriftliche Bewohnerbefragung

Abweichend vom rein qualitativen Vorgehen in den beiden übrigen Handlungsfeldern wurde zusätzlich eine schriftliche Bewohnerbefragung in allen ausgewählten Wohnprojekten durchgeführt, die schwerpunktmäßig die Erfassung von Meinungen zur Wohnphase zum Zweck hatte. Dies geschah vor dem Hintergrund, dass die Beurteilung der Funktionsfähigkeit von Gemeinschaftsleben, Nachbarschaftshilfe und Selbstverwaltung als höchst individuell vermutet wurde. Die Verbreiterung der Datenbasis über die geführten mündlichen Interviews hinaus vergrößerte damit den entsprechenden Erkenntnisgewinn.

Insgesamt lagen 103 Fragebögen für eine deskriptive Auswertung vor. Dies entspricht einem Rücklauf von ungefähr 20-50% (je Projekt unterschiedlich). Die deskriptive Auswertung der schriftlichen Bewohnerbefragung erfolgte mit der Statistiksoftware SPSS.

Die Ergebnisse sind zum Teil in die nachfolgenden Ausführungen eingeflossen. Eine ausführliche Dokumentation inklusive Fragebogen findet sich in einem separaten Werkstattbericht.<sup>43</sup>

---

<sup>42</sup> Wir bedanken uns an dieser Stelle noch einmal ganz herzlich bei allen Interviewpartnern für ihre Zeit und ihr Engagement für das Gelingen unserer Studie.

<sup>43</sup> Vgl. den in Kürze erscheinenden TransNIK Werkstattbericht: Ergebnisse der Bewohnerbefragung in den untersuchten gemeinschaftlichen Wohnprojekten

## 5.4 Einbindung der Praxispartner

Sowohl die formulierten handlungsfeldspezifischen Forschungsfragen als auch die Auswahl der zu untersuchenden Wohnprojekte wurden in einem ersten Workshop im Februar 2016 mit involvierten Praxispartnern, die verschiedenen Beratungseinrichtungen für gemeinschaftliches Wohnen entstammten, abgestimmt und finalisiert. Im zweiten Workshop im Frühjahr 2017 standen zum einen die Vorstellung und Evaluation der identifizierten Einflussgrößen bei der Planung und Umsetzung von Wohnprojekten im Vordergrund. Zum anderen wurden daran anknüpfend zentrale Themenbereiche für die weitere Verbreitung von Wohnprojekten diskutiert und Anregungen für Handlungsempfehlungen gewonnen. Die wichtigsten Ergebnisse der beiden Praxispartnerworkshops sind ebenfalls in die folgenden Ausführungen eingeflossen und zusätzlich noch einmal separat im TransNIK-Werkstattbericht Nr. 3 dokumentiert (vgl. Müller et al. 2017).

Die auf Deutschland bezogenen Ergebnisse wurden außerdem vor dem Hintergrund einer schriftlichen Expertise zur Entwicklung von Wohnprojekten in Dänemark reflektiert, wo gemeinschaftliche Wohnprojekte bereits vergleichsweise stark verbreitet sind und sich entsprechende förderliche Strukturen ausgebildet haben. Der entsprechende Bericht ist ebenfalls über die Projekthomepage abrufbar<sup>44</sup>.

Das Projektteam konnte zudem auf Erfahrungen eines Vorstandsmitglieds der Dachgenossenschaft WohnSinn eG Darmstadt und deren Netzwerke zurückgreifen. Dieses Wissen floss insbesondere in die Beschreibung der Nische (Abschnitt 3.3), die Kriterienbildung der Fallauswahl (Kap. 4) und die Ausführungen zu den Themen Finanzierung und Rechtsform (Abschnitt 6.1.4) ein.<sup>45</sup>

---

<sup>44</sup> Vgl. den in Kürze erscheinenden TransNIK Werkstattbericht von Britta Tornow: Zur Entwicklung gemeinschaftlichen Wohnens in Dänemark.

<sup>45</sup> Siehe auch TransNIK Werkstattbericht Nr. 2; Hacke et al. 2017.

## 6 Ergebnisse der detaillierten empirischen Analyse

Angeleitet durch die oben formulierten Forschungsfragen werden im Folgenden zuerst die verschiedenen Faktoren vorgestellt, die vornehmlich in den geführten Interviews, aber auch in den Diskussionen mit den Praxispartnern und zum Teil auch anhand der schriftlichen Bewohnerbefragung herausgearbeitet wurden und die einen relevanten Einfluss auf die Entstehung und Umsetzung von gemeinschaftlichen Wohnprojekten als betrachtete Nische haben. Im Anschluss daran wird eine Bewertung der Nachhaltigkeitsziele und -effekte vorgenommen, mit denen sich gemeinschaftliche Wohnprojekte weitgehend von „konventionellen“ Wohnformen unterscheiden.

### 6.1 Relevante Einflussgrößen für die Entstehung von Nischen

#### 6.1.1 Gründungsakteure von gemeinschaftlichen Wohnprojekten und deren Motivation

Auf Basis der untersuchten Fallbeispiele bzw. durchgeführten Interviews und Workshops lassen sich zwei wesentliche Richtungen der Projektinitiierung ausmachen: „bottom-up“, also auf Initiative einer Kerngruppe von privaten Interessenten, und „top-down“, also auf Initiative von institutionalisierten/spezialisierten Wohnungsmarktakteuren („übergeordnete Akteure“).

Allen vier betrachteten **bottom-up-Projekten** ist gemeinsam, dass sie aus einer kleinen Gruppe von drei bis zehn engagierten, einander bereits bekannten Personen (meist im Alter 50+) entstanden sind. Ihre Motivation bestand darin, eine auf Dauer angelegte Wohnform fürs Alter zu finden, bei der man den Kindern nicht zur Last fällt und trotzdem nicht alleine ist. Somit entstanden diese Projekte aus dem **Interesse bereits eher älterer Personen an einer passenden Wohnform fürs Alter** heraus. Diese Motivation war damit zuerst einmal unabhängig vom später realisierten Gruppenkonzept (Mehrgenerationen oder 50+) oder auch der letztlich gewählten Rechtsform. Gleichwohl gab es schon „gedankliche Weichenstellungen“ – nämlich z.B., ob die Interviewten eher an Eigentum oder eher an Mietwohnraum interessiert waren. Die Initiativgruppen bildeten eine mehr oder weniger verbindliche Interessengemeinschaft, die das Fundament für die gesamte, künftige Gemeinschaft darstellte. Dass deren Wünsche auch typisch für später hinzugekommene Projektmitglieder war, zeigen die Ergebnisse der schriftlichen Bewohnerbefragung (siehe nachfolgende Abb.).

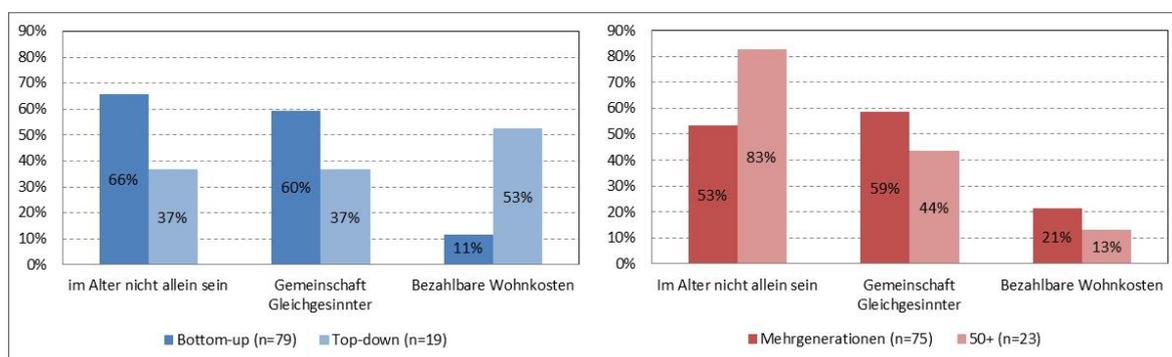


Abbildung 6.1: Berichtete Einzugsmotivation<sup>46</sup> (Auszug aus der Bewohnerbefragung)

Die betrachteten **top-down-initiierten Wohnprojekte** entstammen beide dem genossenschaftlichen Umfeld, wobei sich die **jeweilige „Philosophie“ dahinter unterscheidet**: Die junge Dachgenossenschaft Wogeno München sieht den Kern ihres expansiven Geschäftsmodells darin, in einem der teuersten Wohnungsmärkte Deutschlands Wohnraum der Spekulation zu entziehen und nach gemeinwohlorientierten Gesichtspunkten zu bewirtschaften („Sozialunternehmen“). Zu diesem Selbstverständnis gehören die Förderung nachbarschaftlichen Miteinanders im Haus (Planungsbeteiligung, Gemeinschaftsräume) und im Quartier sowie das Angebot von Selbstverwaltungsmodellen (Haussprecher, Übernahme der Hausmeisterei). Sie nahm die Gelegenheit wahr, ein Grundstück in einer als eher unattraktiv geltenden Lage zu erwerben, was einer kleinen Kerngruppe aus der Mitgliedschaft die Chance gab, ein Wohnprojekt mit aufzubauen. Dagegen hatte das von der Altgenossenschaft (Bauverein Rüstringen) in einer schrumpfenden Kommune umgesetzte Seniorenwohnprojekt Experimentiercharakter. Die Idee entstand aus einem vom Bauverein mitgetragenen VHS-Seminar für ehrenamtlich in der Seniorenarbeit Tätige, aus dem heraus sich eine kleine Initiativgruppe bildete, die – vergleichbar zu den bottom-up-Projekten – eine gemeinschaftlich-orientierte Wohnalternative im Alter suchte. Das Interesse der Altgenossenschaft lag darin, dementsprechend bedürfnisgerechten Wohnraum für ihre Mitglieder im Quartier anzubieten.

Befragte **privatwirtschaftliche Projektberater und -steuerer** sehen die Umsetzung von gemeinschaftlichen Wohnprojekten als (ergänzendes) Geschäftsfeld an. In der Regel beraten und betreuen sie bereits bestehende (Initiativ-)Gruppen, die auf sie zukommen. Zum Teil bemühen sie sich aber auch um Grundstücke (z.B. bei Konzeptvergaben) und übernehmen bei Erfolg die Initiierung von Projekten (z.B. Wohnprojektberatung Kroll). Die Conplan GmbH fällt dabei durch einen hohen Anteil an Eigent-

<sup>46</sup> offene Frage zu den drei wichtigsten Gründen für den Einzug in ein gemeinschaftliches Wohnprojekt

wicklungen und den Anspruch auf, nicht nur Baugemeinschaften zu organisieren, sondern auch Kerngruppen für Wohnprojekte top-down zu initiieren und aufzubauen. Dies wird von weiteren befragten Akteuren meist als zu arbeitsintensiv bzw. kostenträchtig und risikobehaftet abgelehnt. Die Leistungen der Projektsteuerer, die von Moderationsprozessen der Gruppenfindung und Mitwirkung an der Öffentlichkeitsarbeit über die Objektplanung bis hin zur Bauüberwachung reichen können, werden über Dienstleistungsverträge durch die Gruppe vergütet. Häufig gehen sie in der Anfangsphase in Vorleistung.

Punktuell hat sich eine z.T. öffentlich finanzierte, z.T. privatwirtschaftlich arbeitende **Beratungsszene** entwickelt, die vor allem Initialberatungen für am gemeinschaftlichen Wohnen Interessierte anbietet und Informationen und Kontakte für die Planung und Umsetzung zur Verfügung stellt.

Die gezielt zur Umsetzung generationenübergreifender Gemeinschaftsprojekte gegründete pro...eG Stuttgart nutzt ihre Genossenschaft zwar als Eigentümerin der dort umgesetzten Mietwohnungen. Doch stellt dies einen „Notanker“ für die nicht eigentumsfähigen Interessenten und eher ein „Zuschussgeschäft“ dar. Die Genossenschaft hat daher kein Interesse ihren Wohnungsbestand zu vermehren und agiert schwerpunktmäßig als Projektentwicklerin für sozial, ökologisch und ökonomisch nachhaltige Mehrgenerationen-Wohnprojekte in gemischter Rechtsform, bei denen fast immer die Eigentumswohnungen überwiegen.

### **6.1.2 Kooperationspartner von gemeinschaftlichen Wohnprojekten und deren Motivation**

Inzwischen gibt es bei einer kleinen Anzahl von Traditionsgenossenschaften und Wohnungsunternehmen die Bereitschaft mit Projektinitiativen zu kooperieren. So hat die ebenfalls interviewte Gemeinnützige Siedlungswerk GmbH (GSW), die Dienstleistungen sowohl im Baurägerbereich als auch in der Bestandsbewirtschaftung anbietet, Wohnprojekte als kleinen ergänzenden Geschäftszweig entdeckt. Der Anstoß erfolgte über Kontakte zu einem anderen Wohnungsunternehmen, mit dem zusammen ein Wohnprojekt erfolgreich umgesetzt worden war. Das GSW versteht diese Projekte als „Sozialprojekte“, die seinem selbstgesetzten sozialen Auftrag – Bauen für mittlere Einkommen, Wohnungsversorgung Älterer, Flüchtlingsunterbringung – entsprechen.

Das GSW hat seither in ca. zehn Jahren für sechs Projekte gebaut und bietet sich weiterhin aktiv<sup>47</sup> als Unternehmen für bereits existierende und gefestigte Gruppen an. Grundlage sind erfolgreich entwickelte Modelle zur Planungsbeteiligung der Gruppe und zur Finanzierungsbeteiligung der Miethaushalte. Während das GSW zunächst auch eigentumsgemischte Projekte umsetzte, werden nun nur noch Mietprojekte oder Eigentumsprojekte begleitet.

### 6.1.3 Gruppenbildung und Initialkonzept

Die Konstituierung und Konzeptbildung einer Projektgruppe funktioniert umso besser (und umso schneller), je kommunikationsstärker die Initiatoren sind und je mehr sie über entsprechendes Fachwissen verfügen. Daher erweisen sich verschiedene **Fähigkeiten und Kompetenzen** als wesentlich, die insbesondere in den betrachteten bottom-up-initiierten Projekten anfänglich nicht vorhanden waren<sup>48</sup> und somit langwierig und laut Auskunft vieler Interviewpartner kräftezehrend angeeignet werden mussten. Für **Bottom-up-Initiatoren** bedeutet dies,

- dass eine weitreichende Informationsbeschaffung bezüglich Gesamtkonzepterstellung, Planungsablauf, Umsetzungsanforderungen usw. vorangestellt werden muss, die verschiedene Kanäle und Kontakte und zumeist eine thematische Arbeitsteilung (z.B. Finanzierung, Bauplanung) und Prioritätensetzung nutzt,
- dass eine intensive Öffentlichkeitsarbeit mit dem Ziel der Gruppenvergrößerung betrieben werden muss,
- dass dafür eine „Marschrichtung“ zu Planung, Umsetzung und weiteren konzeptionellen Elementen erarbeitet werden muss, um sie neuen Projektmitgliedern/Projektinteressierten vor- und zur Diskussion zu stellen,
- dass die Gruppenprozesse moderiert werden müssen,
- um schließlich ein mit einer gefestigten Gruppe abgestimmtes Gruppenkonzept vorliegen zu haben und zur Umsetzung bringen zu können.

Wichtigste Quellen für die allorts aufwändige **Suche nach Informationen** waren Besichtigungen und Erfahrungsberichte aus bereits umgesetzten Wohnprojekten, Infotage (z.B. Wohnprojekte-Tage) und Erstberatungen. Kontakte für solche Beratungen wurden über Mund-zu-Mund-Propaganda (z.B. von realisierten Projekten) oder über das Wohnprojekteportal gefunden. Positiv unterstützend wirkten dabei z.T. Aktivitäten

---

<sup>47</sup> z.B. durch einen Stand auf der Frankfurter Informationsbörse für gemeinschaftliches und genossenschaftliches Wohnen des Netzwerkes Frankfurt für gemeinschaftliches Wohnen und der Stadt Frankfurt am Main.

<sup>48</sup> Lediglich in einem Projekt schien ein Mitglied solche Kompetenzen aufzuweisen.

von Landesseite – bspw. die finanzielle Förderung eines Workshops in Landau durch das Sozialministeriums Rheinland-Pfalz oder die zur damaligen Zeit in Schleswig-Holstein häufig durchgeführten Informationsveranstaltungen. Dennoch überblickten die bottom-up-initiierten Gruppen die Gesamtheit und Komplexität der Themen anfangs nicht und drehten sich häufig im Kreis („wir wussten nicht, ist denn jetzt zuerst die architektonische Frage, ist das im Vordergrund oder ist eher finanzielle, also finanzielle heißt Beratung zu Finanzierung, zu Gruppenentstehung, Gruppenprozessen oder was ist da die erste Frage“, 2-1: 34).

Auch im Hinblick auf eine effektive **Öffentlichkeitsarbeit zur Vergrößerung der Gruppe** fehlte es den Initiativgruppen an spezifischem Wissen – zum einen, was z.B. die Gestaltung von Informationsmaterialien oder -veranstaltungen anging, zum anderen aber auch die zu vermittelnden, zu diesem Zeitpunkt zumeist **noch wenig konkreten Konzeptinhalte/Projektziele** betreffend, die ja abschließend erst zusammen mit der Gesamtgruppe entwickelt werden sollten, zugleich aber von Interessenten nachgefragt wurden. Das galt insbesondere auch für Fragen zur Finanzierung, die – weil sie häufig in dieser Phase noch unklar war – Projektinteressierte auch abschreckten. Letztlich gab zwar erst die verbindlich interessierte Gruppe mit ihren jeweiligen sozio-ökonomischen Merkmalen, finanziellen Möglichkeiten und Wohnansprüchen die Richtung für die weiteren Schritte – z.B. die Festlegung der Rechtsform, die Klärung der Finanzierungsanforderungen, z.T. auch die Grundstücksgröße usw. – vor. Zugleich mussten aber Entscheidungen, die bspw. Auswirkungen auf die Gruppenzusammensetzung hatten, schon im Vorfeld von der Initiativgruppe bedacht werden – z.B. ob Sozialwohnungen integriert werden sollen oder nicht.

Beeinflusst war diese Phase zudem durch eine **hohe Fluktuation** der Gruppenmitglieder, wobei Abgänge im schlimmsten Falle wertvolles Knowhow mitnahmen und die Handlungsfähigkeit der übrigen Gruppe gefährdeten, während Neuzugänge z.T. neuen Schwung, z.T. aber auch wieder anderslautende Ansprüche mit in die Diskussion brachten. Der Prozess der Verstetigung der Gruppe – als Voraussetzung für alles Weitere – stellte demnach hohe Anforderungen an die **Moderations- und Vermittlungsfähigkeiten** der Initiativgruppe. Einzelne Projekte haben in diesem Zusammenhang mit „Eintrittsgeldern“/Aufnahmegebühren experimentiert, die in unterschiedlicher Größenordnung (symbolische 50 € bis schon eher „wehtuende“ 1.500 €) die Verbindlichkeit der Gruppenzugehörigkeit erhöhen sollten. Erhobene Gelder flossen dann entweder in einen Planungsfonds oder wurden auf die Baukosten angerechnet und verfielen bei Austritt. Ein anderer Versuch der **Verstetigung der Gruppe** war bspw. die Gründung eines Vereins mit klaren Arbeitsstrukturen.

Über die Schwierigkeiten und langsamen Fortschritte sowohl bei Gruppenfindung als auch bei ihrer Stabilisierung vermuteten die Interviewpartner, dass **diese Phase für potenzielle Interessenten noch von geringem Vertrauen in die „Ur-Gruppe“ und hoher Risikowahrnehmung geprägt** ist und viele für den Erfolg wesentliche Faktoren (Finanzierung inkl. Fördermöglichkeiten, Standortwahl/Grundstück, bauliche Umsetzung usw.; siehe nachfolgende Kapitel) noch nicht ausgereift waren. Zugleich seien gemeinschaftliche Wohnprojekte noch eine fremde und wenig erprobte Wohnalternative. Beides zeigte sich bei einem Teil der betrachteten Mehrgenerationenprojekte z.B. im Hinblick auf die – dort nicht oder schwer realisierbare – Gewinnung von Familien, was im Falle von Ginkgo 1 bspw. dazu führte, dass anstatt eines Mehrgenerationenprojekts ein 50+ Projekt realisiert wurde.<sup>49</sup>

Alle genannten Aspekte benötigten nicht nur ein **entsprechendes Knowhow**, was schwierig bis unmöglich „aus dem Stand heraus“ anzueignen war, sondern auch ein **hohes Maß an zeitlichen und mentalen Ressourcen**. Für die interviewten Bottom-up-Projekte führte dies nach einer mehr oder minder langen Phase des „Selbst-Probierens“ – begleitet von Unsicherheiten, Rückschlägen und Überforderungstendenzen der Aktiven – in allen Fällen dazu, dass entweder externer Sachverstand in Person von Projektberatern/Projektbetreuern „hinzugekauft“ oder die Kooperation mit einem Träger eingegangen wurde. Auch wenn dies ebenfalls einen gewissen Aufwand bedeutete, da Kooperationen zum Teil nicht gleich „im ersten Anlauf“ klappten (weil bspw. anvisierte Träger Vorbehalte wegen des Konzepts oder der zu kleinen Gruppengröße äußerten) und Kontakte zu kooperationsbereiten Akteuren entsprechend erst gefunden (dies geschah teilweise zufällig) und hergestellt werden mussten, führte dies doch letztlich in allen Projekten zu einer Beschleunigung des Verfahrens. Diese Akteure verfügten sowohl über das entsprechende Fachwissen zu Planung und Umsetzung, welches allerdings durchaus durch die jeweils dahinterliegende Philosophie „gefärbt“ war<sup>50</sup>, als auch über die notwendigen Kompetenzen bspw. im Hinblick auf die Moderation von Gruppenprozessen.

In den betrachteten **top-down-initiierten Projekten** verlief der Anfangsprozess anders und weitgehend effizienter, da die Phase des „Selbst-Probierens“ größtenteils übersprungen wurde und schon zu Beginn auf die **Expertise von spezialisierten Akteu-**

---

<sup>49</sup> Begründungen für die z.T. geringere Affinität von Familien liefert der TransNIK-Werkstattbericht Nr. 2 zur Fallauswahl; Hacke et al. 2017.

Ein weiteres Projekt trat – ermutigt durch erfahrene Projektsteuerer – zunächst in Vorleistung und hat die Wohnungen für Familien teilweise erst spät im Planungsprozess belegt. Zum Teil wurden hier sogar die wohnungsbezogenen Anteile für die genossenschaftlichen Mietwohnungen (15% der Baukosten) durch die ebenfalls im Projekt lebenden Eigentümer solidarisch aufgebracht.

<sup>50</sup> z.B. die favorisierte Rechtsform betreffend

ren zurückgegriffen werden konnte, für die die Erstellung von (gemeinschaftlichem) Wohnraum Tagesgeschäft ist und die bereits über verlässliche Kontakte zur Bauwirtschaft, zu Architekten usw. verfügen. Vergleichbar mit den Vorgehensweisen bei bottom-up-initiierten Projekten erfolgten aber auch hier große Teile der Planungen (z.B. Wohnungsaufteilung und -ausstattung) gemeinsam mit den zukünftigen Bewohnern bzw. zumindest mit Teilen der Gruppe, in München bspw. mit Arbeitsgruppen. In den beiden untersuchten Fallbeispielen spielten sich die von geschulten Akteuren moderierten partizipativen Prozesse jedoch in zwangsläufig enger abgesteckten Bahnen ab – z.B. aufgrund der Bauvorgaben bei der Konzeptvergabe in München oder den geringeren Möglichkeiten für Grundrissveränderungen o.ä. bei der Bestandssanierung in Wilhelmshaven.<sup>51</sup> Zudem hatten sie auch von vornherein – durch den mit der Konzeptvergabe verbundenen Wohnungsproporz bzw. die Entscheidung für die ausschließliche Errichtung von Sozialmietwohnungen – einen engeren Zielgruppenbezug. Überraschend war die anfängliche Zurückhaltung potentieller Mietinteressenten in München, die Skepsis nicht gegenüber der Wohnform, sondern gegenüber dem neu erschlossenen und in ihren Augen noch wenig attraktiven Wohngebiet hatten. Dies ist aber gleichzeitig ein guter Hinweis darauf, dass institutionalisierte bzw. sich institutionalisierende Akteure aufgrund ihrer größeren Ressourcen leichter handlungsfähig bleiben als Einzelgruppen, auch wenn in der Planungsphase noch keine Vollbelegung erreicht wird. Die Verstetigung der zukünftigen Bewohnergruppe ist dennoch auch für sie ein wichtiges Thema, da eine hohe Fluktuation den Planungsfortschritt beeinträchtigt und negative Auswirkungen auf die Wirtschaftlichkeit haben kann – z.B. wenn bereits besprochene Punkte mit neu hinzugekommenen Gruppenmitgliedern nochmals diskutiert werden müssen. Letzteres war übrigens ein Argument der Altgenossenschaft, die – im Falle einer Wiederholung – mehr Vorgaben machen und angesichts der erlebten hohen Fluktuation ebenfalls ein „Eintrittsgeld“ zur Erhöhung der Verbindlichkeit in Erwägung ziehen würde.

#### **6.1.4 Rechtsform und Finanzierung**

Wie in der Beschreibung der Fallauswahl (vgl. Kap. 4)<sup>52</sup> bereits ausgeführt, wurden Fallbeispiele mit verschiedenen, für Wohnprojekte typischen Rechts- und Finanzierungsformen ausgewählt, weil auch die damit verbundenen Umsetzungsanforderungen

---

<sup>51</sup> Diese Einschränkungen sind demzufolge nicht auf die Initiierungsrichtung oder Vorgaben durch die Top-Down Akteure zurückzuführen. Vielmehr betont ein weiterer befragter Top-Down-Akteur, an die Steuerung neuer Projekte sehr offen heranzugehen und die Konzeptinhalte entsprechend der Bedürfnisse der Gruppe zu diskutieren und umzusetzen.

<sup>52</sup> Für eine ausführliche Beschreibung der Fallauswahl siehe TransNIK-Werkstattbericht Nr. 2; Hacke et al. 2017.

aufgrund ungleicher Rahmenbedingungen und Voraussetzungen als sehr unterschiedlich vermutet wurden. Jedes Projekt stellt demnach ein eigenes „Kunstwerk“ dar.

Auf dem Weg zur Umsetzung muss jede bottom-up-initiierte Projektinitiative eine **Rechtsform** finden, **die zu ihren sozialen Zielen, zu ihren Ansprüchen an Teilhabe und Mitbestimmung sowie zu den präferierten Finanzierungswegen und dem Leistungsvermögen der Mitglieder passt**. Die Wahl der Rechtsform steht also in enger Verbindung mit dem Finanzierungskonzept und der Eigentumsform. Spätestens wenn Verhandlungen mit der Kommune (z.B. über Grundstücke) oder Banken geführt werden sollen, muss die Wohngruppe eine juristische Form haben, um rechtsfähig nach außen auftreten und Verträge unterzeichnen zu können. Der Weg dahin wird jedoch nicht nur von den Interessen und Zielen der Gruppenmitglieder bestimmt, sondern auch von ihrem **Wissen über die vorhandenen alternativen Konstruktionen** und deren Konsequenzen. Er kann im Verlauf der Findungs- und Planungsphase sowohl durch abweichende Interessen neu hinzugekommener Mitglieder, die Hinzuziehung von Projektsteuerern/Projektberatern mit bestimmtem Knowhow oder eine später eingegangene Kooperation mit Trägern auch wieder verlassen oder modifiziert werden.

Drei der vier befragten bottom-up-initiierten Gruppen haben diesbezüglich – analog zur oben dargestellten Gruppenbildung – einen langwierigen Entwicklungsweg hinter sich, der erst durch Berater bzw. Baubetreuer zu einem Ergebnis geführt werden konnte. In vielen Regionen Deutschlands sind Berater, die Projekte zu ökonomischen und damit zusammenhängenden rechtlichen Fragen kompetent beraten können, kaum verfügbar und werden häufig nur zufällig gefunden. Die vierte Gruppe war bereits im Umfeld des Bauträgers (pro... eG) entstanden und von diesem schon ab einem frühen Stadium begleitet worden.

Im Wesentlichen sind im Zusammenhang mit der Rechtsform folgende Fragen zur **Finanzierung des Wohnprojekts** zu beantworten, die sich im Dreigestirn von Eigenkapital, Kreditwürdigkeit und Zugang zu Fördermitteln bewegen:

- Will bzw. kann die Gruppe die Finanzierung selbst stemmen?
  - Wenn ja: Wird Einzeleigentum (als WEG; ggf. mit privater Weitervermietung) oder Gemeinschaftseigentum (genossenschaftliche Mietwohnungen, Mietshaussyndikat) präferiert? Kommt eine Mischform in Frage?
  - Wenn nein: Kann mit einem Wohnungsunternehmen kooperiert werden, das die Finanzierung übernimmt?

- Bei Einzeleigentum: Welche Bindungen an die Gemeinschaft sind trotz der rechtlich garantierten Freiheiten der Privateigentümer (bei Verkauf und Vermietung) möglich?
- Bei Gemeinschaftseigentum:
  - Wie sieht die finanzielle Leistungsfähigkeit der einzelnen Projektmitglieder aus? Sollen unterschiedlich große Vermögen im Hinblick auf den aufzubringenden Eigenkapitalanteil ausgeglichen werden? Wie soll ein überdurchschnittlicher Eigenkapitaleinsatz honoriert werden (Miet-senkung, Verzinsung)? Sollen die Teilnehmer beim Ausstieg nur ihr „eingeschossenes“ Kapital oder auch eine Wertsteigerung ausbezahlt bekommen? Können Fördermittel der Wohnraumförderung genutzt werden?
  - Sollen Zielgruppen mit besonderen Zugangsschwierigkeiten zum Wohnungsmarkt (z.B. Sozialwohnberechtigte, Menschen mit Behinderung) integriert werden, für die Fördermittel der sozialen Wohnraumförderung genutzt werden können? Wenn ja, wie kann das Eigenkapital für diese in der Regel vermögensschwachen Gruppen aufgebracht werden?
  - Welche ggf. ergänzenden Möglichkeiten der Eigenkapitalbildung (z.B. Privatkredite Externer) stehen zur Verfügung?
- Bei Kooperationen: Gibt es kooperationsbereite Unternehmen? Wie sind Entscheidungsbefugnisse zwischen Unternehmen und Gruppe zu regeln? Zu welcher Selbstbindung ist das Unternehmen bereit?

Zur Klärung dieser Fragen ist **Fachwissen** notwendig, welches in den interviewten Gruppen nicht bis kaum vorhanden war, was zu großen Unsicherheiten und starker Fluktuation in den Gruppen führte, solange richtungsweisende Berater nicht gefunden werden konnten. Eine Auswahl an unterschiedlich ausgerichteten Beratern oder Trägern war nicht gegeben, sodass die Modellentwicklung stark von den letztlich – in der Regel zufällig – gefundenen Dienstleistern abhing. Die Finanzierungsmodelle unterscheiden sich vor allem in Hinblick auf die Eigentumsformen und die Lösungen, die jeweils für die Integration von Mietwohnungen gefunden wurden. Letzteres war eine der Bedingungen der Fallauswahl gewesen.<sup>53</sup>

Während bei der **Finanzierung von Eigentumswohnungen** jeder Haushalt der Projektgruppe das notwendige Eigenkapital für seine Wohnung selbst aufbringen muss, eröffnet die **Bildung von Gemeinschaftseigentum** die Möglichkeit, mangelndes Ei-

---

<sup>53</sup> In die Fallauswahl waren nur Projekte aufgenommen worden, die auch für Menschen zugänglich sind, die sich eine Wohneigentumsbildung nicht leisten können.

genkapital eines Teils der Mitglieder durch höhere Beiträge anderer Mitglieder auszugleichen. Denn das Eigenkapital der jeweiligen juristischen Person setzt sich aus den Beiträgen aller Mitglieder zusammen, ggf. ergänzt durch Förderdarlehen externer Personen. Auf dieser Basis werden Bankkredite aufgenommen. Wie in den Praxispartner-Workshops diskutiert wurde, ist die Form der finanziellen Kompensation der Geber entscheidend für die Akzeptanz eines internen Ausgleichs des Eigenkapitals. Denn nur in Ausnahmefällen – wie die im Fallbeispiel Torfwiesenau teilweise Aufbringung wohnungsbezogener Genossenschaftsanteile durch im Projekt lebende Eigentümer oder das Angebot günstigerer Wohnungen für Familien durch höhere Beiträge anderer Bewohner (Landau; siehe unten) – werden Wohnungen für andere Mitglieder durch Soli-dareinlagen ohne Gegenleistung mitfinanziert. Für Genossenschaften bestehen an dieser Stelle steuerrechtliche Unsicherheiten. Kompensiert eine Genossenschaft z.B. den höheren Mitteleinsatz eines Mitglieds entsprechend dem Kostenmietprinzip durch eine niedrigere Nutzungsgebühr, entsteht dem Mitglied die Gefahr, dass die zuständige Finanzbehörde dies als zu versteuernde verdeckte Gewinnausschüttung wertet. Werden die Mittel als Mitgliederdarlehen oder freiwillige Einlagen in die Genossenschaft eingebracht, sind Zinsen bzw. Gewinnausschüttung sowieso zu versteuern. Diese Nachteile gegenüber der Investition in Wohneigentum kumulieren sich mit weiteren – so zahlen die meisten jungen Genossenschaften (z.B. aus mangelnder Liquidität) bei Ausstieg keinen Anteil an dem durch die Nutzungsgebühr geleisteten Vermögensaufbau (soweit die Tilgung die Abschreibung übersteigt) aus, marktgetriebene Wertsteigerungen können nicht abgeschöpft werden und Privatfinanzierer bekommen meist günstigere Bankkonditionen. Soweit keine öffentliche Mietwohnraumförderung für Einkommensgruppen oberhalb der üblichen Einkommensgrenzen des sozialen Mietwohnungsbaus verfügbar ist, tendieren vor allem jüngere Haushalte, deren langfristige Wohnperspektiven unsicherer sind, dazu, sich für die für sie ökonomisch vorteilhaftere private Wohneigentumsbildung zu entscheiden<sup>54</sup>. In der Folge kann es Wohnprojekten mit Gemeinschaftseigentum an jüngeren Haushalten oder generell an den zur Eigenkapitalbildung dringend notwendigen vermögensstärkeren Haushalten mangeln.

Entscheiden sich Projektinitiativen trotzdem für Gemeinschaftseigentum (z.B. Genossenschaft), so sind sie in der Regel stark vom Gemeinschaftsgedanken geprägt. Wichtige Argumente sind die hier wesentlich stärker gegebene Kontrolle über die Nachbelegung, die stärkere Bindung der Mitglieder an gemeinschaftliche Ziele (z.B. durch die Satzung) und die stärkere Gemeinwohlorientierung (Ausschluss von Spekulationsgewinnen).

---

<sup>54</sup> Dies gilt natürlich verschärft, wenn das jeweilige Land eine Förderung der Wohneigentumsbildung anbietet (z.B. Rheinland-Pfalz, Baden-Württemberg).

Die skizzierte Problematik zeigte sich am untersuchten Fallbeispiel Generationenhof eG Landau, wo die Kerngruppe schon früh eine starke Präferenz zum Gemeinschaftseigentum entwickelt hat, aber erst nach Jahren, nachdem ein Projektentwickler gefunden und engagiert worden war, in Auseinandersetzung mit bestehenden Projektbeispielen eine Genossenschaftslösung fand. Für den Bezug einer der freifinanzierten Wohnungen müssen die Nutzer mindestens 25 % des Wohnungswertes als Einlagen einbringen. Bis heute stellt es allerdings eine Herausforderung dar, bei Wohnungswechseln Haushalte mit Kindern zu finden, obwohl die Familienwohnungen auf Kosten der anderen etwas günstiger gehalten wurden. Die Integration von geförderten Wohnungen war nicht in Erwägung gezogen worden. Unter anderem wurden die damit verbundenen Auflagen (Belegungsbindung, Benennungsrecht der Kommune bei Belegung) als belastend und die kostendeckende Umsetzung als für Newcomer unmöglich erachtet.

Auch die Initiativegruppe Ginkgo 1, die in Langen ein 50+-Projekt mit ca. 20 Wohnungen und einer integrierten Demenz-WG anstrebte, war zunächst offen für eine genossenschaftliche Lösung. Von einer Eigengründung war ihr aufgrund der geringen Größe jedoch abgeraten worden. Sie fand schließlich mit der Gemeinnütziges Siedlungswerk GmbH (GSW) ein Wohnungsunternehmen, das bereit war ein Gebäude mit Mietwohnungen und Eigentumswohnungen umzusetzen. Für die Mietwohnungen bot das GSW den Mietern an, mit einer Mietvorauszahlung für 15 Jahre von bis zu 600 €/m<sup>2</sup> die für diese Zeit festgelegte Miete von 13,30 €/m<sup>2</sup> um bis zu 3 €/m<sup>2</sup> senken. Außerdem war auch ein späterer Kauf möglich. Inzwischen sind nur noch vier Wohnungen im Besitz des GSW verblieben. Zwei Wohnungen werden von privaten Eigentümern an Ginkgo-Mitglieder vermietet. Die Integration einiger Sozialmietwohnungen war angestrebt, aber mangels Kooperation durch die Stadt Langen nicht umgesetzt worden. Das zweite Ginkgo-Projekt hatte sich von vornherein für eine reine Eigentumslösung entschieden. Obwohl das GSW einige Miet-Wohnprojekte mit ihrem Mietvorauszahlungsmodell umgesetzt hat, hat es bei Ginkgo letztlich überwiegend die Rolle eines Baubetreuers gespielt, ohne den das Projekt nicht zustande gekommen wäre.

Vor dem Hintergrund der beschriebenen Schwierigkeiten bei der Umsetzung von Gemeinschaftseigentum haben sich sowohl die pro...eG Stuttgart als auch die Beraterfirma Conplan GmbH in Schleswig-Holstein auf **eigentumsgemischte Projekte** spezialisiert.

Die pro...eG verwendet den von den zukünftigen Eigentümern für die Projektentwicklung und Betreuung zu zahlenden Beitrag, um die von ihr erbrachte Leistung zu entgelten und das fehlende Eigenkapital für die Genossenschaftswohnungen des Projekts aufzubringen. Denn die Mietgenossen – Projektmitglieder, die nicht eigentumsfähig

sind – müssen nur 10% des Wohnungswertes<sup>55</sup> als Anteile in die Genossenschaft einbringen. Voraussetzung für dieses Modell ist, dass in den Projekten der Genossenschaft der Anteil an Eigentumswohnungen in der Regel überwiegt. Da zudem die erzielbaren Nutzungsgebühren begrenzt sind, bewegt sich das Vermietungsgeschäft am Rande der Wirtschaftlichkeit. Im betrachteten Haus Mobile konnten jedoch durch eine kombinierte Landes- und Stadtförderung 14 der 26 Wohnungen als geförderte Mietwohnungen erstellt werden. Sozialmietwohnungen ohne die Landesförderung ergänzende Mittel hält pro...eG nicht für kostendeckend umsetzbar.

Der Projektberater Conplan GmbH betreut in Schleswig-Holstein Baugemeinschaften und Wohnprojekte in der Rechtsform WEG oder WEG mit einer Genossenschaft. Auch das untersuchte Projekt Torfwiesenau Heikendorf, das nach jahrelangen vergeblichen Bemühungen um ein stimmiges Finanzierungskonzept eher zufällig auf Conplan stieß, hat mit ihrer Hilfe eine WEG mit einer Genossenschaft als Eigentümerin von geförderten Mietwohnungen aufgebaut. Die Entscheidung für diese Rechtsform wurde auch durch die Präferenz einiger Mitglieder für Wohneigentum forciert. Die Inanspruchnahme von Wohnraumförderung war im Rahmen einer Förderlinie zur Unterstützung junger Genossenschaften damals in Schleswig-Holstein auch dann möglich, wenn zwei Drittel der Mieter mit ihren Einkommen bis zu 40 % über den üblichen Einkommengrenzen lagen. Dadurch war es für Torfwiesenau leichter, Mietinteressenten zu finden, die in der Lage waren, die geforderten 15 % Eigenkapital aufzubringen. Die Finanzierung einer der Familienwohnungen wurde zudem durch Solidaritätseinlagen der anderen Mitglieder (auch der Eigentümer) unterstützt. Aufgrund der Förderung waren Baukostenobergrenzen einzuhalten, die es nicht erlaubten, das Gemeinschaftshaus auf die Baukosten umzulegen, was zu einer konflikträchtigen Lösung für dessen Finanzierung führte. Inzwischen arbeitet Conplan bei „gemischten“ Projekten teilweise mit Aufschlägen für die Eigentümerhaushalte zugunsten der Genossenschaftswohnungen.

Auch die Wohnprojektberatung Kroll aus Karlsruhe sieht die größten Potenziale in „gemischten“ Projekten, bei welchen je nach Größe der Projekte beispielsweise eine oder mehrere WEGs, eine Genossenschaft und ggf. auch eine Mietergemeinschaft in Kooperation mit einem Wohnungsunternehmen in einem Projektzusammenhang integriert werden<sup>56</sup>. Durch die Mischung an Rechtsformen könnten außerdem unterschied-

---

<sup>55</sup> Dies ist vergleichsweise wenig – in den übrigen relevanten Fallbeispielen (außer bei der Altgenossenschaft) lag dieser Anteil bei 15-25%.

<sup>56</sup> In einem Großprojekt in Karlsruhe wurden insgesamt sieben Projektgruppen unter dem Dach einer GbR zur Verwaltung des Gemeinschaftseigentums und eines Vereins zur Organisation des Zusammenlebens integriert. In den Gesellschaftsverträgen verpflichten sich die einzelnen Gruppen, fünf Prozent des Gesamtinvestitionsetats für gemeinschaftliche Vorhaben zur Verfügung zu stellen.

liche Zielgruppen leichter angesprochen werden, wodurch sich in Projekten insbesondere eine Generationenmischung leichter umsetzen ließe.<sup>57</sup>

Die Interviews mit Torfwiesenau zeigten allerdings, dass solche Rechtskonstruktionen mit verschiedenen Eigentumsformen zu Konflikten führen oder in Konflikten zur Frontenbildung eingesetzt werden können (siehe unten).

Bei den beiden **top-down-initiierten Projekten** war die Finanzierungsform vorgegeben. Die Altgenossenschaft in Wilhelmshaven sanierte für ältere Mitglieder mit Wohnberechtigungsschein ein Gebäude. In München-Riem wurde der Wohnungsproporz für verschiedene Förderwege mit der Grundstücksvergabe durch die Stadt festgelegt. Die Wogeno eG kann als offene und expandierende Genossenschaft mit den freiwilligen Einlagen ihrer (wohnenden und nichtwohnenden) Mitglieder, die mit Gewinnausschüttungen von über 3 % rechnen können, ohne Probleme ausreichend Eigenkapital nachweisen. Eine Konkurrenz der Genossenschaftslösung zur Wohnungseigentumsbildung ist aufgrund der Knappheit an ähnlich teuren Grundstücken im Münchner Ballungsraum kaum gegeben.

Wie bereits erwähnt, ist es **für Projektinitiativen nicht einfach, kooperierende Unternehmen zu finden**. Wachsende Genossenschaften wie die Wogeno haben den Auftrag, für ihre auf Wartelisten stehenden, nicht versorgten Mitglieder zu bauen und brauchen eine besondere Rechtfertigung, externe Gruppen zu versorgen. Traditionelle Unternehmen scheuen meist die Zusammenarbeit mit den im Umgang als schwierig erachteten Wohnprojektgruppen. Ohne Werbung durch bei der Unternehmensleitung bekannte und respektierte Kontaktpersonen kommt es kaum zu einer Zusammenarbeit. So wurde das GSW ursprünglich durch einen Geschäftspartner zu einem gemeinsamen Wohnprojekt angeregt, welches dann den Anstoß zur Umsetzung weiterer (eigener) Projekte gab. Hierbei brachte der verantwortliche Architekt des GSW offensichtlich die Kompetenz zur Strukturierung der Beteiligungsprozesse mit. So hat das GSW in den letzten zehn Jahren sechs Wohnprojekte umgesetzt und bietet sich als Kooperationspartner für weitere Projekte mit bereits gefestigten Gruppen an (vgl. Abschnitt 6.1.2).

**Für selbst organisierte Projekte mit Gemeinschaftseigentum** ist es oft sehr **schwer eine finanzierende Bank zu finden** und die Konditionen sind in der Regel schlechter als bei Einzeleigentum. Bei den meisten entsprechenden Fallbeispielen standen jedoch Träger oder Projektsteuerer zur Verfügung, die auf gute Beziehungen mit Banken zu-

---

<sup>57</sup> Die Begleitung von Initiativgruppen erfolge dennoch grundsätzlich Rechtsform-offen und für die Entwicklung konkreter Finanzierungsmodelle werden entsprechende Fachberater aus dem eigenen Netzwerk eingesetzt.

rückgreifen konnten und die die Verhandlungen übernahmen. Der Generationenhof Landau hatte dagegen – zum Zeitpunkt der beginnenden Finanzkrise – trotz einer Eigenkapitalquote von ca. 50% und der Unterstützung eines professionellen Finanzberaters nur mit Mühe und Unterstützung der Stadt die örtliche Sparkasse als finanzierende Bank gewinnen können.

Die Fallbeispiele zeigen, dass die Wahl von Rechts- und Eigentumsformen sowie Finanzierungswegen von vielen, zum Teil **standortgebundenen Faktoren** abhängig ist. Die Wahl einer Form, die die **Integration von Mitgliedern mit unterschiedlicher Eigenkapitalausstattung** erlaubt, scheidet oft an einem attraktiven Weg für die vermögendere Mitglieder, ihr Vermögen in das Projekt einzubringen. Zum Teil wird versucht, über Mischkonstruktionen Eigentumswohnungen mit (in der Regel) geförderten Mietwohnungen zusammenzuschließen. Die **Kooperation mit eigenkapitalstarken Trägern** kann andere Lösungen bieten. Solche Partner sind jedoch nicht leicht zu finden. Welcher Weg letztlich gewählt wird, hängt außerdem auch von der **Kenntnis der verfügbaren Optionen und ihrer Konsequenzen** ab. **Vorlieben der verfügbaren Berater** oder Kooperationspartner spielen bei der Entscheidung eine große Rolle. In Bezug auf die Erstellung von Wohnungen, die für die einkommensschwächeren Mitglieder bezahlbar sind, kämpfen die Initiativen mit denselben Problemen wie andere Akteure, z.B. sozial ausgerichtete Wohnungsunternehmen, vor Ort. Auch wenn ggf. kein Gewinnaufschlag mitfinanziert werden muss, bleiben die Finanzierungskosten hoch. Erst längerfristig kann eine alternative Organisationsform zu relativ niedrigeren Mieten bzw. Nutzungsentgelten führen – zum einen durch Verzicht auf „marktgerechte“ Mieterhöhungen, zum anderen durch Quersubventionierung aus den Mieten entschuldeter Bestände bei Trägern mit mehreren Objekten oder Verbänden.

### 6.1.5 Grundstücks- bzw. Objektfindung

Der **Erwerb eines geeigneten Baugrundstücks** (oder Bestandsobjekts) stellt für Wohnprojekte ein **Schlüsselproblem** dar. Die Suche nach einem hinsichtlich Größe, Lage, Infrastruktur usw. potenziell geeigneten und gleichzeitig von der Gruppe bezahlbaren Grundstück/Objekt ist insgesamt und in angespannten Märkten in besonderem Maße mit Schwierigkeiten verbunden, weil die eher schwerfällig und langsam agierenden Wohngruppen sich im Konkurrenzfall um rare Flächen nicht gegen finanzstärkere und schneller handlungsfähige Investoren durchsetzen können. Zugleich führen Bodenpreissteigerungen in angespannten Märkten (z.B. Stuttgart, München) zu Kosten, die für die Klientel der Projektinitiativen zu hoch sind. In der Regel sind sie daher auf **städtische Grundstücke** oder auf **aufgeschlossene Kommunen** angewiesen, die verschiedene Möglichkeiten nutzen können, um die Grundstücksfindung von Wohnprojekten zu unterstützen. Zudem benötigen die Wohngruppen im Allgemeinen auch für

die erfolgreiche Grundstückssuche **fachliche Beratung** von Externen (z.B. Projektsteuern/-beratern, Trägern, Architekten), weil die Finanzierung durchdacht und gesichert werden muss und erste Planungen zeigen müssen, ob anvisiertes Grundstück und Vorstellungen der Gruppe zusammenpassen. Dies – genauso wie die ggf. für die weitere Gruppenvergrößerung notwendige Öffentlichkeitsarbeit – kann durch „Laien“ oft nicht geleistet werden. Dies gilt umso mehr, wenn die Gruppe noch nicht verbindlich gefestigt ist oder noch zu klein ist und daher große **Unsicherheiten** hinsichtlich des Abspringens von Mitgliedern bzw. des notwendigen Gewinns neuer Gruppenmitglieder mit entsprechender Verbreiterung der Eigenkapitaldecke bestehen. Dies war speziell in den untersuchten bottom-up-initiierten Wohnprojekten ein Knackpunkt.

Die interviewten Bewohner aus bottom-up-initiierten Projekten beschrieben häufig die **Suche nach einem passenden Grundstück als belastenden, risikobehafteten „Leidensweg“** mit vielen Rückschlägen und großen Auswirkungen auf die Fluktuation in der Gruppe. Dies hing mit dem langen, zähen Realisierungszeitraum zusammen, aber – zumindest zum Teil – auch mit der Notwendigkeit zur Finanzierung eines Grundstücks zu einem Zeitpunkt, als die tatsächliche Umsetzung des Wohnprojekts insgesamt noch mit großen Unsicherheiten und vielen Unwägbarkeiten behaftet war. Zudem brachten die Kommunen – wie auch manche Bauträger – den bottom-up-initiierten Projekten (zuerst) oft nicht das notwendige **Vertrauen** entgegen, insbesondere bei noch wenig gefestigten und/oder kleinen Gruppen ohne professionell formuliertes Finanzierungs- und Vermarktungskonzept. Eine entsprechende Ausarbeitung des Konzepts und dessen professionelle Außendarstellung als wesentliche Aspekte des Vertrauensaufbaus gelangen jedoch erneut erst mit **Anleitung eines professionellen Beraters oder Projektsteuerers**. Von den Interviewten wurde das **zögerliche Handeln insbesondere der Kommunen** auch kulturell bedingten Vorbehalten aufgrund der Unbekanntheit/noch geringen Verbreitung dieser Wohnform zugeschrieben. Demnach trauten die Kommunen den Initiativgruppen eine Umsetzung oft nicht zu, wodurch der Grundstückserhalt erschwert war. Einige Interviewpartner stellten außerdem fest, dass Kommunen, in welchen bereits Wohnprojekte umgesetzt wurden, neuen Projekten gegenüber offener und weniger skeptisch sind.

Wie bereits deutlich wurde, ist die **Rolle der Kommunen** im Prozess der Grundstücksfindung erheblich. Ein wichtiger Ansatz, der auch in zwei der betrachteten Fallbeispiele von Relevanz war, ist die sogenannte **Konzeptvergabe**. Bei Konzeptvergaben wird nicht zum Höchstpreisgebot verkauft, sondern der Erhalt städtischer Grundstücke an Auflagen zur Sozialstruktur, zu ökologischen Aspekten usw. geknüpft, die oft sowieso schon Teil des Gruppenkonzepts sind. Eine Garantie für einen Grundstückserhalt ist damit jedoch nicht verknüpft, denn im Falle mehrerer Bieter entscheidet der bessere Entwurf. Daran macht sich auch die in den Interviews mit übergeordneten Akteuren

(Berater, Träger) geäußerte Kritik an der Konzeptvergabe fest. Dabei wird nicht das Instrument als solches bemängelt, sondern festgestellt, dass häufig nur zu wenige/zu kleine der infrage kommenden Flächen nach diesem Verfahren vergeben werden, während für andere/größere Grundstücke das Höchstpreisgebot gilt. Dadurch entsteht ein wenig zielführender Wettbewerb zwischen Wohnprojekt-Initiativen, der für die Projekte sehr viel Aufwand bedeutet, aber die Umsetzung letztlich nur einem Teil der Interessierten ermöglicht. In diesem Zusammenhang finden sich Forderungen hin zu einer mehr am Gemeinwohl orientierten kommunalen Grundstückspolitik auch im Sinne einer integrativen Quartiersplanung, die die Umsetzung mehrerer Projekte und weiterer, Nachhaltigkeit fördernder Einrichtungen bzw. Infrastruktur ermöglichen kann.

Die beiden betrachteten Fallbeispiele, die in einer Konzeptvergabe mitgeboten hatten, waren dabei unterschiedlich erfolgreich. Im Münchner Projekt konnte sich die Wogeno aufgrund ihres Autofrei-Konzepts gegen Mitbewerber durchsetzen und erhielt sogar das „schönste“ Grundstück. Im bottom-up-initiierten Projekt in Landau war die Gruppe zwar in der Konzeptvergabe im Wettbewerb mit einem privaten Investor nicht erfolgreich. Die Stadt bot jedoch in der Folge ein Alternativgrundstück an, wofür die Gruppe etwa vier Jahre später den Zuschlag bekam, und ermöglichte die Teilung des Grundstücks und eine Option für den Kauf in zwei Raten (der noch wachsenden Größe des Projekts entgegenkommend).

Wenngleich es für die betrachteten Projekte nicht zutreffend war, wurde von einigen Interviewpartnern positiv auf Kommunen hingewiesen, die **Optionsrechte** vergeben. Dabei verpflichten sie sich für einen festgelegten Zeitraum (z.B. ein Jahr), das städtische Grundstück nicht anderweitig zu veräußern. Eine Gruppe bekommt dabei die für sie so elementar wichtige Zeit, die Finanzierbarkeit des – bereits bestimmten – Kaufpreises in Verbindung mit Planungsüberlegungen zu klären, die Gruppe zu festigen und dann den Kaufvertrag abzuschließen.

In den Metropolen Hamburg und München ist es inzwischen üblich, bei der **Vergabe öffentlicher Flächen** einen gewissen Prozentsatz für Genossenschaften und Baugemeinschaften zu reservieren. Üblicherweise werden dabei auch Quoten für verschiedene Förderwege festgelegt.

Wie aufwändig und zäh sich die Grundstücksfindung für bottom-up-initiierte Wohnprojekte gestalten kann, macht auch die Grundstückshistorie von zwei weiteren Fallbeispielen deutlich. In einem Fall z.B. wurde – nach anfänglichem Widerstand von Teilen der Kommunalvertreter und der Nachbarn – ehemaliges Ackerland in **vorhabenbezogenes Bauland** aufgrund der sozialen und ökologischen Ausrichtung des Projekts ausgewiesen, wurde also von kommunaler Seite der Bebauung einer Fläche zuge-

stimmt, für die es bis dato keinen Bebauungsplan gab. Im zweiten Fall wurde nach langwierigen vergeblichen Verhandlungen mit der Kommune eher „zufällig“ über ein Gruppenmitglied der Zugang zu einem kirchlichen Grundstück gefunden.

Leichter hatten es die beiden übrigen untersuchten Projekte. Im Beispiel der Stuttgarter Dachgenossenschaft wurde das Vorgängerprojekt auf einer Konversionsfläche errichtet, für die die Stadt im Randbereich Flächen für alternative Wohnformen reserviert hatte. Das betrachtete Projekt konnte dann auf dem Nachbargrundstück errichtet werden. Inzwischen haben sich jedoch die Grundstückspreise in Stuttgart derart verteuert, dass die Dachgenossenschaft nur noch im Umland aktiv ist. Im anderen Fall hatte die Wilhelmshavener Altgenossenschaft als Top-down-Akteur ein entsprechendes Bestandsgebäude zur Verfügung, dessen verbliebene „Alt-Mieter“ mit verschiedenen Unterstützungsleistungen zum Auszug motiviert werden konnten und welches dann den Gruppeninteressen entsprechend umgebaut und modernisiert werden konnte.

Obwohl manche befragte **Träger der Wohnungswirtschaft** (Dachgenossenschaft und Wohnungsunternehmen) – unabhängig vom konkreten Fallbeispiel – darauf hinwiesen, dass die Initiativgruppen bei Aufnahme einer Kooperation idealerweise schon ein Grundstück in Aussicht haben sollten, können diese die Gruppe dennoch durch ihre Erfahrungen, ihr Wissen (z.B. zu geeigneten Vorgehensweisen, zu möglicherweise in Frage kommenden Grundstücken) und teilweise auch durch ihre guten Kontakte zu Kommunen unterstützen. Weitere Vorteile bei der Kooperation bottom-up-initiiertes Wohnprojekte mit Trägern, über die in den Interviews berichtet wurde, sind Möglichkeiten der Zwischenfinanzierung, was – ähnlich wie beim o.g. Optionsrecht – größere **zeitliche Spielräume** für das **Aufbringen von Eigenkapital** (z.B. durch Verkauf des Eigenheims) eröffnet und damit die Chancen für den Erhalt eines Grundstücks vergrößert. Zugleich wird dadurch absehbarer, dass die Umsetzung des Projekts auch tatsächlich funktioniert, was das Risikoempfinden deutlich mindert. Kommunen sehen in den Trägern – im Gegensatz zu den Gruppen – den professionellen und damit verlässlicheren Partner. Dies gilt gleichermaßen für Träger oder Projektsteuerer, die Projekte top-down initiieren. In manchen Kommunen führt dies auch dazu, dass solchen Akteuren „schwierigere“ kommunale (selten auch private) Grundstücke direkt zur Entwicklung angeboten werden.

### 6.1.6 Bauplanung und -umsetzung

Bei der konkreten baulichen Planung durch hinzugezogene Architekten und Planer, müssen – wie bei allen anderen Bauprojekten auch – in erster Linie architektonische Aspekte und damit zusammenhängende Kosten gegeneinander abgewogen werden. Im Unterschied zu „normalen“ Bauprojekten sollen jedoch Wohnwünsche der zukünftigen

gen Bewohner berücksichtigt und miteinander in Übereinstimmung gebracht werden. Zudem liegt ein Schwerpunkt auf einer **gemeinschaftsfördernden Architektur** (z.B. Gemeinschaftsräume, die Platz für Hausversammlungen bieten; Flächen wie z.B. Werkstätten, die die gemeinsame Nutzung von Gegenständen ermöglichen; kommunikationsfördernde Laubengänge o.ä.). Einfluss haben natürlich auch Anforderungen, die aus den Bedingungen des Bebauungsplans (z.B. festgelegte Anteile für unterschiedliche Förderwege oder ökologische Standards) herrühren, ggf. aus der sozialen Wohnraumförderung erwachsen oder mit dem Erhalt von weiteren Fördermitteln (z.B. KfW) verbunden sind. Im speziellen Fall der Einbindung einer Pflege-/Demenz-WG waren zusätzliche Vorschriften für die stationäre Pflege zu beachten. Zudem waren die entsprechenden Auflagen der jeweiligen Stadt zu berücksichtigen. Dies führte zum Teil dazu, dass Entwürfe (mehrfach) überarbeitet werden mussten.

Aus allen interviewten Wohnprojekten ist bekannt, dass auch die bauliche **Planung partizipativ angelegt** war und aufgrund heterogener Vorstellungen geprägt war von intensiven, z.T. durchaus konflikträchtigen Diskussionen. Entweder – wie in den meisten Fällen – professionell moderiert durch Träger, Berater, Projektsteuerer und/oder auf der Basis von Planungsvorschlägen angeleitet durch Architekten bildeten die Gruppen häufig spezielle Arbeitsgruppen, die mit den Experten die Detailfragen besprachen und sie dem „Plenum“ zurückspiegeln sollten. Wie gut dies gelang, wurde von den Interviewten durchaus unterschiedlich gesehen. Das Spektrum reichte von großer Zufriedenheit der Gruppe mit dem gesamten Planungsverlauf bis zum Extremfall, dass z.B. nicht an die Kommunikation mit Gruppen gewöhnte Architekten an dieser Aufgabe scheiterten bzw. speziell zum Kostenrahmen keine Einigkeit zwischen Gruppe und Architekt erzielt werden konnte. Auch ein Teil der interviewten Betreuer hat diese Phase als extrem aufwändig beschrieben, während andere weniger Probleme hatten, sie für die Gruppe zu strukturieren. Das GSW z.B. hat sein Beteiligungsformat bereits bei vielen Projekten erfolgreich angewendet.

Für die Initiativgruppen selbst bedeutete die Phase der baulichen Planung eine weitere Verfestigung des Gruppengefüges. Dies schließt aber auch das Abspringen von mit den Plänen Unzufriedenen und das Hinzukommen neuer Mitglieder mit ggf. abweichenden Vorstellungen ein.

Zentrale **Themen der Objektplanung** waren die Wohnungsgrößen und Ausstattungsstandards, die insbesondere in den eigentumsgemischten Projekten und/oder Projekten mit Mietwohnungsmix diskutiert wurden. Eine – zum Teil allerdings erst im Nachhinein erkannte Gefahr – lag hier in einer zu weitgehenden Individualisierung, die zu architektonisch dysfunktionalen Gebäuderastern führen kann oder zur Erfüllung von Sonderwünschen, die für nachfolgende Nutzer nicht unbedingt attraktiv sind.

Weitere Überlegungen, die angestellt wurden und hinsichtlich der Baukosten bewertet werden mussten, betrafen im Wesentlichen die Aspekte Barrierefreiheit, ökologisches/nachhaltiges Bauen und die gemeinschaftsfördernden Elemente des Baukörpers. Diese Aspekte werden im folgenden Kapitel zur Nachhaltigkeitsbewertung noch aufgegriffen.

## 6.2 Nachhaltigkeitsbewertung

Bei der Nachhaltigkeitsbewertung wird dargestellt, welche sozialen, ökologischen und ökonomischen Ziele von den betrachteten Projekten verfolgt bzw. umgesetzt wurden. Im Kontext gemeinschaftlicher Wohnprojekte können dabei zwei Wirkungsrichtungen der Nachhaltigkeitseffekte – nach innen und nach außen – festgestellt werden. Die Indikatoren für die Bewertung, die in den entsprechenden Abschnitten jeweils tabellarisch zusammengestellt sind, wurden im Zusammenhang mit der Präzisierung der Forschungsfragen im Vorfeld erarbeitet. Sie waren daher auch nicht in jedem Fall für die untersuchten Fallbeispiele von konkreter Relevanz.

### 6.2.1 Soziale Nachhaltigkeit

Die nachfolgende Tabelle kann somit einen ersten Eindruck vermitteln, wie breit das Spektrum sozialer Nachhaltigkeitsaspekte ist, die von gemeinschaftlichen Wohnprojekten adressiert werden. Ihr gemeinsamer Kern besteht in ausgeprägten **Partizipations- und Teilhabemöglichkeiten und Raum für Interaktionen**, die im konventionellen Wohnbereich so nicht vorzufinden sind. Zum Teil wirken diese auch über die Wohnprojektebene hinaus.

Nach innen	Nach außen
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zusammensetzung der Gruppe: sozio-ökonomisch/-kulturell, homogen/heterogen; integratives Bauen</li> <li>• Partizipative Prozesse und Verfahren bei Gruppenfindung und Ersatz Ausgeschiedener</li> <li>• Selbstverwaltung der Gruppe; Aufgabenteilung; Verantwortlichkeiten</li> <li>• Nachbarschaftshilfe/Unterstützungsleistungen; Vorteile für Haushalte mit Kindern/Alleinerziehende/Alte + Betagte</li> <li>• Interaktion innerhalb der Gruppe: Herausbil-</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Errichtung des Wohnprojekts in benachteiligten Quartieren</li> <li>• Gruppe als Initiator, Koordinator, Moderator für Engagement/Aktivitäten/Prozesse im Quartier</li> <li>• Gruppe als Anstoßgeber für Nachfolgeprojekte; Ansprache besonderer Milieus<sup>58</sup></li> <li>• Ehrenamtliche Aktivitäten im Quartier</li> <li>• Öffnung von Gemeinschaftsräumen ins Quartier</li> <li>• Kooperation mit sozialen Diensten, z.B. Ando-</li> </ul>

<sup>58</sup> Studien, die Tendenzen der Wohnungsnachfrage mit der Zugehörigkeit zu Lebensstilgruppen oder anhand von Wohnkonzepten bestimmen, lassen die Schlussfolgerung zu, dass es vorwiegend Angehörige bestimmter gesellschaftlicher Milieus sind, die sich für das Leben in einem gemeinschaftlichen Wohnprojekt entscheiden (vgl. Schader-Stiftung 2013).

<p>derung von Interessensgruppen (z.B. gemeinsame Freizeitgestaltung)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Umgang mit ggf. auftretenden Konflikten: externe/interne Mediation, Umgang mit „schwierigen“ Gruppenmitgliedern</li> </ul>	<p>cken von Pflegedienststützpunkt, Demenz-WG, Kindergarten</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kooperation mit externen Anbietern z.B. Café/Bistro oder Kulturhaus</li> </ul>
---	---

Tabelle 6.1: Indikatoren zur Bewertung sozialer Nachhaltigkeit

Mit Ausnahme des Wilhelmshavener Projekts, welches geförderten Wohnraum ausschließlich für einkommensschwache Rentnerhaushalte bereitstellt, ist bei den Eigentums- und mietwohnungsgemischten Projekten auch von einer **sozio-ökonomischen Durchmischung der Bewohnerschaft** auszugehen. Allerdings ist bei den Projekten mit Eigentumswohnungen eine gewisse „Eigentumslastigkeit“ zu erkennen, die im Langer 50+ Projekt besonders deutlich ist. Der Anspruch, verschiedene Einkommensgruppen zu integrieren, entspringt entweder der konkreten Zusammensetzung der Gruppe, der auch bspw. Geringverdiener angehören, oder dem ideellen Hintergrund der Aktiven. Wichtiger als der Wunsch nach Einkommensmischung ist die Erwartung, mit Menschen zusammenzuleben, die ähnliche Einstellungen haben (siehe Abb. 6.2).

In drei der vier Mehrgenerationenprojekte ist es – nach zum Teil anfänglichen Schwierigkeiten bei der Projektentstehung<sup>59</sup> – im Allgemeinen kein Problem, Familien mit Kindern zu finden. Dies scheint sich auch in den weitgehend als erfüllt beurteilten Erwartungen an die **Altersmischung** zu bestätigen, die die schriftlich befragten Bewohner äußerten. Einzig die Projektgenossenschaft Generationenhof Landau hat hier – wie im Kapitel zur Finanzierung bereits erwähnt – über große Schwierigkeiten berichtet, Familien zu erreichen. Dies lässt den vorsichtigen Schluss zu, dass in deren Umfeld Eigentumsprojekte für Familien attraktiver sind als Projekte mit freifinanzierten Mietwohnungen. Anders stellt es sich bei geförderten Wohnungen wie in München oder Heikendorf dar.

Im Stuttgarter Projekt leben sieben **Nationalitäten** in unterschiedlichen Haushaltszusammensetzungen unter einem Dach zusammen. Auch in München wurde über die aktuellen Integrationsbemühungen gegenüber einer neu eingezogenen pakistanischen Großfamilie berichtet. Aus den qualitativen Interviews ist zudem bekannt, dass in mehreren Projekten **Personen mit (körperlichen) Beeinträchtigungen** leben, die zwar ambulant durch Sozialdienste versorgt werden, die aber auch die Unterstützung der Hausgemeinschaft erfahren. In zwei Projekten sind außerdem professionell betreute Pflege- bzw. Demenz-Wohngemeinschaften integriert, in welchen drei bzw. zehn Personen wohnen. Die Integration der WG-Bewohner gelingt unterschiedlich gut – im ei-

<sup>59</sup> Wie oben bereits erwähnt, war auch das 50+ Projekt Ginkgo am Anfang an einem generationengemischten Projekt interessiert, was sich aber mangels Interesse von Familien nicht realisieren ließ.

nen Fall wird die Pflege-WG eher als separate Einrichtung angesehen, während sich im zweiten Fall Projektbewohner umfangreich ehrenamtlich vor Ort (z.B. mit Spaziergängen/-fahrten (mit der eigens angeschafften Fahrrad-Rikscha), Essen anreichen, gemeinsam singen usw.) bzw. der Verein Ginkgo mit Sachspenden in der Demenz-WG engagieren. Dies führt zur Entlastung des Pflegepersonals und steigert vermutlich die Lebensqualität der WG-Bewohner.<sup>60</sup>

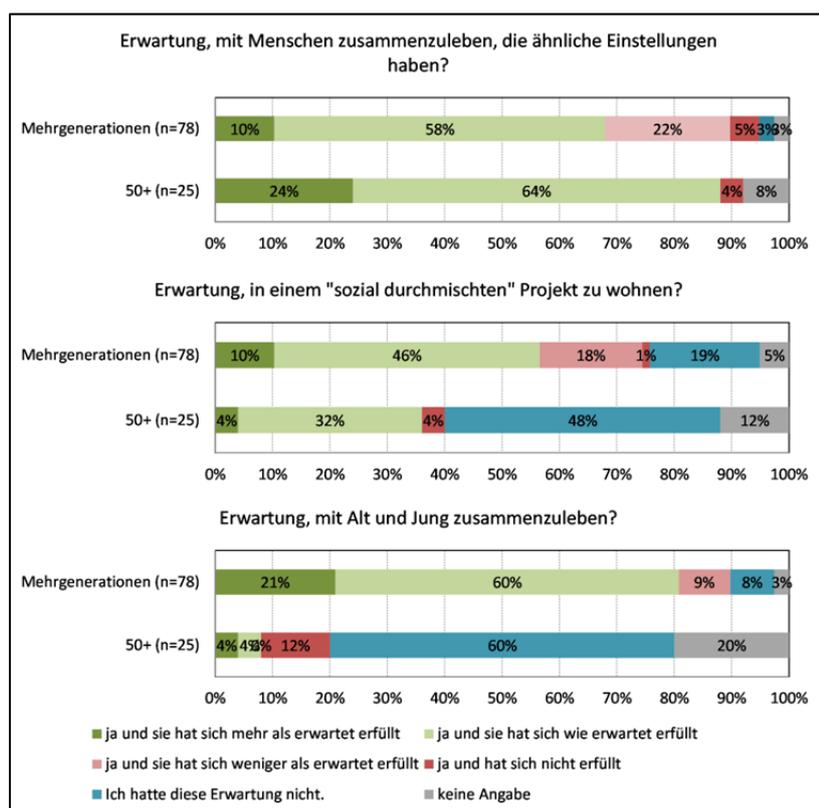


Abbildung 6.2: Erwartungen an die Gruppenzusammensetzung (Quelle: schriftliche Bewohnerbefragung)

Wenngleich die Fluktuation in den Projekten nach Einschätzung eines Teils der Gesprächspartner vergleichsweise niedrig ist, ist die Gruppenzusammensetzung immer wieder dann ein Thema, wenn es um die **Neubelegung von Wohnungen** geht. Nachfolgende Bewohner sollen ins Projekt passen und bei 50+ Projekten einer möglichen Überalterung vorbeugen bzw. bei Mehrgenerationenprojekten die angestrebte Altersmischung erhalten. Daher sind auch in den bottom-up-initiierten Projekten Verfahrensweisen etabliert, wonach sich Bewerber der Gruppe oder zumindest einer Auswahl persönlich vorstellen müssen und über die die Gruppe dann entsprechend abstimmt.

<sup>60</sup> Die ebenfalls interviewte Hauskordinatorin berichtete von ihrer Erfahrung, dass die Bewohnerinnen in solchen WGs im Schnitt fünf Jahre länger leben als in stationärer Heimunterbringung.

Beteiligungsformate gibt es prinzipiell auch für top-down-initiierte Hausgemeinschaften: Der Bauverein Rüstringen in Wilhelmshaven nimmt zwar eine Vorauswahl an Interessierten vor, letztlich könnte aber die Gruppe – wie bisher noch nicht geschehen – diese Bewerber auch ablehnen. Die Wogeno arbeitet mit einem unternehmensweiten Vergabeausschuss, der über schriftliche Bewerbungen von Mietinteressenten abstimmt. Ihm gehört auch der jeweilige Haussprecher an, der jedoch – mit einer Stimme – einen vergleichsweise geringen Einfluss hat. Interessant ist, dass sich mit diesem Verfahren die Chancen auf Integration der Neuzugänge im Vergleich zu Projekten, die um die Auswahl neuer Gruppenmitglieder viel Aufwand betreiben, nicht zu verschlechtern scheinen: In allen Gesprächen ließen sich Hinweise finden, dass sich nur ca. ein Fünftel der Bewohner dauerhaft aus Gruppenaufgaben (z.B. bei der Selbstverwaltung; siehe unten) heraushält.

Für Projekte mit Eigentumswohnungen besteht die Herausforderung darin, den Wunsch nach Mitbestimmung auch bei einem **Eigentümerwechsel** zu bewerkstelligen, ohne dabei dem verkaufenden (oder vermietenden) Eigentümer aus juristischer Sicht irgendetwas vorschreiben zu können. Sie sind daher auf deren „Good will“ angewiesen, damit diese einerseits Kaufinteressenten finden, die den Gemeinschaftsgedanken mittragen, und andererseits nicht zum Höchstpreis verkaufen, was dem Selbstverständnis der Gruppe widerspräche. Den Versuch einer Verschriftlichung hat das Projekt Torfwiesenua unternommen und die Vorstellungspflicht in der Teilungserklärung der WEG festgeschrieben. Dies hat zwar eher symbolischen Charakter, wirkte in der Vergangenheit aber durchaus selektierend. Alle entsprechenden Projekte beschrieben, mit ihren jeweiligen Vorgehensweisen bisher „Glück gehabt“ zu haben. Rechtlich bindende Vorgaben, die den Eigentümern Regeln für den Weiterverkauf auferlegen, stehen bislang nicht zur Verfügung.

Ein weiteres wichtiges Merkmal, welches gemeinschaftliche Wohnprojekte von traditionellen Wohnformen unterscheidet, ist die **Selbstverwaltung der Hausgemeinschaft**. In allen betrachteten Fallbeispielen, egal ob top-down oder bottom-up-initiiert, fanden sich arbeitsteilige Selbstverwaltungsstrukturen, die unterschiedlich weit aufgefächert waren: So kümmern sich die Hochbetagten in Wilhelmshaven bspw. noch selbstorganisiert um die Bewirtschaftung ihres Gemeinschaftsgartens und -raums und halten ein regelmäßiges gemeinsames Frühstück ab, um anliegende Dinge zu besprechen, überlassen die Hausmeisterei o.ä. aber dem Bauverein. Andere Projekte wiederum erledigen so viel wie möglich/möglichst alles selbst und haben sich über die rechtsformtypischen Gremien (z.B. Vorstand, Aufsichtsrat, WEG-Verwaltungsbeirat) hinaus weitere spezialisierte Organisationsstrukturen geschaffen, die in der Sache gleich sind, aber zum Teil unterschiedliche Formate und Anzahlen aufweisen. Diese reichen von formal durch die Hausgemeinschaft gewählten Ausschüssen (z.B. Sozialausschuss, Garten-

AG, AG Kommunikation usw.) über temporäre interessensgeleitete/themenbezogene Arbeitsgruppen im Bedarfsfall bis hin zu freiwilligen Einträgen in To-Do-Listen am Schwarzen Brett. Zum Teil finden sich auch „Kümmerer“, die sich für verschiedene Aufgaben als Ansprechpartner zur Verfügung stellen. Die jeweilige „Amtszeit“ ist häufig auf einen Jahreszeitraum bezogen, endet zum Teil aber auch erst mit der „Amtsmüdigkeit“ des Verantwortlichen. Alle Projekte (außer Wilhelmshaven, welches als Äquivalent das gemeinsame Frühstück hat) führen zudem regelmäßig, zwei- bis sechswöchentlich stattfindende Hausversammlungen durch, die in der Regel durch feststehende Personen (z.B. Haussprecher, Vorstände), manchmal auch rotierend, vorbereitet und moderiert werden. Diese Hausversammlungen, die aus Sicht der Gesprächspartner ausreichend gut besucht werden, stellen das wichtigste Austauschgremium der Gesamtgruppe für sämtliche Projektthemen dar. Dementsprechend ernst wird in den meisten Projekten die Vor- und Nachbereitung genommen – mit rechtzeitig zugänglichen Tagesordnungen (und der Möglichkeit von Ergänzungen im Bedarfsfall durch einzelne Bewohner), Protokollführung usw.

Wie die anfallenden **Selbstverwaltungs- und Selbstorganisationsaufgaben** gehandhabt werden, ist **im Regelfall verschriftlicht** (z.B. in der Wohngruppenordnung). Darin finden sich teilweise klare Vorgaben (z.B. über eine bestimmte Anzahl an aufzubringenden Stunden pro Monat oder die Maßgabe, dass jeder eine bestimmte Aufgabe übernehmen soll), teilweise auch nicht. Aufgrund **fehlender Sanktionsmöglichkeiten** lässt sich die Teilnahmebereitschaft der einzelnen Projektbewohner zwar nicht „einklagen“, letztlich fand sich aber in allen Bewohnerinterviews die positive Einschätzung, dass sich die Mehrheit der Gruppe einbringt. Dies wird im Wesentlichen auch durch die Ergebnisse der Bewohnerbefragung (siehe Abb. 6.3) bestätigt<sup>61</sup>. Gleichwohl birgt die Nicht-Beteiligung eines Teils der Gruppe gelegentlich auch Konfliktstoff. Die Hausgemeinschaft der Wogeno hat sich dafür entschieden, für betriebskostenrelevante Arbeitsstunden einen finanziellen Ausgleich zu leisten, der auf die Bewohner umgelegt wird.

Im Allgemeinen werden **gewisse Ungleichgewichte toleriert**, wenn sich manche Bewohner weniger verantwortlich fühlen und/oder in geringerem Umfang Gemeinschaftsaufgaben widmen als andere. Zum Teil wurde in den Mehrgenerationenprojekten das besondere Engagement der bereits aus dem Berufsleben Ausgeschiedenen hervorgehoben, die sich freiwillig stärker engagieren würden, auch um die Berufstätigen oder

---

<sup>61</sup> Dies gilt auch für die Frage „Wie schätzen Sie das Engagement Ihrer Mitbewohner für die anfallenden Aufgaben in Ihrem Wohnprojekt ein? Wie viele Bewohner liefern einen Beitrag für die Gruppe?“; Antworten: (fast) jeder: 11%, die Mehrheit: 65%, nur Einzelne: 20%, keine Angabe: 4%; dies gilt in etwa für alle betrachteten Projekte mit Ausnahme des Altenprojekts in Wilhelmshaven.

Familien mit Kindern zu entlasten.<sup>62</sup> Dass sich die anfallenden Aufgaben der Selbstverwaltung offensichtlich dennoch „auf viele Schultern“ verteilen, zeigten auch die Ergebnisse der schriftlichen Bewohnerbefragung, denn immerhin 89 der 103 befragten Personen hatten angegeben, im letzten Monat entsprechend Zeit aufgewandt zu haben.<sup>63</sup> Im Durchschnitt waren das knapp 7 Stunden (Median: 4 Stunden). Darin sind noch keine Zeiten enthalten, die bspw. für die Unterstützung von Mitbewohnern (z.B. im Krankheitsfall) oder die Vorbereitung von Freizeitaktivitäten der Hausgemeinschaft aufgewendet wurden (siehe unten). Nur in Einzelfällen wurde der jeweilige zeitliche Aufwand als zu hoch angesehen.

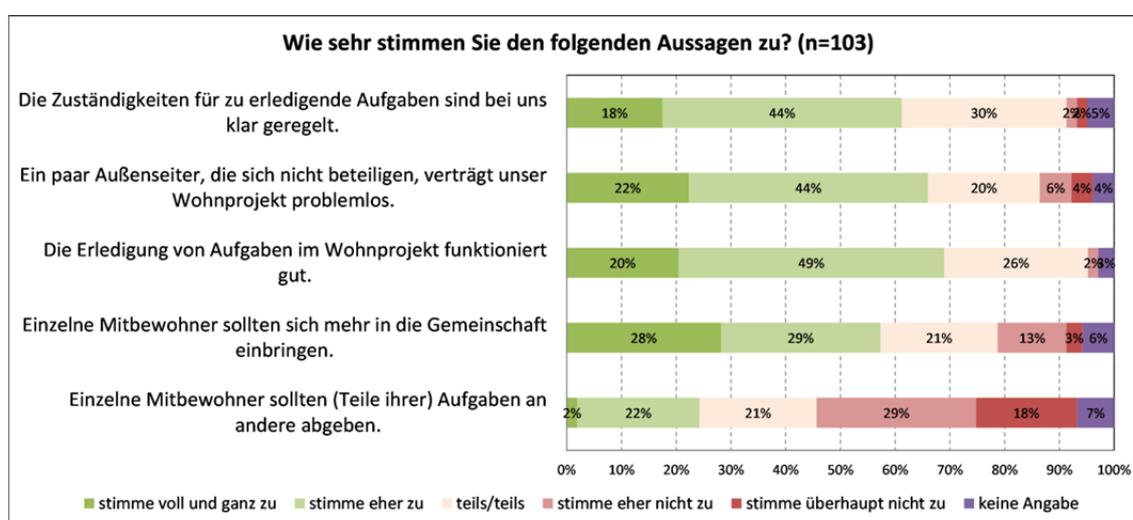


Abbildung 6.3: Beurteilung verschiedener Aussagen zur Selbstverwaltung (Quelle: schriftliche Bewohnerbefragung)

Die qualitativen Interviews wiesen darauf hin, dass überall eine **niederschwellige nachbarschaftliche „Unterstützungskultur“** vorhanden ist, die in Teilen auch in der Wohngruppenordnung o.ä. niedergelegt ist und die nach Meinung der Interviewten über das „normale“ Maß hinausreicht.<sup>64</sup> Das zumeist informell organisierte gegenseitige Helfen der Bewohner wurde als nichts Besonderes thematisiert bzw. nicht an die „große Glocke“ gehängt. Durch die häufigen Begegnungsmöglichkeiten kennen die Bewohner oft die aktuelle Situation ihrer Mitbewohner und bieten oder bekommen im Be-

<sup>62</sup> Die interviewten Älteren selbst verwiesen zum Teil darauf, durch die Aufgaben fit und gesund zu bleiben.

<sup>63</sup> Zwar ist hier von einer Rücklaufverzerrung auszugehen, weil sich bspw. Personen, die sich nicht für das Wohnprojekt engagieren, mglw. auch nicht für die Befragung interessiert haben. Die Aussage steht aber dennoch für sich.

<sup>64</sup> Pflegeleistungen „im klassischen Sinn“ fallen nicht darunter.

darfsfall zumeist entsprechend Unterstützung. Die Nachbarschaftshilfe nimmt vielfältige Formen an und ist oft praktischer Art (z.B. Besorgungen machen, Einkaufsbegleitung, Pkw-Transport, Reparaturen, Unterstützung bei Computerproblemen, Hilfe im Haushalt, Versorgung von Haustieren, Kinderbetreuung), reicht aber auch hin bis zu seelischem Beistand in Krisenzeiten (z.B. Ansprechpartner bei Schwierigkeiten, Krankenbesuche). Zumeist war in den Gesprächen festzustellen, dass geleistete Nachbarschaftshilfe nicht gegeneinander aufgerechnet wird bzw. dass sich zum Teil für einige wiederkehrende Anforderungen bereits bewährte Teams gebildet (z.B. Unterstützung beim Einkaufen, Fahrten zu Ärzten, Kinderbetreuung durch „Leihoma“) haben. Soweit vorhanden koordinieren auch der Sozialausschuss o.ä. kurzfristige, über das übliche Maß hinausgehende Hilfeleistungen bspw. im Krankheitsfall. Der Großteil der schriftlich Befragten (81%) gab an, bei Bedarf die Mitbewohner um Hilfe zu fragen.<sup>65</sup> 41% der Befragten waren – bezogen auf den letzten Monat – in irgendeiner Form für ihre Nachbarn da gewesen, im Schnitt wendeten sie dafür 4,3 Stunden (Median: 2 Stunden) auf.

Darüber hinaus ist aus allen Projekten bekannt, dass die Gruppen/Teile der Gruppen gern Freizeit miteinander verbringen. Die **gemeinsame Freizeitgestaltung** nimmt erwartungsgemäß ebenfalls vielfältige Formen an und reicht von regelmäßig stattfindenden Treffen an festen Tagen zum Sport, Sprachunterricht, gemeinsamen Kochen und Essen usw. bis hin zu situativ geplanten kulturellen u.ä. Angeboten, die von einzelnen Bewohnern/„Kümmerern“ interessensgeleitet ausgehen (z.B. gemeinsame Ausflüge, Kino-/Theaterbesuche).<sup>66</sup> Überall etabliert sind zudem Hausfeste u.ä., die sich an die gesamte Gemeinschaft richten. Die Information erfolgt in der Hausversammlung, über projektinterne Verteiler oder einfach durch Begegnungen, wobei nach Auskunft der Interviewpartner sämtliche gewählte Organisationsformen gut und zufriedenstellend funktionieren. Darüber hinaus trifft man sich häufig spontan zum Kaffee usw., im 60+ Projekt in Wilhelmshaven signalisiert z.B. die offene Gartentür die „Einladung“ zum gemeinsamen Kaffeetrinken im Garten.

Dass die **Kommunikation und Interaktion** zwischen den Bewohnern häufig ist, ging auch noch einmal aus der quantitativen Bewohnerbefragung hervor, wonach nahezu alle Befragten (92%) mindestens mehrmals pro Woche nachbarschaftliche Gespräche bei zufälligen Begegnungen führen. Spontane Verabredungen oder Einladungen an Mitbewohner bzw. gemeinsame Freizeitaktivitäten erfolgen zwar seltener, über ihr regelmäßiges Stattfinden wurde aber – mit ganz wenigen Ausnahmen – von allen Be-

---

<sup>65</sup> Frage: „Sollten Sie Unterstützung im Alltag benötigen, bitten Sie dann Ihre Mitbewohner um Hilfe?“; Antworten: ja = 81%, nein = 13%, keine Angabe = 6%.

<sup>66</sup> Von den schriftlich befragten Bewohnern hatten 44% angegeben, bezogen auf den letzten Monat entsprechende Veranstaltungen vorbereitet zu haben.

fragten berichtet. Sofern die Befragten Erwartungen an das Zusammenleben im Wohnprojekt hatten, wurde auch deutlich, dass diese zumeist nicht enttäuscht wurden (vgl. Abb. 6.4).

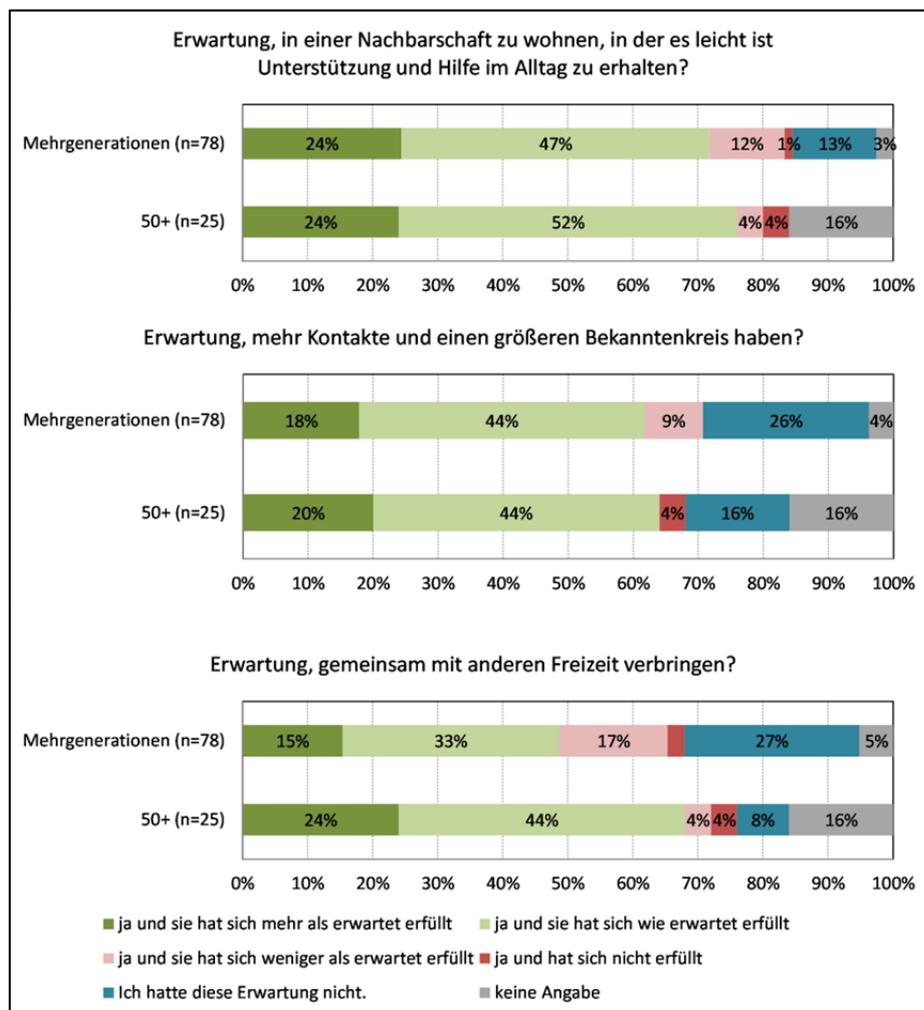


Abbildung 6.4: Erwartungen an das Zusammenleben (Quelle: schriftliche Bewohnerbefragung)

Alle Teilnehmer der Bewohnerbefragung gaben zudem an, in irgendeiner Form **Kontakt zu ihren Mitbewohnern** zu pflegen. Diese Verbindung reicht von enger Freundschaft (mit wenigen Personen) über gute Kontakte bis hin zu losen nachbarschaftlichen Beziehungen (vgl. Abb. 6.5). In Mehrgenerationen-Projekten beziehen diese Kontakte zumeist auch mehrere Generationen ein, lediglich 39% hatten hier angegeben, sich eher mit ähnlich alten Bewohnern zu umgeben.

Auch alle mündlich interviewten Gesprächspartner fühlten sich **gut in die Gemeinschaft eingebunden**, betonten aber zugleich, dass sie sich bei Bedarf zurückziehen können und dies von anderen Bewohnern ebenso praktiziert und akzeptiert wird.

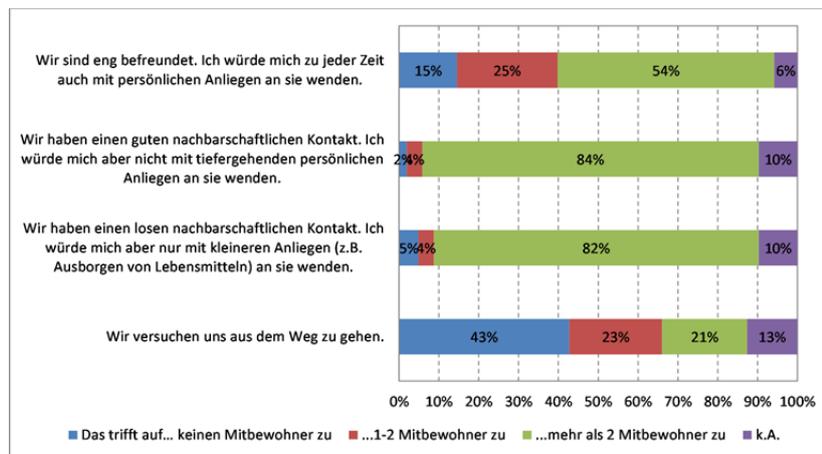


Abbildung 6.5: (Emotionale) Qualität der Nachbarschaftskontakte (Quelle: schriftliche Bewohnerbefragung)

Wie überall, wo Menschen zusammenleben, treten auch in Wohnprojekten Konflikte und Meinungsverschiedenheiten auf, die jedoch – anders als im herkömmlichen Wohnen – in der Regel durch die Gruppe selbst oder teilweise unter Hinzuziehung externer Mediation gelöst werden. Der Fortbestand der Gruppe ist dadurch in aller Regel nicht gefährdet, was auch von einem interviewten Projektberater mit Blick auf weitere Projekte bestätigt wurde. In einem Projekt wurde betont, dass die **Entscheidungsfindungs- und Konfliktkultur** im Zeitverlauf weiterentwickelt wurde und sich inzwischen eine eigene Arbeitsgruppe um dieses Thema kümmert. Im Ergebnis würden andernorts übliche Abstimmungen nach Mehrheitsentscheid inzwischen vermieden und stattdessen Stimmungsbilder erfasst und heikle Themen entsprechend langfristig und ohne Zeitdruck angegangen.

Während **typische Konfliktthemen** in der Anfangsphase z.B. Baumängeln und unterschiedlichen Lösungsmodellen dafür geschuldet waren, ist die Wohnphase gelegentlich von mehr oder weniger „normalen“ Nachbarschaftskonflikten belastet, die nach Meinung der Interviewpartner häufig von einzelnen „Querulanten“ ausgingen. Aus der quantitativen Bewohnerbefragung ging hervor, dass solche Auseinandersetzungen in den Wohnprojekten durchaus häufig vorkommen. Mit Ausnahme von Wilhelmshaven, wo niemand über Konflikte berichtete, gaben zwei Drittel der Befragten an, dass in ihrem Projekt in den letzten sechs Monaten Konflikte aufgetreten seien. Als Ursachen häufig genannt wurden dabei mangelnde Kommunikation, unfreundliches Verhalten, unterschiedliche Ansichten hinsichtlich der Gemeinschaftsflächen und Sauberkeit sowie Auseinandersetzungen über die z.B. diskutierte Vergabe von (Hausmeister-) Aufgaben nach außen. Wie die nachfolgende Abbildung mit Befragungsergebnissen der schriftlichen Befragung zeigt, waren diese Auseinandersetzungen – zumindest tempo-

rär – für manche Bewohner sehr belastend. Die Idee des gemeinschaftlichen Wohnens wurde aber nur von sehr wenigen Einzelmeinungen als gescheitert angesehen.

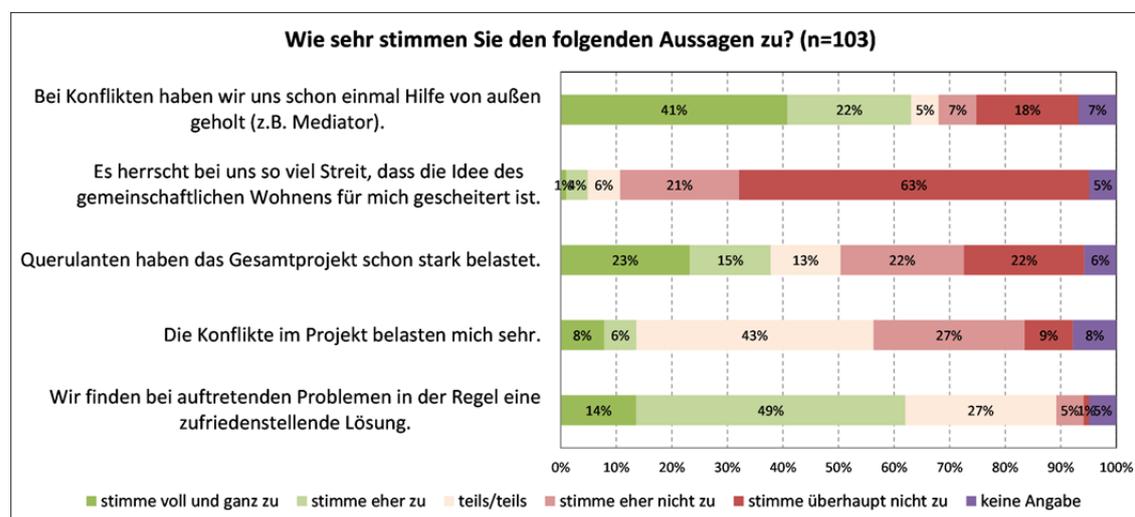


Abbildung 6.6: Aussagen zu Konflikten aus der schriftlichen Bewohnerbefragung

Einige Gesprächspartner – z.B. des in Folge von Baumängeln massiven Konflikten<sup>67</sup> ausgesetzten Haus Mobile – wiesen in diesem Zusammenhang sogar darauf hin, dass die gemeinschaftlich lösungsorientierte Auseinandersetzung mit Konflikten die Gruppe auch enger „zusammengeschweißt“ hat.

Während die Tatsache, ob das Projekt top-down oder bottom-up entstanden ist, bei diesem Thema keine entscheidende Rolle zu spielen scheint, kann die Eigentums Mischung im Projekt offensichtlich strukturell bedingten „Zündstoff“ bereithalten. Rechtlich ausgetragene Konflikte verkomplizieren sich zudem, da die jeweiligen Parteien auf unterschiedliche Rechtsansprüche zurückgreifen können (Mietrecht, WEG, Genossenschaftsrecht). Dieses Phänomen trat im Projekt Torfwiesenau zutage, wo die Rechtskonstruktion mit verschiedenen Eigentumsformen Aufhänger für gegenseitige Zuschreibungen bei aus anderen Gründen entstandenen Auseinandersetzungen lieferte. Missliebige Verhalten von Nachbarn wurde dem „Eigentümerstatus“ bzw. einer „Mietermentalität“ zugeordnet.<sup>68</sup> Zudem herrschte „babylonische Verwirrung“ über die jeweiligen finanziellen Beiträge bzw. angeblichen Vorteilsnahmen der Eigentümer bzw. Mietparteien. Auch in den berichteten überstandenen Konflikten spielten entsprechende Zuschreibungen immer wieder eine Rolle.

<sup>67</sup> Hier waren einzelne Bewohner bzw. Gruppen des Projekts gerichtlich gegeneinander vorgegangen.

<sup>68</sup> In die gleiche Richtung deuten – unabhängig vom spezifischen Wohnprojekt – getroffene Äußerungen der Dachgenossenschaft pro ... eG.

In ihrer **Wirkung nach außen** waren die betrachteten Projekte unterschiedlich engagiert. Weitgehend alle untersuchten Projekte stellen sich als **Informationsgeber und teilweise sogar Impulsgeber**<sup>69</sup> für interessierte neue Projektinitiativen zur Verfügung und lassen diese von ihrem erarbeiteten Knowhow profitieren. In der Folge wurde beispielsweise in zwei der untersuchten Projekte ein zweites Haus umgesetzt. Bei einem dieser Projekte befindet sich zudem die Umsetzung eines weiteren Projekts auf dem Nachbargrundstück gerade in der Planung, wengleich die Realisierung unter dem Dach der bestehenden Projektgenossenschaft wegen des befürchteten Aufwands und einer möglichen finanziellen Belastung am Veto der bisherigen Mitglieder scheiterte.

Des Weiteren sind die meisten **Projekte – zumeist regional – mit anderen Initiativen vernetzt** und stehen zum Teil auch in engerem Austausch über verschiedene, in den Projekten auftretende Fragen/Probleme. Innerhalb der Wogeno sind die einzelnen Hausgemeinschaften über die Genossenschaft vernetzt. Sie führt regelmäßige Treffen der Haussprecher durch und bildet unternehmensweite Arbeitsgruppen zu bestimmten Themen (z.B. Energie).

Nahezu alle Projekte machen **Angebote an das Quartier** bzw. die nähere Nachbarschaft. Sie führen z.B. kulturelle Veranstaltungen durch, die auch von Externen besucht werden können (Lesungen, Filmabende, Musikveranstaltungen, Kindertheater, Theaterkaffee). Die Resonanz auf solche Veranstaltungen aus dem Umfeld ist jedoch unterschiedlich gut. Zum Teil kann der Gemeinschaftsraum aus dem Quartier heraus für private oder öffentliche Veranstaltungen genutzt werden.<sup>70</sup>

Nach Meinung der Interviewten hat die Hausgemeinschaft der Wogeno aus ihrem **Engagement in quartiersbezogenen Einrichtungen** (z.B. Kulturhaus) heraus mit dazu beigetragen, aus einem neuen, anfangs unbeliebten ein vergleichsweise aktives Quartier zu machen. Gleichzeitig gehört der Quartiersbezug zum Selbstverständnis der Wogeno.

Die betrachteten Wohnprojekte berichteten über vielfältiges **ehrenamtliches Engagement im Quartier**. Aus der schriftlichen Befragung wurde die Frage danach von Hälfte der Befragten (50%) positiv bejaht, 57% gaben zudem an auch unabhängig vom Wohnprojekt ehrenamtlich engagiert zu sein (im Spektrum von 33% Zustimmung der

---

<sup>69</sup> bspw. auch weil Kommunen aufgrund der gemachten Erfahrungen neuen Initiativen gegenüber aufgeschlossener sind; dies begünstigt zum Teil auch die Nachfrage nach solchen Wohnformen.

<sup>70</sup> In einem Fall kann auch die projekteigene Gästewohnung von Nachbarn aus dem Quartier genutzt werden.

Befragten in Wilhelmshaven bis 78% Zustimmung in Landau).<sup>71</sup> Von den Wohnprojekten ausgehend handelt es sich bspw. um die Organisation von bzw. Aufgabenübernahme bei Stadtteil- oder Nachbarschaftsfesten oder um die Belebung eines interkulturellen Austauschs oder öffentlicher Treffpunkte. Manche Bewohner engagieren sich in Kulturzentren oder Bürgerhäusern im Quartier. Ein Projekt übernimmt die Pflege des angrenzenden öffentlichen Spazierwegs. Bewohner zweier Projekte engagieren sich in der Flüchtlingsarbeit und betreuen mehrere Familien bzw. bieten 14-tägige Sprachkurse an. Insbesondere in zwei Projekten wurde betont, dass aus dem Projekt heraus immer wieder **Impulse für die Quartiersentwicklung** und verschiedene Aktivitäten im Quartier gegeben werden. Bewohner eines Projektes sind z.B. auch in einem Arbeitskreis aktiv, der insbesondere die Belange der älteren Bewohner im Quartier im Blick hat. Auch einige der interviewten übergreifenden Akteure betonten, dass Wohnprojektgruppen generell sozial engagiert seien und sich in die Quartiersgestaltung bzw. Stadtteilkultur einbringen, zur Belebung von Quartieren beitragen und als Modellprojekte für Partizipation fungieren. Insofern hätten gelungene Projekte eine nachhaltige Auswirkung auf die Kommune und seien ein Gewinn für die Stadtentwicklung.

In beiden Projekten mit Pflege-/Demenz-WG wird eng **mit sozialen Diensten kooperiert**. Ähnlich gilt dies auch für das Seniorenprojekt in Wilhelmshaven, bei dem eine enge Kooperation zwischen dem Bauverein und einem im Quartier ansässigen Sozialdienst besteht, der den unterschiedlichen Bedürfnissen der dort wohnenden Senioren (z.B. ambulante Pflege, Tageseinrichtung) gerecht zu werden versucht.

---

<sup>71</sup> Zum Vergleich: Der Freiwilligensurvey der Bundesregierung geht deutschlandweit von einer (freiwilligen) Engagementquote von 36% (Stand 2009) aus (vgl. BMFSFJ 2010).

## 6.2.2 Ökologische Nachhaltigkeit

Hinsichtlich der ökologischen Projektziele spielte überall ein möglichst guter **energetischer Gebäudestandard** eine Rolle. Auch wenn manche Interviewteilnehmer/befragte Bewohner in diesem Kontext noch ambitioniertere Ziele als die letztlich realisierten/bezahlbaren verfolgt hatten<sup>72</sup>, haben alle Neubau-Projekte über die Mindestanforderungen der EnEV hinausgehende Standards (z.B. KfW-Effizienzhäuser) umgesetzt. In fünf der betrachteten Projekte wird mit **regenerativen Energien** Wärme (Pelletheizung) bzw. Warmwasser erzeugt (Solarthermie). In drei Projekten finden sich zudem Photovoltaikanlagen, die in zwei Fällen von einer privaten Initiative einiger Bewohner betrieben werden. Vergleichsweise gängig sind zudem Gründächer. Aus ökologischer Sicht weitere interessante Aspekte finden sich – in Einzelfällen – als BHKW, als Bauen mit nachwachsenden Baustoffen, als Anschluss an ein Nahwärmenetz mit Solaranlage und Gasbrennwertkessel, als Regenwasserteiche oder als Fledermausquartiere. In der Regel sind zudem die jeweiligen Innenhöfe autofrei. Den Anspruch, tatsächlich auch autoreduziert zu wohnen, hat aber letztlich (bislang) nur das Projekt der Wogeno München umgesetzt. Hier stehen für die 28 Wohnungen insgesamt nur sechs individuell zu nutzende Parkplätze zur Verfügung, die jährlich auf begründeten Antrag vergeben werden. Dabei hatte die Wogeno eG den Zuschlag für das Grundstück vor allem aufgrund dieses nahezu autofreien Konzepts erhalten.

Nach innen	Nach außen
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bauweise: energieeffizient, flächensparend</li> <li>• Regenerative Energien</li> <li>• Sharing-Kultur</li> <li>• Alltagsleben und Konsumverhalten: ressourcenschonend, energiebewusst</li> <li>• Mobilität/autoreduziertes Wohnen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Modellcharakter fürs Quartier nebenstehende Aspekte betreffend</li> <li>• Ggf. gemeinsame Energieversorgung</li> </ul>

Tabelle 6.2: Indikatoren zur Bewertung ökologischer Nachhaltigkeit

Aus einigen Gesprächen mit Kooperationspartnern/Projektsteuerern ist bekannt, dass diese ihrerseits explizit ökologische Ansprüche auch an die bauliche Umsetzung formulieren und bspw. über den Standard hinausgehende Lösungen vorschlagen, im Einzelfall sogar in Richtung Plus-Energie-Haus beraten. Die Entscheidung obliegt dann den Gruppen, die diesen Aspekt in Konkurrenz zu anderen, ggf. höher prioritären Kostenpunkten (z.B. Barrierefreiheit, individuelle Wohnwünsche) abwägen müssen.

<sup>72</sup> 73% der schriftlich befragten Bewohner hatten die Erwartung in einem Projekt zu wohnen, in dem viel Wert auf ökologische Aspekte gelegt wird. Bei davon 63% haben sich diese Erwartungen sogar mehr als erwartet (12%) bzw. in etwa wie erwartet (51%) erfüllt. Die übrigen 37% sehen ihre Erwartungen als nicht (7%) oder als zu wenig (30%) erfüllt an.

Bezüglich eines **flächensparenden Wohnens** bieten gemeinschaftliche Wohnprojekte offensichtlich gute Voraussetzungen. Durch die überall vorhandenen Gemeinschaftsräume<sup>73</sup> und Möglichkeiten zur Unterbringung von Übernachtungsgästen<sup>74</sup> wurden – wenn nicht schon durch Bestimmungen zur maximalen Wohnungsgröße von geförderten Mietwohnungen begrenzt – häufig vergleichsweise kleinere Wohnungsgrößen umgesetzt. In der Bewohnerbefragung gaben diesbezüglich 56% der teilnehmenden Bewohner freifinanzierter Mietwohnungen und 46% der befragten selbstnutzenden Eigentümer an, aufgrund der Gemeinschaftsflächen eine kleinere Wohnung als ausreichend erachtet zu haben. Dies deckt sich mit den Erkenntnissen aus den geführten Interviews, wonach der Umzug in das Wohnprojekt für viele Bewohner, die zuvor im eigenen Haus lebten, eine Verringerung ihrer Wohnfläche darstellte. Für das top-down-initiierte Projekt der Wogeno galt deren Maßgabe „Pro Person ein Zimmer plus ein Zimmer oder Wohnküche (bei begründetem Bedarf noch ein Arbeitszimmer)“, wobei sich geförderte und freifinanzierte Mietwohnungen in der Wohnfläche nur marginal unterscheiden sollen (freifinanzierte Wohnungen ca. +10% Fläche). Die übrigen Projekte ließen hier individuellere Lösungen mit entsprechend individuellen Kostenumlagen zu. Sonderwünsche waren gegen „Aufpreis“ fast überall möglich.

Wo finanziell durch die Gruppe leistbar, wurden die **Projektgebäude** barrierearm<sup>75</sup> errichtet und können somit auch **auf lange Sicht bedarfsgerecht genutzt** werden. Teilweise sind auch behindertengerechte Wohnungen umgesetzt worden. Im Sanierungsobjekt in Wilhelmshaven konnten zwar die Wohnungen schwellenfrei umgebaut werden, ihre Erschließung jedoch nicht. Zum Teil können in den Projekten Wohnungszuschnitte durch Einsetzen oder Herausnahme von Zwischenwänden verändert werden.

Einen weiteren Pluspunkt, der Wohnprojekte von konventionellen Wohnformen abhebt, stellt die ausgeprägte „**Sharing-Kultur**“, also die gemeinsame Nutzung von Gegenständen, dar. Eine Ausnahme bildet hier lediglich das Projekt in Wilhelmshaven, in dem jedoch die meisten Bewohnerinnen bereits hochbetagt sind. Wie die Tabelle aufzeigt, haben bspw. alle übrigen Projekte separate Werkstatträume mit gemeinsamem Werkzeug eingerichtet, die von den Bewohnern genutzt werden können. Gleiches gilt für Gartengeräte zur Pflege der teilweise individuell, teilweise gemeinschaftlich genutzten Außenflächen. Im Stuttgarter Projekt stehen zudem Waschmaschinen zur gesamtge-

---

<sup>73</sup> Dazu zählen nicht nur die „klassischen“ Gemeinschaftsräume, in denen Plenumssitzungen abgehalten werden können, sondern z.B. auch „Tobe-Keller“ für Kinder, Werkstatträume usw.

<sup>74</sup> Das Projekt in Wilhelmshaven verfügt zwar nicht über Gästezimmer im Gebäude, dafür stehen aber den Bewohnerinnen Gästewohnungen des Bauvereins in unmittelbarer Nähe zur Verfügung.

<sup>75</sup> Barrierearmut/Behindertengerechtigkeit hat natürlich auch eine sozial-integrative Wirkung.

meinschaftlichen Nutzung zur Verfügung. Darüber hinaus haben sich Teile der Bewohner dieser Projekte zu Gruppen zusammengeschlossen, die Autos, Fahrräder, Haushaltsgegenstände o.ä. privat teilen<sup>76</sup>. Einen Eindruck über das breite Spektrum liefert auch die Sonstiges-Spalte der nachfolgenden Tabelle.

Projekt		Gemeinschaftliche Nutzung von...					Sonstiges
		Auto	Fahrrad	Waschmaschine	Haushaltsgegenstände	Werkzeug	
50plus	Ginkgo Langen	(x)	(x)	(x)	(x)	x	Gartengeräte, Tiefkühlgeräte, Zeitungen, Bücher, Filme, Wäschetrockner, Heißmangel
	Gemeinsam älter werden... Wilhelmshaven						
Mehrgenerationen	Generationenhof Landau	(x)	(x)	(x)	(x)	x	Gartengeräte, Zeitungen, Bücher, Filme, Kindermöbel, Flat-Sharing, Wäschetrockner
	Mobile Stuttgart	(x)	(x)	x	(x)	x	Gartengeräte, Nähmaschine, Tischkicker, Tischtennis, Beamer, Grill, Geschirr
	Torfwiesenu Heikendorf	(x)	(x)	(x)	(x)	x	Gartengeräte, Grill, Flat-Sharing, Monatsticket, Anhänger
	Caroline-Herschel-Straße München	(x)	(x)		(x)	x	Gartengeräte, Zeitungen, Bücher, Filme, Outdoor-Equipment

x: vom Projekt organisiert und für alle Mitglieder grundsätzlich nutzbar; (x): von Gruppen im Projekt privat organisiert

Tabelle 6.3: Gemeinschaftliche Nutzung von Gegenständen (Quelle: Bewohnerbefragung)

Im Langener Projekt wurde ein projektinternes Car-Pooling bislang noch nicht umgesetzt, da der Aufwand zur Klärung versicherungstechnischer Fragen hoch sei. Dort gibt es bereits eine Fahrrad-Rikscha zur gemeinschaftlichen Nutzung. Die in den Interviews ferner zur Sprache gekommenen Pläne für zukünftige Sharing-Vorhaben finden sich in der nachfolgenden Tabelle.

		Sharing-Pläne für die Zukunft
50plus	Ginkgo Langen	<b>Car-Pooling</b>
	Gemeinsam älter werden... Wilhelmshaven	
Mehrgenerationen	Generationenhof Landau	<b>Haushaltsgroßgeräte (Waschmaschine, Gefriergeräte), Öffnung der Gemeinschaftseinrichtungen nach außen</b>
	Mobile Stuttgart	Gartengeräte, Fahrradabstellplatz
	Torfwiesenu Heikendorf	<b>Lehmofen für "Dorfplatz", Gartengeräte, Flat-Sharing, Kinderspielgeräte, Beamer, Bibliothek</b>
	Caroline-Herschel-Straße München	Lastenfahrrad, Fitnessraum

**fettgedruckt:** zum Befragungszeitpunkt bereits in der konkreten Planung/Umsetzung

Tabelle 6.4: Absichten zur Ausweitung des Sharings

<sup>76</sup> Im Wilhelmshavener Projekt stellt sich eine Bewohnerin für die älteren Bewohnerinnen für Fahrdienste zur Verfügung.

### 6.2.3 Ökonomische Nachhaltigkeit

Die zuvor beschriebene „Sharing-Kultur“ hat natürlich nicht nur ökologische Effekte, sondern ist auch aus ökonomischer Sicht gewinnbringend, weil auf die jeweils individuelle Verfügbarkeit von Werkzeug, Alltagsgegenständen usw. verzichtet werden kann.

Darüber hinaus zeichnen sich die betrachteten Fallbeispiele dadurch aus, dass der durch sie geschaffene Wohnraum **langfristig sicheres und spekulationsfreies Wohnen** bietet.

Die genossenschaftlich organisierten Wohnprojekte orientieren sich bei ihren Nutzungsgebühren (freifinanzierter) Wohnungen an dem **Prinzip der Kostenmiete** und verzichten auf die in angespannten Wohnungsmärkten üblichen Verteuerungen.

Was die langfristige ökonomische Nachhaltigkeit angeht – so auch die Einschätzung der Praxispartner – tendieren (genossenschaftliche) Mietwohnprojekte dazu, sich ökonomisch stark auf ihre wohnenden Mitglieder zu beziehen. Es ist absehbar, dass mit zunehmender Entschuldung bottom-up-initiiertes Projekte, die Nutzungsentgelte mehr und mehr gesenkt werden, ohne dass ein Solidarbeitrag für neu entstehende Projekte geleistet wird. Abweichend davon hat die Wogeno eG als Top-down-Akteur auf ihrer Generalversammlung ein gewisses Maß an Quersubventionierung zum Lastenausgleich zwischen Objekten und zugunsten neuer Projekte beschlossen.

Nach innen	Nach außen
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Langfristig sicheres Wohnen, „Kostenmiete“ statt Anpassung der Miete an den angespannten Markt</li> <li>• Niedrige Betriebskosten durch Eigenarbeit (Hausmeistertätigkeiten, Verwaltung, Garten)</li> <li>• Selbsthilfe</li> <li>• Sharing-Kultur</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nutzbarmachung von Gemeinschaftsräumen, Gästewohnungen für Allgemeinheit/ Quartier</li> <li>• „Brotgeber“ für wohnungsnaher Dienstleistungen (z.B. ambulante Pflege)</li> <li>• Bekanntmachung des genossenschaftlichen Prinzips</li> </ul>

Tabelle 6.5: Indikatoren zur Bewertung ökonomischer Nachhaltigkeit

Auch in Bezug auf ihre Eigentumswohnungen haben die entsprechenden Projekte Ansprüche formuliert, wonach **bei Eigentümerwechseln** darauf gedrängt wird, **nicht zum Höchstpreis zu verkaufen**. Dass diese Absichten bislang ausschließlich vom guten Willen der Verkaufenden abhängen, ist bereits im Abschnitt zur sozialen Nachhaltigkeit beschrieben worden. Dennoch fanden sich in den Gesprächen – mit einer Ausnahme – keine Aussagen darüber, dass in der Vergangenheit Wohnungen übermäßig teuer verkauft wurden. Vielmehr wurde in den beiden Projekten Ginkgo und Torfwiesenau erwähnt, dass vom Wohnprojekt überzeugte Eigentümer (teilweise mehrere gemeinsam) weitere Wohnungen gekauft haben, um diese dann **zu vergleichs-**

**weise niedrigen Mietpreisen privat zu vermieten**, ohne die möglicherweise erzielbaren Gewinnspannen auszunutzen.

Weitere Hinweise für ökonomisch nachhaltiges Wirtschaften finden sich in den Bemühungen der betrachteten Fallbeispiele zur **Senkung der Betriebskosten durch Eigenleistungen**. Wie schon im Abschnitt zur Selbstverwaltung eingeführt, finden sich überall – sogar bei den Hochbetagten in Wilhelmshaven, die bspw. ihren Gemeinschaftsgarten selbst bewirtschaften – Organisationsstrukturen, die anfallende Hausmeister-, Verwaltungs- Reinigungs- und/oder Gartenarbeiten im Projekt selbst übernehmen. Gleichwohl wird in Projekten mit „gealterten“ Aktiven zum Teil überlegt, körperlich schwere Aufgaben nach außen zu vergeben. Im Hinblick auf die projektinterne Übernahme von betriebskostenrelevanten Tätigkeiten ist die Hausgemeinschaft der Wogeno besonders erwähnenswert, die ein ausgefeiltes System entwickelt hat und von denen, die sich nicht beteiligen wollen, einen finanziellen Ausgleich über die Nebenkostenabrechnung verlangt. Nach den Erfahrungen des Gemeinnützigen Siedlungswerks führt die Eigenverantwortlichkeit der Bewohner von Mietprojekten zudem dazu, dass die Wohnungen zum einen pfleglicher behandelt werden als sonst üblich. Zum anderen ist der Betreuungsaufwand aufgrund der Eigenleistungen der Bewohner geringer.

In zwei Projekten (Torfwiesenau und Wogeno) wurden **Eigenleistungen** (z.B. Malerarbeiten) bereits in der Bauphase **zur Senkung der Baukosten** eingesetzt.

In den beiden Projekten mit **Pflege-/Demenz-WG** wurde deutlich, dass deren autonome ökonomische Tragfähigkeit nicht (vollständig) gegeben ist. Grund dafür ist die zu kleine Größe der jeweiligen Einrichtung. Notwendig für einen wirtschaftlichen Betrieb wäre nach Meinung der Interviewten eine Mindestanzahl von 12 WG-Bewohnern, die mit 3 bzw. 10 Bewohnern dementsprechend nicht erreicht wird. Im Fall der Demenz-WG führte dies bspw. dazu, dass der ursprünglich an einer Kooperation interessierte große Sozialdienst wieder absprang und sich die Bemühungen, einen neuen Träger zu finden, dann ausgesprochen schwierig gestalteten. Die Pflege-WG soll aufgelöst und in eine behindertengerechte Wohnung umgestaltet werden.

## **6.3 Zukünftige Entwicklung und Erfordernisse**

### **6.3.1 Hemmnisse und Bedingungen einer weiteren Verbreitung von Wohnprojekten**

Quantitativ spielen Wohnprojekte mit geschätzten 2.000-3.000 Projekten (Wohnbund 2015: 11) in Deutschland bislang zwar kaum eine Rolle, es kann aber von einem (verhalten) steigenden Interesse an dieser Wohnform, insbesondere auch im Alter, ausgegangen werden (z.B. GdW 2013). Dass dabei der Umsetzung von gemeinschaftlichen Wohnprojekten offenbar Hürden entgegenstehen, ist aus den bisherigen Ausführungen deutlich geworden. Im Folgenden sollen diese noch einmal mit Blickrichtung einer weiteren Verbreitung solcher Wohnformen diskutiert werden.

Für etliche der in der betrachteten Nische „Wohnprojekte“ angesprochenen Bedürfnisse ist zu vermuten, dass der Markt im Bereich Bauen und Wohnen auch in Zukunft keine (umfänglich zufriedenstellenden) Lösungen bereitstellen können wird. Denn teils verschärft die Marktentwicklung die zugrundeliegenden Probleme (z.B. Entwicklung der Boden- und Immobilienpreise in Ballungsräumen), teils sind entsprechende Angebote (z.B. wohnungsnaher Dienstleistungen) für bestimmte Einkommensgruppen nicht bezahlbar oder aber die gewünschten Qualitäten (Vertrauen, soziale Vernetzung, demokratische Teilhabe) sind gar nicht über den Markt abbildbar. Entscheidend wird es deshalb sein, inwieweit sich förderliche staatliche Interventionen und zivilgesellschaftliches Engagement gegenseitig so verstärken, dass die Verbindung von spekulationsfreiem Wohnraum mit sozialer Vernetzung und demokratischer Teilhabe vermehrt gelingt. Der leichtere Zugang zu Wohnprojekten als einer dementsprechenden Wohnform wäre dann eine Facette davon. Der Vorteil, den eine solche Verbindung mit sich bringen kann, ist in der vorliegenden Fallstudie hinlänglich beschrieben worden.

Bislang wird die Entwicklung der Nische „Wohnprojekte“ weitgehend davon bestimmt, dass interessierte Bürger Projektinitiativen gründen, um sich als kollektive Bauherren oder Immobilienkäufer zu betätigen. Bei der Umsetzung überlagern sich dann wohnprojektspezifische Probleme mit solchen, die die Projektmitglieder mit anderen Wohnungssuchenden bzw. Bauherren teilen. Zu letzteren gehören in erster Linie Finanzierungsprobleme bzw. ein Mangel an Wohnangeboten mit langfristig verlässlichen und bezahlbaren Kosten. Dies betrifft vor allem Menschen aus unteren und mittleren Einkommensgruppen, deren Einkommen in den letzten beiden Jahrzehnten mit den Preissteigerungen nicht Schritt gehalten hat oder sogar zurück gefallen ist<sup>77</sup>. In Zuzugsge-

---

<sup>77</sup> So sind die Bruttostundenlöhne von 40 % der Beschäftigten zwischen 1995 und 2015 real gesunken. (vgl. Brenke & Kritikós 2017: 407ff).

bieten kommen überproportionale Immobilien- und Mietpreissteigerungen verschärfend hinzu. Ein Teil der Probleme, mit denen Wohnprojekte zu kämpfen haben, ist dementsprechend nicht projektspezifisch, sondern verweist auf Verteilungsfragen und die Lage auf den lokalen Wohnungsmärkten. Solche Schwierigkeiten werden dann zu projektspezifischen Umsetzungshemmnissen, wenn kompensierende wohnungspolitische Maßnahmen von Wohnprojekten und ihren Mitgliedern nicht in Anspruch genommen werden können. Dies ist z.B. der Fall, wenn Landesbanken junge Genossenschaften aufgrund mangelnder Bonität als Fördermittelnnehmer von Wohnraumförderprogrammen ablehnen oder Projektgruppen mit kapitalstarken Investoren um Immobilien konkurrieren.

Projektspezifische Umsetzungshemmnisse resultieren vor allem daraus, dass Laien zur Verwirklichung ihrer Wohnwünsche Unternehmen gründen und als Unternehmen agieren müssen. Ihre Organisationen sind aber lange ungefestigt und fragil; sie verfügen weder über eine eingespielte Organisations- und Verwaltungsstruktur noch über Eigenkapital. Letzteres muss bei den Mitgliedern und Förderern erst eingesammelt werden, was – wie oben gesehen – einen erheblichen Vertrauensaufbau und klare Perspektiven voraussetzt (s. Abschnitte 6.1.3, 6.1.4). Dazu mangelt es oft an Knowhow und „unternehmerisch“ handelnden Personen. So haben sie es schwer, gegen etablierte Konkurrenten auf dem Grundstücks- und Immobilienmarkt anzukommen. Dies gilt ganz besonders für Projekte, die kein Wohneigentum, sondern Miet- oder Genossenschaftswohnungen anstreben. Initiativen in der Nische haben nur dann erhöhte Verwirklichungschancen, wenn ihre Zugangsprobleme zu passenden Immobilien durch unterstützende Maßnahmen der öffentlichen Hand oder gemeinnützig orientierte Akteure reduziert werden.

Am **Beispiel Dänemark**, das in Form einer Expertise in das Projekt eingespeist werden konnte<sup>78</sup>, kann gezeigt werden, wie parallel verlaufende Entwicklungen auf der politischen und zivilgesellschaftlichen Ebene zu relativ günstigen Rahmenbedingungen für die Umsetzung von Wohnprojekten führten. Dabei bestand in der Hebung sozialer Qualitäten im Wohnungsbau eine gemeinsame Zielsetzung der unterschiedlichen Akteure. Im Rahmen der gesellschaftlichen Demokratiebewegung der 1970er Jahre trieben politische und gewerkschaftliche Kräfte die dezentral organisierte Mietermitbestimmung im gemeinnützigen Wohnungsbau und dessen standardmäßige Ausrüstung mit Gemeinschaftsräumen voran, während eine Wohnprojektebewegung von unten mit alternativen Lebensformen experimentierte. Wohnprojekte wurden dann in den 1980er

---

<sup>78</sup> Vgl. den in Kürze erscheinenden TransNIK Werkstattbericht von Britta Tornow: Zur Entwicklung gemeinschaftlichen Wohnens in Dänemark.

und 1990er Jahren in der Rechtsform „privater“ Genossenschaften ohne Ansehen der Einkommenssituation der Beteiligten finanziell gefördert. Durch die damit verbundene Auflage von Obergrenzen für Baukosten und Wohnflächen wurden diese vor allem von Wohlhabenderen organisierte Projekte auch für Ärmere zugänglich. Mitte der 1990er Jahre setzte dann ein Aufschwung von Wohnprojekten für Ältere ein, die überwiegend durch gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaften umgesetzt wurden. Mietermitbestimmung und Gemeinschaftsförderung waren im gemeinnützigen Wohnungssektor, der heute noch rund 20% des gesamten dänischen Wohnungsbestandes umfasst und allen Einkommensgruppen offen steht, bereits institutionalisiert. Zudem standen durch ein über mehrere Jahre vom Wohnungsbauministerium finanziertes Modellprojekt standardisierte Muster zur Bewohnerbeteiligung und Ablaufplanung beim Aufbau von Wohnprojekten zur Verfügung. Diese Entwicklung brach zwar mit der Krise des dänischen Immobilienmarktes ab, doch lassen sich inzwischen wieder vermehrt Initiativen von Kommunen und Bürgermeistern zur Initiierung neuer Seniorenwohnprojekte feststellen.

Die im Vergleich zu Deutschland relativ stärkere Akzeptanz und Normalität von Wohnprojekten in Dänemark beruht also auf einer historischen Entwicklung, bei der sich staatliche Maßnahmen (gemeinnütziger Wohnungsbau, zeitweise Förderung von Projektgenossenschaften im Alt- und Neubau, Förderung von Fachexpertise zur Projektentwicklung), Aktivitäten gemeinnütziger Wohnungsunternehmen (Gemeinschaftsräume und dezentrale Mieterbeiräte als Regeleinrichtung) mit der von Kommunen (Baulandausweisung, Kooperation mit Wohnungsunternehmen, Initiierung von Seniorenprojekten) und engagierten Privatpersonen verschränkten. Als ein Ergebnis dieser Entwicklung teilen Wohnprojekte und gemeinnütziger Wohnungssektor wichtige Merkmale.

In Deutschland scheint die „kulturelle“ Kluft zwischen Regime und Nische dagegen nur schwer zu überwinden. Von oben initiierte Projekte gelten als wenig erfolgsträchtig und werden häufig auch von Nischenvertretern abgelehnt. Mieterbeiräte mit echten Kompetenzen und Verfügung über Gemeinschaftsräume sind im Mietwohnungssektor ungewöhnlich. Auch deshalb stellen Projektinitiativen an Wohnungsunternehmen ungewohnte Ansprüche und Kommunikationserfordernisse, denen keine eindeutigen Benefits entgegenstehen.

Durch die Nische selbst entsteht wenig Druck, da die Akteure vor allem auf Selbsthilfe ausgerichtet sind und ihre kleinteiligen Organisationen sich in der Regel mit der Versorgung der eigenen Mitglieder zufrieden geben.

Doch lässt sich – auch anhand der analysierten Fallbeispiele – eine allmähliche Öffnung der etablierten Politik und auch von Teilen der Wohnungswirtschaft feststellen.

Zudem haben sich – regional begrenzt – professionelle, unterstützende Beratungsmöglichkeiten und alternative Träger etabliert.

### 6.3.2 Zaghafte Trends zu alternativen Entwicklungen

Durch öffentliche Anschubfinanzierung ist in Hamburg und Berlin sowie in den Ländern Nordrhein-Westfalen und Schleswig-Holstein eine **Beratungsinfrastruktur für Wohnprojekte** entstanden. In Hamburg bieten spezialisierte Agenturen Beratung und Dienstleistungen über die ganze Projektentwicklung hinweg an. Diese reichen von offenen Informationsangeboten für Wohnprojekt-Interessierte über Dienstleistungen zur Konzeptentwicklung und Projektsteuerung bis hin zur Vermittlung an Trägerorganisationen. Beratungsstellen oder eine Förderung von Beratungsleistungen sind inzwischen auch aus Rheinland-Pfalz und aus weiteren Großstädten wie München, Leipzig, Aachen, und Frankfurt am Main bekannt. Allerdings mangelt es teilweise an professioneller Finanzierungs- und Rechtsberatung. Zudem sind Informations- und Beratungsmöglichkeiten jenseits der großen Städte grundsätzlich rar.

Gleichzeitig scheinen **für Wohnprojekte geeignete Wohnraumförderprogramme** vor allem auf die Länder Hamburg, Schleswig-Holstein, Nordrhein-Westfalen und die Stadt München beschränkt. In Hamburg und München werden zudem für Wohnprojekte günstige Instrumente der kommunalen Grundstücksvergabe eingesetzt. Hier zeichnet sich auch in Bezug auf Kooperationen mit Wohnungsunternehmen eine leicht positive Entwicklung ab.

In der Nische haben sich zudem einige **Trägerorganisationen** gegründet, die die Umsetzung von Genossenschaftsprojekten oder „gemischten“ Genossenschafts- und Eigentumsprojekten erleichtern. Die größeren sind in Hamburg (Schanze eG, Wohnreform eG), Berlin (selbstbau eG, Bremer Höhe eG) und München (Wogeno eG, wagnis eG) beheimatet. Mit Ausnahme der Münchner Genossenschaften entwickeln sie nicht aus eigener Initiative heraus neue Vorhaben, sondern bieten sich interessierten Gruppen als „Dach“ zur Übernahme von Bestandsgebäuden oder Bauvorhaben mit finanzieller Eigenständigkeit der Einzelprojekte an. Die Eigenkapitalproblematik bleibt dadurch zwar erhalten, doch ermöglicht die Dachgenossenschaft Professionalität und Synergieeffekte im Hinblick auf Projektsteuerung, Finanzierung und Verwaltung. Das bundesweit tätige Mietshaussyndikat<sup>79</sup> bietet seinen Mitgliedern bislang vor allem Knowhow-Transfer und eine Rechtsform, die zukünftige Privatisierungen verhindert.

---

<sup>79</sup> Die Mietshaussyndikat GmbH fordert von den zukünftigen Bewohnern keine Pflichteinlagen, sondern bildet das erforderliche Eigenkapital vor allem über (freiwillige) nachrangige Darlehen von Bewohnern und Förderern.

Die Stuttgarter pro...wohnen eG ist zur Hauptsache Projektentwickler für Wohnprojekte im Wohneigentum, die eine Genossenschaft als ergänzenden Träger für eine begrenzte Anzahl an Mietwohnungen anbietet. Nachträgliche Mieterprivatisierung ist aufgrund ihrer geringen Wirtschaftlichkeit jedoch ausdrücklich erwünscht. Eigendynamisch expandierende „Sozialunternehmen“, die zwar keine externen Gruppen versorgen, aber die Selbstorganisation der Hausgemeinschaften und Quartierseinrichtungen fördern, haben sich bislang nur im Raum München unter besonderen Rahmenbedingungen entwickeln können (Wogeno eG, wagnis eG). Ähnlich wie beim Aufbau einer professionellen Beratungsinfrastruktur ist es für die Akteure solcher Träger sehr schwierig, ohne Anschlag durch die öffentliche Hand, die Schwelle zu einer angemessen bezahlten professionellen Tätigkeit zu überschreiten.

In Bezug auf die **Entwicklung sozialer Qualitäten** gibt es auch in traditionellen, gemeinnützig orientierten Wohnungsunternehmen Ansätze, soziale Netzwerke in Wohnungsbeständen und Quartieren mithilfe aktivierender und koordinierender Gemeinwesenarbeit zu fördern (vgl. z.B. die in dieser Hinsicht relativ bekannte Bielefelder Baugenossenschaft Freie Scholle eG<sup>80</sup>), doch scheitert eine Verbreitung nicht zuletzt an mangelnden institutionalisierten Finanzierungsmöglichkeiten. Die Ausweitung der Wohnprojektidee bzw. zumindest die Übertragung von Elementen der Selbstorganisation in die „normale“ Wohnungswirtschaft (z.B. nach dänischem Vorbild) wäre zwar wünschenswert, denn wie die Analyse der Fallbeispiele gezeigt hat, können auch top-down initiierte Projekte die gleichen positiven Effekte auf ein an Teilhabe orientiertes Zusammenleben wie bottom-up entstandene Hausgemeinschaften haben. Gleichwohl ist eine solche Entwicklung wenig wahrscheinlich, wenn die Unternehmen markt- und renditeorientiert agieren (müssen).

### **6.3.3 Unterstützende Maßnahmen für eine Verbreitung der Nischeninnovationen**

Die aktuell bestehenden Ansätze förderlicher Maßnahmen haben teils eine lokal begrenzte Reichweite, teils wird ihre Wirkung durch fehlende Ressourcen auf anderen Ebenen begrenzt. Denn eine dynamischere Entwicklung von Wohnprojekten erfordert ein ganzes Bündel von Maßnahmen und förderlichen Rahmenbedingungen. Diese liegen nicht nur in der Hand der Kommunen als Regimeakteure, sondern betreffen auch die Landes- und Bundesebene (Wohnraumförderung, Ausstattung der Kommunen mit finanziellen Ressourcen, rechtliche Rahmenbedingungen) sowie die Existenz und Kooperationsbereitschaft gemeinnützig orientierter Wohnungsunternehmen. Die Förde-

---

<sup>80</sup> <https://www.freie-scholle.de/wohnen/lebensgerechtes-wohnen.html> (letzter Zugriff: 10.08.2017).

rung von Wohnprojekten mit deren nachgewiesenen positiven Nachhaltigkeitswirkungen müsste demnach Teil einer politischen Strategie der nachhaltigen Stadtentwicklung sein, die Ziele der Wohnraumversorgung, der verringerten Umweltbelastung und der Stärkung sozialer Netze beim Bauen und Wohnen zusammen führt. Leitlinien einer solchen Politik wären:

- Förderung von Gemeinschaftsbildung und sozialem Zusammenhalt im Wohnumfeld und im Quartier
- Entwicklung der sozialen Infrastruktur eines Quartiers (Räume für Beratungsstellen, Pflegestützpunkte, Bürgertreffs, Bildungsangebote)
- Dauerhafte Sicherung von bezahlbarem Wohnraum, Erhöhung des gemeinnützig orientierten, dem Markt entzogenen Anteils der Wohnungswirtschaft
- Versorgung bestimmter Zielgruppen (Behinderte, Alleinerziehende, seniorenge-rechtes Wohnen)
- Entwicklung ökologisch nachhaltiger Quartiere (Energieeffizienz, Mobilitätskonzepte zum autoreduzierten Wohnen, Mieterstrom)
- Einbindung zivilgesellschaftlicher Akteure als Partner bei der Entwicklung von Stadtquartieren

Aufgrund ihrer integrativen Wirkung wären Wohnprojekte im Rahmen einer solchen Strategie in mindestens dreierlei Hinsicht förderungswürdig:

1. Durch Unterstützung der öffentlichen Hand könnten die Benachteiligungen kompensiert werden, die bürgerschaftliche Zusammenschlüsse am Markt oder bei der öffentlichen Förderung gegenüber kapitalorientierten Unternehmen erfahren.
2. Die Förderung von Vorhaben mit sozialen und ökologischen Zielsetzungen und
3. von Vorhaben, die dauerhaft spekulationsfreien und preisstabilen Wohnraum bereitstellen, lässt auch Wohnprojekte davon profitieren, die entsprechende Zielsetzungen aufweisen.

Für einen (1) **Ausgleich der Benachteiligung** durch die öffentliche Hand sprächen nicht nur die damit erreichbare Chancengleichheit für unterschiedliche Wohnwünsche, sondern vor allem auch die positiven Effekte, die Wohnprojekte aufgrund ihrer Selbstorganisation auf die Wohnqualität für die Projektmitglieder, auf die Entstehung von unterstützenden Nachbarschaften insbesondere für Senioren und Familien sowie auf die Förderung einer Sharing-Kultur, aber auch auf das Quartier haben können. Zu den entsprechenden Maßnahmen gehört z.B. die Anhandgabe von Grundstücken (Einräumung einer sicheren Kaufoption für eine bestimmte Zeit), um den besonderen Zeitbedarf der Projekte zu berücksichtigen, oder die Förderung von Beratungsleistungen.

Anforderungen an (2) **soziale und ökologische Zielsetzungen** sollten nicht nur an zivilgesellschaftliche Gruppen gerichtet, sondern möglichst verallgemeinert werden. Das heißt z.B., dass Kommunen bei der Vergabe von Grundstücken anstelle des Höchstpreisgebots grundsätzlich – also auch im Falle „traditioneller“ Investoren – inhaltliche Kriterien wie soziale Infrastruktur, ökologische Standards, Anteil öffentlich geförderter Wohnungen, Zusammenarbeit mit sozialen Trägern o.ä. als Maßstab ansetzen würden. Damit erhöhen sich nicht nur die Zugangschancen für Wohnprojekte, die solche Zielvorstellungen haben, sondern zugleich die im Quartier von allen Investoren umzusetzenden Qualitäten. Auch die Kooperation mit einer Wohnprojektgruppe zur Miete könnte ein förderliches Merkmal für die Grundstücksvergabe an Investoren sein, um Zugangs- und Umsetzungschancen für Projektgruppen ohne Eigenkapital zu erhöhen. Unterstützung kann auch durch Kooperation oder Vermittlung von Kooperationspartnern bei der Umsetzung z.B. von Mobilitäts- oder Energieversorgungskonzepten geleistet werden.

Und schließlich könnte es ein Ziel sein, (auch) Wohnprojekte als (3) **Träger von langfristig preisgünstigen Wohnungen** zu fördern, was eine überprüfbare Selbstbindung des Projekts voraussetzt (z.B. keine Privatisierung, kein Weiterverkauf von Mietwohnungen, dauerhafte Mietpreisbindung, begrenzte Gewinnausschüttung bzw. Investition von Überschüssen in weitere Projekte). Eine solche Förderung würde insbesondere Genossenschaften mit entsprechenden satzungsgemäßen Bindungen oder Miethaus-syndikat-Projekten mit ihrer starken Selbstbindung (keine Privatisierung, langfristige Solidartransfers) Nutzen bringen.

In diesem Zusammenhang wäre auch zu prüfen, wie die Erstellung von genossenschaftlichen Mietwohnungen durch „junge“ Genossenschaften (ohne weitgehend entschuldete Bestände) gefördert werden kann. Die Finanzierungskosten müssen hauptsächlich von den aktuellen Nutzern getragen werden, die damit einer Wohneigentumsbildung vergleichbare Lasten haben, während aber der langfristige Nutzen der Genossenschaft bzw. den späteren Nutzern zufällt. Dies stellt insbesondere ein Hemmnis bei der Gewinnung von jungen Haushalten für Genossenschaftsprojekte dar. Sobald Mietwohnungen auch für Einkommensgruppen oberhalb der Grenzen des Wohnraumförderungsgesetzes gefördert werden, ist das Problem nicht mehr oder zumindest weniger vorhanden (z.B. „München-Programm“). Alternativ oder ergänzend sind Förderrichtlinien wie in Hamburg oder Schleswig-Holstein für „Baugemeinschaften mit genossenschaftlichem Eigentum“ denkbar, die durch den hohen Einsatz von Eigenmitteln der Nutzer charakterisiert werden. Gelänge es Mittel wohlhabenderer Mitglieder in Genossenschaftsprojekte zu lenken, könnten sie mangelndes Vermögen ärmerer Mitglieder kompensieren, was die Umsetzung sozial gemischter Wohnprojekte erleichtern würde. Alternativ werden stattdessen aktuell häufig Rechtsformen gewählt, die die Möglichkei-

ten zur privaten Verwertung des eingebrachten Kapitals der wohlhabenderen Mitglieder verbessern (WEG mit eG, eG mit Dauerwohnrecht nach WEG oder als neuerer Trend die GmbH & Co KG<sup>81</sup>).

Im Folgenden werden die bereits angeklungenen **Unterstützungsbedarfe von Wohnprojekten bzw. entsprechend förderliche Maßnahmen/Rahmenbedingungen** noch einmal aufgegriffen. Die Auflistung kann dabei im Rahmen der vorliegenden Studie nicht abschließend oder vollständig ausdifferenziert sein, sondern soll vielmehr schlaglichtartig die wesentlichen Knackpunkte skizzieren. Diese sind (1) die Verfügbarkeit von Wissen und Beratung, (2) der Zugang zu Grundstücken und Immobilien, (3) für Wohnprojekte zugängliche Wohnraumförderprogramme, (4) kooperationsbereite Träger und Investoren sowie (5+6) ein Ausgleich der Eigenkapitalschwäche von Wohnprojekten.

## 1. Beratung

- Förderung des Aufbaus einer Beratungsinfrastruktur auf kommunaler oder Landesebene, die sowohl eine kostenlose Anfangsberatung, als auch über die Baufinanzierung zu bezahlende Dienstleistungen (Finanz- und Rechtsberatung, Projektsteuerung) umfasst. Sie könnte Teil einer umfassenderen und offenen Beratung z.B. zum Wohnen im Alter sein kann. Ohne Grund- und Anschubfinanzierung ist die Schwelle zu sich selbst tragenden professionellen Beratungsangeboten meist zu hoch.
- Ansprechpartner in der Stadtverwaltung (z.B. zur Bündelung der Beratungsbedarfe, wenn verschiedene Ressorts betroffen sind), auch mit Beratungsfunktion im Hinblick auf möglicherweise passende Förderprogramme
- Standardisierung und Modellbildung für die Entwicklung und Umsetzung von Wohnprojekten (eventuell auch zur Entwicklung einer Beteiligungskultur in Wohnungsunternehmen), z.B. durch geförderte Modellprojekte, Weiterbildungsangebote, Vermittlung von Beratern als „Brückenbauer“.

## 2. Boden- und Liegenschaftspolitik

- Zugang zu Grund und Boden sowie Immobilien, der nicht über Höchstpreisgebote, sondern über andere Kriterien erfolgt. Bei der Konzeptvergabe wird der Verkauf des Grundstücks an die Erstellung und Umsetzung eines Nutzungskonzeptes gebunden und erfolgt zum Verkehrswert oder einem politisch gesetzten Preis. Eine Vergabe nach qualitativen Kriterien kann über die öffentliche Hand (vgl. Forum gemeinschaftliches Wohnen e.V. 2016), Stiftungen oder Bodenfonds erfolgen. Neben ökologischen Kriterien und Zielsetzungen der Quar-

---

<sup>81</sup> Für Informationen zu dieser Rechtsform vgl. Stiftung trias & BauWohnberatung Karlsruhe (2014).

tiersentwicklung oder sozialen Wohnraumversorgung könnte auch die Förderung der Gemeinschaftsbildung beim Wohnen eine Rolle spielen. So kommen in Hamburg Wohnungsunternehmen, die Mietwohnungen für eine Projektgruppe erstellen, bei manchen Grundstücksvergaben bevorzugt zum Zuge. Auch die Bereitschaft in Zusammenarbeit mit sozialen Trägern, Mietwohnraum für Menschen mit besonderen Bedarfen im regulären Bestand bereitzustellen, gewinnt an Bedeutung und ist ein mögliches Vergabekriterium.

- Vergabe im Erbbaurecht mit Zielvorgaben (siehe oben)
- Kommunales Bauland in Anteilen für Genossenschaften, Wohnprojekte und Baugemeinschaften reservieren (Hamburg, München).
- Anhandgabeverfahren (Hamburg) bzw. Einräumung einer sicheren Kaufoption, d.h. eine Regelung des Ablaufs für den Kauf (oder die Pacht) von Grundstücken, die den Projekten bis zu einem Jahr Zeit lässt, Gruppe und Eigenkapital zu organisieren.
- Da die kommunal verfügbaren Bodenressourcen begrenzt sind, ist für den Erhalt des Instruments einer Konzeptvergabe oder anderer Formen der Einflussnahme eine vorausschauende alternative Bodenpolitik wesentlich (Ankauf von Flächen durch Einsatz des kommunalen Vorkaufsrechts, Stärkung des Vorkaufsrechtes durch Definition des „allgemeinen Wohls“ auf den verschiedenen politischen Ebenen, Vergabe von Erbbaurechten statt Verkauf)<sup>82</sup>.

### **3. Wohnraumförderung**

- Integration der Projekte mit Mietwohnungen in die Regelförderung, d.h. Kompensation von Schwächen, die Projekte daran hindern, für einen Teil ihrer Wohnungen, die im Mietwohnungsbau zur Verfügung stehenden Fördermöglichkeiten wahrzunehmen (z.B. Ausgleich mangelnder Bonität durch Landesbürgschaften in Nordrhein-Westfalen, Lockerung der kommunalen Belegungsrechte, um eine den Zielen des Projekts angemessene Belegung zu ermöglichen) (vgl. Skok 2016).
- Förderlinien für von den zukünftigen Nutzern finanzierte Mietwohnprojekte wie z.B. die Hamburger „Förderrichtlinie für Baugemeinschaften mit genossenschaftlichem Eigentum“. Hier könnten auch Projekte des Mietshaussyndikat einbezogen werden.

### **4. Nicht renditeorientierte Träger**

Eine Zunahme professioneller Träger würde die Akzeptanz der Wohnprojekte in der Öffentlichkeit verbessern und neue Zielgruppen ansprechen.

---

<sup>82</sup> Eine Sammlung von Vorschlägen findet sich z.B. in Bunzel et al. 2017; Stiftung trias 2017.

- Aufbau neuer oder Gewinnung etablierter Träger (insbesondere kommunale Wohnungsunternehmen, Traditionsgenossenschaften), die auf Grundlage einer soliden Eigenkapitalbasis die Investorenrolle und die organisatorische Umsetzung von Neubau- oder Sanierungsprojekten für Wohnprojektgruppen übernehmen oder die Selbstorganisation der zukünftigen Bewohner unterstützen.
- Nachhaltig förderlich wirken Träger, die Erträge und Bonität aus entschuldeten Beständen für neue Vorhaben einsetzen (was eine Begrenzung sowohl von Gewinnausschüttungen als auch von Mietreduktion der versorgten Mitglieder voraussetzt).
- Anreize für Traditionsgenossenschaften, die häufig über hohe Rücklagen bzw. entschuldete Bestände verfügen, wieder oder vermehrt Wohnungsneubau zu betreiben und dabei mit Projektinitiativen zu kooperieren oder die Gemeinschaftsbildung im Haus zu stärken.

## 5. Kleinanleger

- Projektmitglieder, die in „ihr“ Mietwohnprojekt (Genossenschaft, Mietshaussyndikat) investieren, z.B. als Selbstnutzer in zusätzliche wohnungsbezogene Genossenschaftsanteile, sollten gegenüber Personen, die Wohneigentum bilden, nicht steuerlich benachteiligt werden. Hier ist eine Klärung dieser zum Teil strittigen Frage bei den Finanzbehörden überfällig. Ansonsten könnten Standardlösungen für alternative Instrumente wie Mietvorauszahlungen oder befristete Dauerwohnrechte entwickelt werden.
- Eine öffentliche Förderung für den Erwerb von Genossenschaftsanteilen in Anlehnung an die ehemalige Genossenschaftszulage nach § 17 Eigenheimzulagengesetz (auch für freiwillige Einlagen oder für investierende Mitglieder) könnte zur Stärkung der Eigenkapitalbasis beitragen.
- Soweit Länder die Bildung von selbst genutztem Wohneigentum fördern, sollte analog die Bildung von genossenschaftlichem Eigentum gefördert werden.
- Das Vermögensanlagegesetz behindert in der jetzigen Form durch seine Kompliziertheit und niedrigen Bagatellgrenzen die Einwerbung von eigenkapitalersetzenden nachrangigen Darlehen durch Wohnprojekte.

## 6. Eigenkapitalersatz

- Nützlich wären revolvierende Fonds, die öffentliches und privates Solidarkapital oder Bürgschaften zeitlich begrenzt als Aufbauhilfe für neue Projekte (Eigenkapitalersatzdarlehen, eigenkapitalähnliche Beteiligungen, Ausfallbürgschaften) zur Verfügung stellen (vgl. Skok 2016: 29 ff. bzw. 32 ff.).

In der Schweiz stellen zentrale Finanzierungseinrichtungen – ermöglicht durch staatliche Unterstützung (zinsgünstige Darlehen, Bürgschaften) – sog. gemein-

nützigen Wohnbauträgern zu günstigen Bedingungen Fremdkapital zur Verfügung. Es wäre zu prüfen, ob analog funktionierende Modelle unter deutschen Verhältnissen möglich wären (vgl. BMVBS & BBR (o.J.).

Eine Fonds eG, an der sich Genossenschaften, private und öffentliche Anleger beteiligen könnte Wohngenossenschaften eigenkapitalersetzende Mittel zur Verfügung stellen und einen Finanzausgleich zwischen bestehenden und neuen Projekten organisieren<sup>83</sup>.

Die Refinanzierung der Fondseinlagen würde durch vom Projekt nach einer Konsolidierung zu leistende Tilgungen oder Einlagen, höhere Mieterträge oder aus Mieterhöhungsspielräumen erfolgen.

- Zur Förderung von Genossenschaften können Kommunen eigenkapitalersetzende Darlehen für die Pflichtanteile von Nutzern geförderter Wohnungen übernehmen
- Landesbanken können – wie in Schleswig-Holstein – KfW-Darlehen zur Förderung des Erwerbs von Genossenschaftsanteilen bis zu einem gewissen Umfang ohne Nachweis persönlicher Bonität durchleiten.

Die Aufzählung förderlicher Rahmenbedingungen<sup>84</sup> muss im Rahmen dieser Studie vorläufig und wenig ausdifferenziert bleiben. Auf der Suche nach geeigneten Instrumenten kann der Blick in das europäische Ausland (z.B. Dänemark oder Schweiz) klärend wirken. Da das Bauen oder Sanieren für Wohnprojekte Wohnungsunternehmen keine gesteigerten Gewinnaussichten bietet, sind für eine Verbesserung der Rahmenbedingungen Eingriffe der öffentlichen Hand in den Immobilienmarkt und das Engagement gemeinnützig orientierter Wohnungsunternehmen – seien es Traditionsunternehmen oder eigens gegründete Dachgenossenschaften – unabdingbar. Ein größeres Angebot durch professionelle Träger könnte die Entwicklung beschleunigen und neue Zielgruppen ansprechen. Da die Nische sehr klein ist, brauchen fördernde staatliche Maßnahmen politisch abgestimmte Konzepte für eine gemeinwohlorientierten Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik, in die sie eingebettet und in deren Rahmen sie legitimiert werden können.

---

<sup>83</sup> Eine Ideenskizze wurde 1999 vom Verein zur Förderung des Genossenschaftsgedankens als „Hamburger Modell“ eingebracht.

<sup>84</sup> Nähere Ausführungen zu förderlichen Rahmenbedingungen finden sich beispielsweise in den Dokumentationen der Montag Stiftung Urbane Räume zum Konvent „Immobilien für viele - Gemeinwohl gemeinsam gestalten“ vom 3.4. November 2016 in Leipzig (vgl. Montag Stiftung 2016a, 2016b).

## 7 Zusammenfassung

Projekte gemeinschaftlichen Wohnens verfolgen als Kernanliegen das Wohnen in selbst organisierten, unterstützenden Nachbarschaften. Gleichzeitig sollen die Kosten des Wohnens begrenzt und langfristig bezahlbar gehalten werden. Mit ihren Konzepten reagieren Wohnprojekte vor allem auf Defizite an lokal verfügbaren sozialen Netzen infolge der Langzeittrends von Individualisierung und demografischem Wandel, teilweise auch auf Problemlagen bei der Wohnungsversorgung. Häufiger als andere Bauherren verfolgen sie zusätzlich ökologische Ziele oder wollen in das Quartier hinein wirken. Während sich in den 1980er Jahren vor allem junge Familien an der Umsetzung von Wohnprojekten beteiligten, wird die Wohnprojektidee inzwischen vorwiegend von Älteren vorangetrieben. Generationenübergreifende oder 50+-Projekte versprechen Betätigungsfelder für „junge“ Alte sowie niederschwellige Unterstützung im Alltag und damit ein längeres Verbleiben in der eigenen Wohnung.

Für die Untersuchung wurden deshalb Fallbeispiele ausgewählt, die in ihrer Selbstdarstellung explizit auf die Beteiligung älterer Menschen verweisen, sei es als generationenübergreifende Projekte oder als reine Seniorenprojekte. Zugleich sollten verschiedene Rechts- und Finanzierungsformen vertreten und auch Mietwohnungen integriert worden sein. Zwei der Fallbeispiele waren von Genossenschaften initiiert worden (Bauverein Rüstringen eG Wilhelmshaven, Wogeno eG München), vier Projekte waren zunächst bottom-up entstanden. Von den letzteren sind zwei im weiteren Verlauf Kooperationen mit Unternehmen eingegangen (WEG Ginkgo 1 mit dem Gemeinnützigen Siedlungswerk Frankfurt GSW, WEG Haus Mobile mit der pro...eG Stuttgart), während die verbleibenden beiden Projekte jeweils mithilfe eines Projektberaters umgesetzt wurden (WEG (+eG) Torfwiesenau in Heikendorf und Generationenhof eG in Landau). Bei den WEGs wurden Eigentumswohnungen und Mietwohnungen kombiniert, indem einer der Eigentümer der WEG Träger für die Mietwohnungen ist.

Anhand der Fallbeispiele wurde untersucht, welche Einflussfaktoren im Positiven wie im Negativen relevant für die Entwicklung der Projekte und die Umsetzung der Projektziele waren. Weiter wurde danach gefragt, welche Nachhaltigkeitsziele letztlich umgesetzt werden konnten und welche Auswirkungen nach außen erkennbar sind.

Bei der Zusammenfassung der Ergebnisse wurde Wert darauf gelegt, eine für alle drei betrachteten TransNIK-Handlungsfelder vergleichbare Kategorisierung zu verwenden. Die Klassifikation der verschiedenen Einflussgrößen orientierte sich dabei an (Negro et al. 2012). Es wurde versucht, die eher auf technologische Innovationen ausgerichtete Systematik auch für die Belange des Handlungsfelds Bauen & Wohnen anzuwenden (siehe nachfolgende Tabelle).

Einflussfaktoren	Verbundweite Definition	Relevanz im Feld Bauen & Wohnen	Wesentliche Wirkaspekte von gemeinschaftlichen Wohnprojekten <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 45%;"> <p><b>bottom-up</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Vorgaben durch Gesellschaftsrecht, Wohnigentumsrecht, Steuerrecht und damit verbundene Finanzierungswege: Für die Ziele der Wohnprojekte müssen die gegebenen Spielräume für kreative Lösungen genutzt werden.</li> <li>bei Initiativgruppen fehlendes Wissen über vorhandene alternativen Rechtskonstruktionen und Finanzierungswege insbesondere bei Bildung von Gemeinschaftseigentum</li> <li>Richtungsweisung durch jeweilige „Philosophie“ der weitgehend zufällig gefundenen Kooperationspartner/Berater</li> <li>Formvorschriften für Genossenschaften aufwändig und teuer für Projektgenossenschaften</li> </ul> </div> <div style="width: 45%;"> <p><b>top-down oder Kooperation mit WU</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Rechtsform und Finanzierung durch Träger vorgegeben</li> <li>Gruppen müssen Autonomieziele „aushandeln“</li> </ul> </div> </div>
<p><b>Harte Institutionen</b></p> <p>... formale, geschriebene und somit bewusst kodifizierte Regeln, Gesetze und Standards. Sie spiegeln politische Prioritäten und technologische Entwicklungen wider.</p>	<p><b>Rechtliche Rahmenbedingungen</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Anreize zur Beteiligung einkommensstärkerer Haushalte bei Mietwohnprojekten bislang nicht „standardisiert“ (z.B. freiwillige Einlagen, Mietvorauszahlungen) =&gt; gefragt sind Möglichkeiten, die Finanzierungslasten über längere Zeiträume zu strecken</li> <li>Solidarbeiträge zunehmend entschuldeter Projekte können neue Projekte fördern (z.B. Miethäusersyndikat GmbH)</li> <li>von Banken geforderter Nachweis von 30% Eigenkapital ggf. schwierig für Projekte mit Mietwohnungen</li> <li>führt bei Mietwohnungen junger (Projekt-)Genossenschaften zu hohen wohnungsbezogenen Pflichteinlagen; Ausgleich durch zusätzliche mieterpreisringende Einlagen vermögnderer Mitglieder ist steuerrechtlich unsicher</li> <li>z.T. Landesbürgschaften, die mangelnde Bonität der Genossenschaften ausgleichen =&gt; Positivbeispiel NRW</li> <li>Einschränkungen beim Einwerben von externen Förderdarlehen durch „Kleinanlegerschutzgesetz“</li> <li>Fehlendes Knowhow der Initiativgruppe für die Integration von geförderten Mietwohnungen</li> <li>z.T. mangelnde Kooperation der Kommune</li> <li>z.T. Scheu der Gruppe vor Auflagen wie Belegungsbindung, Benennungsrecht</li> <li>z.T. (vermutete) Schwierigkeiten bzgl. Einhaltung der Mietobergrenzen/ Baukostenbegrenzungen</li> </ul>	
	<p><b>Anreize für Vermögende / Solidarbeiträge*</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>positive Auswirkung durch eine Wohnraumförderung mit verschiedenen Einkommensgrenzen oberhalb des „klassischen“ sozialen Wohnungsbaus (WöEG) auf die soziale Mischung der Gruppe (z.B. München)</li> <li>positiv wirken auf kleine Genossenschaften zugeschnittene soziale Wohnraumförderung (z.B. Schleswig-Holstein, Hamburg)</li> </ul>	
	<p><b>Eigenkapitalnachweis</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>integrierte Stadt-/Quartiersentwicklung und gemeinwohlorientierte Liegenschaftspolitik als kommunale Aufgabe =&gt; erst ansatzweise erkannt; Beispiel München mit seinem Konzept der „Sozial gerechten Bodennutzung“</li> <li>Wohnprojekte leisten z.T. Beitrag zu Zielen der Wohnraumversorgung (z.B. Versorgung von Zielgruppen mit besonderen Zugangs-schwierigkeiten zum Wohnungsmarkt) und öffentlichen Daseinsvorsorge (z.B. mögliche Verknüpfung mit Entwicklung des ländlichen Raumes oder Angeboten zum Wohnen im Alter, Mobilitätskonzepte) =&gt; Vorteile können öffentliche Förderung rechtfertigen</li> </ul>	
	<p><b>Wohnraumförderung</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Impulse durch Förderprogramme =&gt; Positivbeispiel Schleswig-Holstein: Förderung von Beratung mit Zuschüssen =&gt; hat auch verschiedene professionelle Beratungsakteure (z.B. „conplan“, „wachsen“) lassen</li> </ul>	
	<p><b>Unterstützungskultur der öffentlichen Hand*</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Grundstücksfindung ist für Wohnprojekte Schlüsselproblem =&gt; ohne (kommunale) Unterstützung keine Durchsetzungskraft gegenüber Investoren</li> <li>aufgeschlossene Kommunen können verschiedene Unterstützungsmöglichkeiten nutzen, z.B. Konzeptvergabe, Optionsrechte, Ausweisung von vorhabenbezogenem Bauland, Reservierung von Flächen für Genossenschaften/Baugemeinschaften, Vorkaufsrechte in Erhaltungssatzungsgebieten, städtebauliche Verträge bei Entwicklungsmaßnahmen, Erbbaurechte statt Verkauf, Berücksichtigung bei der Privatisierung von (kommunalen) Beständen</li> </ul>	
<p><b>Förderung: Beratung</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Grundstücksfindung ist für Wohnprojekte Schlüsselproblem =&gt; ohne (kommunale) Unterstützung keine Durchsetzungskraft gegenüber Investoren</li> <li>aufgeschlossene Kommunen können verschiedene Unterstützungsmöglichkeiten nutzen, z.B. Konzeptvergabe, Optionsrechte, Ausweisung von vorhabenbezogenem Bauland, Reservierung von Flächen für Genossenschaften/Baugemeinschaften, Vorkaufsrechte in Erhaltungssatzungsgebieten, städtebauliche Verträge bei Entwicklungsmaßnahmen, Erbbaurechte statt Verkauf, Berücksichtigung bei der Privatisierung von (kommunalen) Beständen</li> </ul>		
<p><b>Vergabe von öffentlichen Liegenschaften</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Grundstücksfindung ist für Wohnprojekte Schlüsselproblem =&gt; ohne (kommunale) Unterstützung keine Durchsetzungskraft gegenüber Investoren</li> <li>aufgeschlossene Kommunen können verschiedene Unterstützungsmöglichkeiten nutzen, z.B. Konzeptvergabe, Optionsrechte, Ausweisung von vorhabenbezogenem Bauland, Reservierung von Flächen für Genossenschaften/Baugemeinschaften, Vorkaufsrechte in Erhaltungssatzungsgebieten, städtebauliche Verträge bei Entwicklungsmaßnahmen, Erbbaurechte statt Verkauf, Berücksichtigung bei der Privatisierung von (kommunalen) Beständen</li> </ul>		

Einflussfaktoren	Verbundweite Definition	Relevanz im Feld Bauen & Wohnen	Wesentliche Wirkaspekte von gemeinschaftlichen Wohnprojekten	
			bottom-up	top-down oder Kooperation mit WU
Markstrukturen	... Organisation und Aufbau des Marktes (z.B. Konkurrenzfähigkeit und Wirtschaftlichkeit, Macht etablierter Akteure...)	Grundstück	<ul style="list-style-type: none"> <li>Verminderte Chancen in Konkurrenz zu finanzstärkeren und schneller handlungsfähigen Investoren, Zeitdruck in Ballungszentren führen Bodenpreiserhöhungen zu Kosten, die für die Klientel von Wohnprojekten zu hoch sind</li> <li>Preisentwicklungen schmälern Möglichkeiten, Mietobergrenzen des geförderten Wohnungsbaus zu realisieren</li> <li>weitgehende Angewiesenheit auf städtische Grundstücke, die nicht nach dem Höchstpreisgebot vergeben werden =&gt; Vergabe nach qualitativen Kriterien zielführend =&gt; aber: Konzeptvergabe o.ä. bislang nur in wenigen Kommunen oder nur bezogen auf kleine Flächen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Schlechtere Bankkonditionen für Mietwohnprojekte               <ul style="list-style-type: none"> <li>in der Regel „eingespielte“ Finanzierungspartner, Bonität durch Bestandsvermögen</li> </ul> </li> </ul>
		Kreditwürdigkeit		
		Eigenkapital für Mietwohnungen		<ul style="list-style-type: none"> <li>Mietwohnprojekte stehen in Konkurrenz zur Wohneigentumsbildung: Ohne Förderung / Quersubventionierung investieren „eigen-tumsfähige“ Haushalte in der Regel ökonomisch vorteilhafter in Wohn- statt in Gemeinschaftseigentum.</li> </ul>
		Kooperationen mit traditioneller Wohnungswirtschaft		<ul style="list-style-type: none"> <li>Kooperationen vereinfachen die Projektumsetzung, bislang aber wenig Interesse der Wohnungswirtschaft =&gt; professionelle „Unterstützerszene“ (Berater) kann Prozesse anmoderieren. Anreiz durch Quote bei Grundstücksvergabe möglich.</li> </ul>
		Neue Träger		<ul style="list-style-type: none"> <li>Unterstützende Dachgenossenschaften nutzen Synergieeffekte, können aber i.d.R. wenig zur Eigenkapitalproblematik der Mietwohnprojekte beitragen. Neue, auf Expansion gerichtete Träger wie die <u>Wogeno</u> eG könnten zu einer Ausbreitung gemeinschaftsorientierter Wohnformen beitragen, benötigen aber besondere Rahmenbedingungen zu ihrer Entstehung.</li> </ul>
		Spekulationsfreies und langfristig sicheres Wohnen		<ul style="list-style-type: none"> <li>Genossenschaften orientieren sich bei den Nutzungsgebühren freifinanzierter Wohnungen am Prinzip der Kostenmiete, ähnlich Mietshausyndikat-Projekte</li> <li>Da bei Mietwohnprojekten kein Weiterverkauf stattfindet, entstehen keine neuen Finanzierungskosten, die die Mieter tragen müssten. Dadurch bleiben die Mieten relativ niedrig (oder tragen bei manchen Trägern zu neuen Projekten bei).</li> <li>bei Eigentümerwechsel in WEGs. Gruppeninteresse an Verzicht auf Verkauf zum Höchstpreis; aber keine formale Bindung</li> </ul>
		Zugang zu geeignetem Grundstück/ Bestandsobjekt	... technische, infrastrukturelle und auch natürliche Voraussetzungen, die für die Umsetzung und Diffusion einer Innovation notwendig sind (z.B. Flächenverfügbarkeit).	<ul style="list-style-type: none"> <li>Umsetzungsmöglichkeit von Gruppenzielen (Größe, gemeinschaftsfördernde Architektur) muss gegeben sein; dies betrifft z.B. den Zuschnitt des Grundstücks (Kleinteiligkeit), Vorgaben Bebauungsplan</li> <li>Bestandsobjekte stellen besondere Herausforderung dar =&gt; z.B. bei der Umsetzung einer <u>barrierearmen</u> Erschließung [Rechercheergebnisse zur Fallauswahl wiesen auf einen hohen Anteil von Neubauprojekten hin; siehe <u>TransNIK</u>-Werkstattbericht Nr.2]</li> <li>z.T. bieten Kommunen „schwierigere“ kommunale Grundstücke zur Entwicklung an</li> <li>Eher selten Angebote durch Private, Kirchen, Wohlfahrtsverbände</li> </ul>
		Integration von Pflege-/Demenz-WG		<ul style="list-style-type: none"> <li>Die Kooperation mit Pflegediensten z.B. zur Bereitstellung von Demenz- oder Pflege-WGs erscheint grundsätzlich möglich, muss aber bereits frühzeitig in die Objektplanungen einfließen.</li> <li>Zu beachten sind wirtschaftliche Größe und besondere Bestimmungen (z.B. Brandschutz).</li> </ul>

Einflussfaktoren	Verbundweite Definition	Relevanz im Feld Bauen & Wohnen	Wesentliche Wirkaspekte von gemeinschaftlichen Wohnprojekten	
			bottom-up	top-down oder Kooperation mit WU
<p>... informelle nicht kodifizierte Regeln, welche sich aus Normen, Werten und kulturellen Prägungen ergeben (z.B. die Akzeptanz von Risikobewusstsein in Bezug auf und Vertrauen in neue Technologien)</p> <p><b>Weiche Faktoren</b></p>	<p><b>Motivation für gemeinschaftliche Wohnprojekte</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>hohe intrinsische Motivation der Initiativgruppe (i.d.R. Kerngruppe von 3-10 Personen) =&gt; Interesse an gemeinschaftlichem (und bezahbarem Wohnen) für Berater (ergänzendes) Geschäftsfeld für in der Regel bereits bestehende Gruppen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Interesse an einer noch wenig bekannten/erprobten Wohnform setzt eine entsprechende Akzeptanz voraus, Offenheit</li> <li>Kommunikative und organisatorische Kompetenzen beim „führenden“ Kern</li> <li>Präferenzen für Einzel- oder Gemeinschaftseigentum bzw. Miete</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ausgangsmotivation unterschiedlich =&gt; Gemeinwohlorientierung, Bereitstellung bedürfnisgerechten Wohnraums für Genossenschaftsmitglieder, Engagement der Mieter für das Gebäude; gemeinsamer Nenner: Förderung nachbarschaftlichen Miteinanders</li> </ul>
	<p><b>Sozio-kultureller Hintergrund</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Initiierungsphase von hoher Risikowahrnehmung/Fluktuation potentieller Interessenten geprägt, weil wesentliche Umsetzungsfaktoren (Finanzierung, Grundstück usw.) noch unklar =&gt; Verbesserung durch Hinzuziehung externer Expertise</li> <li>verschiedene Wege zur Erhöhung der Verbindlichkeit der Gruppenzugehörigkeit (z.B. „Eintrittsgeld“, Vereinsgründung) Vorbehalte der Gruppe gegenüber Planungs-/Umsetzungsbeginn ohne Vollbelegung</li> <li>partizipativ angelegte Verfahrensweisen zur Auswahl neuer Projektmitglieder, die zum Gruppenkonzept passen sollen =&gt; führen häufig zum gewünschten Ergebnis</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Risikowahrnehmung von Projektinteressierten gering, weil Expertise und größere Finanzierungsspielräume der Träger von Anfang an vorhanden</li> <li>Fluktuation von potentiell interessierten in Initiierungsphase dennoch vorhanden (z.B. wegen Nichtgelingens)</li> <li>Vollbelegung bei Planungs-/Umsetzungsbeginn nicht zwingend erforderlich</li> </ul>	
	<p><b>Gruppenkohäsion: Neubelegung von Wohnungen</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Regeln der Zusammenarbeit bzw. des Zusammenlebens und der Selbstorganisation betreffend sind verschriftlicht =&gt; arbeitsteilige Selbstverwaltungsstrukturen, die jenseits der rechtsformtypischen Gremien unterschiedliche, aber weitgehend erfolgreiche Formate aufweisen; die Mehrheit der Bewohner ist im Regelfall willig diese Regeln zu befolgen; Ungleichgewichte oder „Querulanten“ werden hingenommen und stellen keine Gefahr für die Gemeinschaft dar</li> <li>Raum für Begegnungen und (gemeinsame) Aktivitäten der Bewohner</li> <li>Begegnungsfördernde Erschließung</li> <li>z.T. ließen sich Vorstellungen der Gruppe nicht mit Bebauungsplan, den Umbaumöglichkeiten eines Bestandsgebäudes o.ä. vereinbaren</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>bei Projekten mit WEG: fehlende rechtssichere Regelungen zur Bindung an Gemeinschaftsziele bei Eigentümerwechsel =&gt; auf „Good will“ der verkaufenden Eigentümer angewiesen</li> <li>bei Kooperation mit Träger: Entweder Belegung mit geteilter Kompetenz oder Vorrang der Gruppe innerhalb eines Zeitrahmens</li> </ul>	
	<p><b>Gruppenkohäsion: (verschriftlichte) Regeln in Planungs- und Nutzungsphase</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gemeinsame Planungsphase bzw. in der Nutzungsphase etablierte Strukturen der Selbstorganisation fördern Kontakte, Vertrauen und damit niederschwellige informelle Unterstützung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>professionelle Akteure genießen in der Regel entsprechendes Vertrauen bei Banken, Kommune usw. (Gefestigte Organisationsform, Bonität, „guter Ruf“)</li> </ul>	
	<p><b>Gruppenkohäsion: Gemeinschaftsfördernde Architektur</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Vorbehalte der Banken gegenüber „unbekanntem“ Initiativgruppen</li> <li>fehlendes Vertrauen in Initiativgruppen insbesondere von Kommunen, in denen noch kein realisiertes Projekt vorlag (z.B. relevant für Grundstückssuche)</li> <li>z.T. Vorbehalte von Bauträgern o.ä. gegenüber einer Zusammenarbeit, wenn Gruppe noch nicht gefestigt ist</li> <li>professionelle Berater genießen größeres Vertrauen und weisen oft bereits umgesetzte Vorgängerprojekte auf</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Interaktion mit Banken/Kommunen/Bauträgern: Vorbehalte</li> </ul>	
	<p><b>Gruppenkohäsion: Beziehungen über gemeinsames Vorhaben</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Interaktionen mit Banken/Kommunen/Bauträgern: Vorbehalte</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Interaktionen mit Banken/Kommunen/Bauträgern: Vorbehalte</li> </ul>	
	<p><b>Gruppenkohäsion: Beziehungen über gemeinsames Vorhaben</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Interaktionen mit Banken/Kommunen/Bauträgern: Vorbehalte</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Interaktionen mit Banken/Kommunen/Bauträgern: Vorbehalte</li> </ul>	
	<p><b>Gruppenkohäsion: Beziehungen über gemeinsames Vorhaben</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Interaktionen mit Banken/Kommunen/Bauträgern: Vorbehalte</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Interaktionen mit Banken/Kommunen/Bauträgern: Vorbehalte</li> </ul>	
	<p><b>Gruppenkohäsion: Beziehungen über gemeinsames Vorhaben</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Interaktionen mit Banken/Kommunen/Bauträgern: Vorbehalte</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Interaktionen mit Banken/Kommunen/Bauträgern: Vorbehalte</li> </ul>	

Einflussfaktoren	Verbundweite Definition	Relevanz im Feld Bauen & Wohnen	Wesentliche Wirkaspekte von gemeinschaftlichen Wohnprojekten		
			bottom-up	top-down oder Kooperation mit WU	
Fähigkeiten und Ressourcen	... Kompetenzen, Wissen der Akteure, die in einem Innovationssystem notwendig bzw. förderlich sind.	Wissen	<ul style="list-style-type: none"> <li>in den Initiativgruppen in der Regel fehlendes Knowhow zu relevanten Aspekten wie Rechtskonstruktionen, Finanzierung, Fördermitteln, Marketing/Öffentlichkeitsarbeit. =&gt; langsame und unstrukturierter Projektfortschritt. Teilweise konnte Wissen aus anderen Wohnprojekten genutzt werden</li> <li>Beschleunigung/"Rettung" durch Hinzuziehung von externem Sachverstand =&gt; Berater oder Kooperationspartner waren jedoch weitgehend nicht bekannt und mussten erst gefunden werden</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>entsprechendes Fachwissen weitgehend im eigenen Haus vorhanden =&gt; strukturierter und vglw. effizienter Planungsfortschritt</li> <li>ggf. weitere spezialisierte Ansprechpartner bekannt/vertraut</li> <li>Modelle für Verteilung der Kompetenzen, z.B. Kooperationsvereinbarungen sowie Integration wohngruppenspezifischer Belange in Mietverträge (Hausgruppenordnung) waren teilweise bekannt, weil bereits bei Vorläuferprojekten praktiziert</li> </ul>	
			Kommunikation, Organisation der Gruppe	<ul style="list-style-type: none"> <li>Wenige Schlüsselpersonen halten die Gruppe zusammen und organisieren Treffen und Ablauf</li> <li>Kenntnisse der anstehenden Schritte werden z. T. durch Berater / Kooperationspartner eingespeist</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>relevante Kompetenzen hinsichtlich der zielgerichteten Moderation von Gruppenprozessen waren in den Fallbeispielen weitgehend vorhanden =&gt; partizipative und strukturierte Verfahrenswesen</li> <li>teilweise mangelndes Knowhow zur Begrenzung des Aufwands bei der Planungsbeteiligung</li> </ul>
			Moderations- und Vermittlungsfähigkeiten	<ul style="list-style-type: none"> <li>in den Initiativgruppen unterschiedlich, aber besonders in Konzeptfindungs-/Planungsphase meist wenig vorhanden, z.T. Workshops zum Umgang mit Konflikten</li> <li>hinzugezogene Berater/Projektsteuerer wiesen in der Regel entsprechende Sozialkompetenz auf („charismatische Persönlichkeit“); manche Architekten/Planner nicht</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>aufwändige Suche nach Informationen; initial zumeist auf Basis der Besichtigung bereits umgesetzter Projekte (z.T. auch Infotage)</li> <li>kaum Zugang zu professioneller Beratung zu Recht- und Finanzierungsfragen</li> </ul>
Interaktion und Organisationsstruktur	... Zusammenspiel der verschiedenen Akteure, welches förderlich oder hinderlich für die Entwicklung, Umsetzung und Verbreitung von Innovationen sein kann (z.B. zu starke oder zu geringe Interaktion oder zu hoher Formalisierungsgrad).	Professionalisierte Beratung/ Beraternetzwerke*	<ul style="list-style-type: none"> <li>nur punktuell vorhandene spezialisierte Beratungseinrichtungen, die auch Lobbyarbeit zur Verbreitung des gemeinschaftlichen Wohnens und Klärung „verzerrter Bilder“ in der Öffentlichkeit machen =&gt; Erweiterung der bisher im städtischen Raum punktuell vorhandenen Beraterszene und Ausweitung auf ländlichen/kleinstädtischen Raum nötig</li> <li>idealerweise kostenfreie Initialberatung und spätere kostenpflichtige Fachberatung =&gt; Grundlage stellt eine Basisfinanzierung durch die öffentliche Hand dar; zum Teil förderliche Aktivitäten des jeweiligen Landes (z.B. Info-Veranstaltungen)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Erstellung von (gemeinschaftlichem) Wohnraum ist Tagesgeschäft; bereits verlässliche Kontakte zur Bauwirtschaft, zu Architekten usw. vorhanden</li> <li>teilweise schwierige Suche der Projekte nach einem Kooperationspartner</li> <li>teilweise Vorbehalte von Trägern bzgl. Kommunikationsaufwand, Konzept oder Gruppengröße; teilweise Voraussetzung einer gefestigten Gruppe (weil weniger arbeitsintensiv und risikobehaftet)</li> </ul>	
			Kooperationen/ Beratung und Projektsteuerung durch Experten	<ul style="list-style-type: none"> <li>nach Phase des (erfolgreichen) „Selbstprobierens“ Hinzuziehung von professionellen Projektberatern/ Projektsteuerern, die in partizipativen Prozessen geschult waren und Fachwissen sowie Erfahrungen mit Finanzierung, Bauwirtschaft, Architekten usw. aufwiesen =&gt; starke Beschleunigung des Projektfortschritts</li> <li>Kontakte zu solchen Beratern anfänglich nicht vorhanden und nur zufällig gefunden</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Erstellung von (gemeinschaftlichem) Wohnraum ist Tagesgeschäft; bereits verlässliche Kontakte zur Bauwirtschaft, zu Architekten usw. vorhanden</li> <li>teilweise schwierige Suche der Projekte nach einem Kooperationspartner</li> <li>teilweise Vorbehalte von Trägern bzgl. Kommunikationsaufwand, Konzept oder Gruppengröße; teilweise Voraussetzung einer gefestigten Gruppe (weil weniger arbeitsintensiv und risikobehaftet)</li> </ul>
			Partizipative Planung und Umsetzung	<ul style="list-style-type: none"> <li>basierend auf Fachwissen zu Planung und Umsetzung der (hinzugezogenen) Profis und durch sie moderiert bzw. zumindest auf Basis von Architektenvorschlügen; meist Bildung spezieller Arbeitsgruppen durch die zukünftige Hausgemeinschaft</li> <li>Erfahrungen und Aufwand sehr unterschiedlich bewertet; z.T. als extrem (kommunikations-)aufwändig beschrieben; z.T. (bereits mehrfach) durch Architekt des Unternehmens reibungslos mit wenig Aufwand durchgeführt; z.T. am nicht an die Kommunikation mit Gruppen gewöhntem Architekten gescheitert; z.T. Auswirkungen auf Fluktuation in der Gruppe</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Erstellung von (gemeinschaftlichem) Wohnraum ist Tagesgeschäft; bereits verlässliche Kontakte zur Bauwirtschaft, zu Architekten usw. vorhanden</li> <li>teilweise schwierige Suche der Projekte nach einem Kooperationspartner</li> <li>teilweise Vorbehalte von Trägern bzgl. Kommunikationsaufwand, Konzept oder Gruppengröße; teilweise Voraussetzung einer gefestigten Gruppe (weil weniger arbeitsintensiv und risikobehaftet)</li> </ul>

Wesentliche Wirkaspekte von gemeinschaftlichen Wohnprojekten	
bottom-up	top-down oder Kooperation mit WU
<p><b>Relevanz im Feld Bauen &amp; Wohnen</b></p> <p><b>Kommunale Verwaltung</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>In vielen Fällen geringe Bereitschaft. Wohnprojekte als Partner bei der Quartiersentwicklung einzubinden. Misstrauen muss teilweise mühsam abgebaut werden. Positivbeispiel ist die Münchner Stadtverwaltung, die inzwischen mit <u>Wogengo</u> eG und anderen kooperiert.</li> </ul>
<p><b>Projektübergreifende Vernetzung</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Projekte stehen zumeist im Austausch mit anderen Initiativen/Hausgemeinschaften =&gt; Diskussion auftretender Probleme; z. T. Bildung von thematisch arbeitenden Arbeitsgruppen oder Haussprecher-Treffen im Falle der Dachgenossenschaften</li> <li>hinzugezogene Berater sind ihrerseits mit ähnlich arbeitenden Institutionen vernetzt</li> <li>nach Projektumsetzung teilweise selbst als Informations-/Impulsgeber für Nachfolgeprojekte aktiv</li> </ul>
<p><b>Verbundweite Definition</b></p>	
<p><b>Einflussfaktoren</b></p>	

\* Aspekte aus Praxispartnerworkshops (siehe Werkstattbericht Nr. 3, Müller et al. 2017)

Tabelle 7.1: Einflussfaktoren auf die Entstehung gemeinschaftlicher Wohnprojekte

Die Zuordnung der verschiedenen Themen zu den einzelnen Kategorien ist dabei nicht unbedingt trennscharf. Grundsätzlich flossen Erkenntnisse aus den Fallbeispielen und von den beteiligten Praxispartnern mit ein (siehe Kap. 5).

## 7.1 Institutionelle Einflussfaktoren, Marktstrukturen und infrastrukturelle Voraussetzungen

Zu den „**harten institutionellen Faktoren**“ zählen die rechtlichen Rahmenbedingungen (Gesellschaftsrecht, Wohneigentumsrecht) sowie staatliche Förderprogramme (Beratung, Wohnraum) oder die Art der Grundstücks- und Immobilienvergabe durch die öffentliche Hand. Diese Faktoren sind eng verknüpft mit den Finanzierungsbedingungen und beeinflussen die **Marktstrukturen** des Immobilienmarktes. Eine Besonderheit des Wohnungsmarktes ist die relativ große Bedeutung von Unternehmen wie Genossenschaften oder ehemals gemeinnützige bzw. städtisch beeinflusste Unternehmen, die nicht nur an der Erwirtschaftung von Renditen interessiert sind.

Die betrachteten bottom-up-initiierten Projekte waren in der Initiierungsphase mit der **Erarbeitung einer geeigneten Rechtsform und eines Finanzierungskonzeptes** überfordert, da ihnen die dazugehörigen Aspekte wenig bis gar nicht geläufig waren (s. auch Abschnitt 7.3). Dieses mangelnde Knowhow führte in der Regel zu einer langen Phase der Suche und Unsicherheit. Dies änderte sich erst, wenn externe Berater hinzugezogen oder Kooperationen mit Wohnungsunternehmen eingegangen werden konnten, die eigene Vorstellungen zur Rechts- und Finanzierungsform in die Initiierungsgruppe einbrachten.

Eine **professionelle Beratungsszene**, die rechtsformoffen zu Finanzierung und Rechtsformen berät und die gegebenen Gestaltungsmöglichkeiten für die Bedürfnisse der Gruppe nutzen kann, hat sich in weiten Teilen Deutschlands erst punktuell entwickelt (s. auch Abschnitt 7.4). Dort, wo sie vorhanden ist, spielte die öffentliche Förderung von Beratungsleistungen eine wesentliche Rolle. Ein Beispiel stellt die Förderung durch Zuschüsse für professionelle Projektbetreuung und Beratung dar, die das Land Schleswig-Holstein einige Jahre lang zahlte und auf die auch in den Interviews zum Projekt Torfwiesenau Heikendorf positiv verwiesen wurde.

Bottom-up-Projekte, die schließlich ein **kooperierendes Unternehmen** fanden, und die top-down-initiierten Projekte hatten den Vorteil, dass die jeweiligen Kooperationspartner das Rechts- und Finanzierungsmodell sowie erprobte Vorgehensweisen und klare Perspektiven für den weiteren Ablauf mitbrachten. Sie übernahmen weitgehend die Projektsteuerung und organisierten die Finanzierung des Projektes. Die Übernahme der Verantwortung für die Finanzierung ging im Fall der Kooperation mit den etablierten Wohnungsunternehmen erwartungsgemäß besonders weit, aber auch die „jun-

gen“ Dachgenossenschaften konnten mit Zwischenfinanzierungen und ihrer Bonität die Projektrealisierung positiv beeinflussen.

Für die Versorgung von Wohnprojektgruppen, deren Mitgliedern es an Eigenkapital mangelt und die deshalb weder privates noch genossenschaftliches Eigentum bilden können, ist die Kooperationsbereitschaft traditioneller Wohnungsunternehmen, die die Finanzierung übernehmen, wesentlich.

Denn die Organisation der Finanzierung und der **Nachweis von ausreichendem Eigenkapital** stellte für die Projekte ohne Kooperationspartner eine hohe Hürde dar. Besonders von den zukünftigen Bewohnern finanzierte Mietwohnprojekte müssen sowohl gegenüber ihren Interessenten als auch gegenüber Banken und anderen Geldgebern „aus dem Nichts heraus“ Vertrauen aufbauen. Auch hier spielten die Berater und in einem Fall die Intervention einer Kommune eine große Rolle.

Die Wahl einer Form, die die **Integration von Mitgliedern mit unterschiedlicher Eigenkapitalausstattung** erlaubt, scheidet oft an einem attraktiven Weg für die vermögendere Mitglieder, ihr Vermögen in das Projekt einzubringen und damit die Eigenkapitalschwäche anderer auszugleichen. Es fehlt an Möglichkeiten, die Finanzierungslast über mehrere Bewohnergenerationen zu strecken und damit die Gründer zu entlasten, die bei Auszug von der fortschreitenden Entschuldung der Projekte nicht profitieren können. Können die dadurch gegebenen individuellen ökonomischen Nachteile gegenüber einer Investition in Wohneigentum nicht zumindest teilweise ausgeglichen werden, z.B. durch eine Form der öffentlichen Förderung, werden oft Rechtsformen gewählt, die die Möglichkeiten zur privaten Verwertung des eingebrachten Kapitals verbessern. So entstanden mit Ausnahme des Generationenhofs Landau bei allen Fallbeispielen – sofern kein kooperierendes Traditionsunternehmen die Finanzierung der Mietwohnungen übernahm – gemischte Eigentumsformen mit einem Mietwohnungsanteil allein im geförderten Bereich. Die pro...eG verwendet Teile des Erlöses aus der Betreuung der Eigentümer für ihre Mietwohnungen, deren Nutzer nur 10% der Baukosten einlegen müssen, und kann sich deshalb nur einen sehr begrenzten Anteil an Mietwohnungen leisten. Anders ist die Lage für die Wogeno eG im angespannten Münchner Immobilienmarkt. Soweit sie Zugang zu städtischen Grundstücken erhält, muss sie preislich nicht mit einer Wohneigentumsbildung konkurrieren. Sie kann hohe Einlagen von ihren Mitgliedern verlangen und als wachsende Genossenschaft zudem in hohem Maß auf Einlagen noch nicht wohnender Mitglieder zurückgreifen.

Kurzfristig sind die Finanzierungskosten – auch wenn kein Gewinnaufschlag mitfinanziert werden muss – hoch. Erst langfristig kann eine nicht-renditeorientierte Organisationsform zu relativ niedrigeren Mieten bzw. Nutzungsentgelten führen – zum einen

durch Verzicht auf „marktgerechte“ Mieterhöhungen, zum anderen durch Quersubventionierung aus den Mieten entschuldeter Bestände bei Trägern mit mehreren Objekten (z.B. Wogeno eG) oder Verbänden (so der Vorsatz z.B. des Mietshäusersyndikats).

Für die Integration einkommensschwächerer Mitglieder, aber auch weiterer Zielgruppen mit Zugangsproblemen zum Wohnungsmarkt spielt deshalb die **öffentliche Wohnraumförderung** eine große Rolle. Fördermittel waren entscheidend für die Umsetzung eines für die pro...eG relativ großen Anteils an Mietwohnungen in Stuttgart und für den Bau der Mietwohnungen in Heikendorf. Förderlich für sozial gemischte Projekte sind Förderprogramme mit flexiblen Einkommensgrenzen oberhalb der Grenzen des „klassischen“ sozialen Wohnungsbaus, wie sie z.B. in München bestehen (kommunaler Mietwohnungsbau). Hemmnisse bei der Umsetzung geförderter Mietwohnungen stellten mangelndes Knowhow, keine Kooperation der Kommune oder die Scheu der Gruppe wegen der kommunalen Belegungsrechte oder ggf. einzuhaltenden Baukostenobergrenzen dar.

Eine weitere gewichtige Hürde für Wohnprojekte erwächst aus der **Grundstücksfindung**, da sie zumindest in Ballungszentren an den Bodenpreissteigerungen und der Konkurrenz durch kapitalstarke Investoren scheitern. Die Unterstützung durch die öffentliche Hand oder gemeinnützig Agierende spielt deshalb eine wichtige Rolle. Drei der fünf Fallbeispiele, die neu bauten, kauften oder pachteten ihr Grundstück von der jeweiligen Kommune, in einem Fall handelte es sich um ein kirchliches Grundstück. Im letzten Fall wurde ein Privatgrundstück erworben, welches von der Kommune in vorhabenbezogenes Bauland umgewidmet wurde.

Einige wenige Städte (z.B. Hamburg und München) fördern Baugruppen und Genossenschaften bei der Vergabe von städtischen Grundstücken inzwischen durch die Reservierung von entsprechenden Quoten und einer Vergabe zum Verkehrswert (oder für Mietwohnungen mit Mietpreisbindung unter Verkehrswert). Zudem werden dort grundsätzlich Konzept- statt reine Höchstpreisverfahren eingesetzt, was Wohnprojekten zugutekommt, auch wenn sie durch die zu erfüllenden Kriterien vor weitere Herausforderungen gestellt werden können. Allerdings werden die Chancen für Wohnprojekte mit zunehmender Konkurrenz durch große Traditionsgenossenschaften und dem Schwinden der kommunal verfügbaren Grundstücke kleiner, soweit nicht mit einer aktiven Bodenpolitik, die allerdings entsprechende Ressourcen und die Aufgeschlossenheit der jeweiligen Kommune voraussetzt, dagegen gearbeitet wird.

Neben Zugang und Kaufpreis ist auch die Eignung des Grundstücks bzw. der Immobilie für Wohngruppen und die Umsetzung einer gemeinschaftsfördernden Architektur eine **wichtige infrastrukturelle Voraussetzung** (siehe Tabelle oben).

Offen ist, inwieweit Projektinitiativen bei der Übernahme von Beständen, die von Kommunen oder Wohnungsunternehmen privatisiert werden, verstärkt zum Zuge kommen könnten.

## 7.2 Weiche Faktoren

Zu den **weichen Faktoren** zählt zuallererst die Motivation einer kleinen engagierten Initiativgruppe oder eines Trägers, ein Wohnprojekt umsetzen zu wollen. Dies setzt Interesse an und Akzeptanz einer Wohnform voraus, die noch wenig erprobt ist. Dabei ist die Initiierung und Planung eines Wohnprojekts – insbesondere aus einer Initiativgruppe heraus – geprägt von der Komplexität der zu beachtenden Aspekte und großen Unsicherheiten. Knackpunkt ist die Notwendigkeit der Gruppenvergrößerung, die häufig von hoher Fluktuation potentiell Interessierter geprägt war. Solange keine klare Perspektive zur weiteren Umsetzung angeboten werden konnte, blieb die Risikowahrnehmung hoch und die Gruppe klein und ungefestigt.

Zu den Problemen, die in dieser Phase zutage traten, zählen auch **Vorbehalte von Banken, Kommunen oder Bauträgern** gegenüber unbekanntem/noch wenig gefestigten Initiativgruppen.

Die **Vertrauensbildung** – sowohl nach innen als auch nach außen – gelingt offensichtlich besser, sobald professionelle Akteure eingreifen. Vordringlich ist zunächst die Klärung von Rechts- und Finanzierungsfragen. Häufig müssen sie auch die Rolle der Projektsteuerung übernehmen. Auch ihre dabei eingebrachten Erfahrungen und Expertise in partizipativen Vorgehensweisen mindert die Risikowahrnehmung in der Gruppe stark. Dies wurde auch in den Interviews mit Top-down-Akteuren deutlich.

Als hilfreich für die Stabilisierung der Gruppe erwiesen sich Maßnahmen wie die Einführung finanzieller Verbindlichkeiten („Eintrittsgeld“, Beiträge zu Planungsleistungen) oder organisatorischer Formalisierung (Vereinsgründung). Zudem erscheint auf Basis der betrachteten Fallbeispiele eine weitgehende Verschriftlichung des Gruppenkonzepts hinsichtlich Selbstorganisation/Selbstverwaltung und Gemeinschaftsleben notwendig sowohl für die verbindliche Findung der Gruppe als auch für das spätere Zusammenleben.

Das „**Wir-Gefühl**“ in den untersuchten Projekten zeigte sich erkennbar in der Wohnphase – weil z.B. die meisten Bewohner die selbst auferlegten Gruppenregeln akzeptieren oder weil bei der Neubelegung von Wohnungen auf Zugänge mit Interesse am Gruppenkonzept geachtet wird. Letzteres war ein spezielles Thema in den Wohnungseigentümergeinschaften, weil Verkäufer nicht rechtssicher an solche Gruppenziele gebunden werden können.

### 7.3 Fähigkeiten und Ressourcen

Gemeinschaftliche Wohnprojekte sind vom **Vorhandensein eines Kerns engagierter organisations- und kommunikationsstarker Personen** abhängig, da sie einen langen Weg der Findung, Konzepterstellung, Organisationsentwicklung und häufig auch Unternehmensgründung zur Voraussetzung haben. Die Projektgruppen wurden von wenigen **Schlüsselfiguren** organisiert, die die Treffen vorbereiteten, die Entwicklung einer Organisationsstruktur vorantrieben und die Kontakte nach außen knüpften. Dazu gehörten auch Öffentlichkeitsarbeit zur Werbung von Interessenten und von kommunaler Unterstützung sowie die Suche nach Beratern oder Kooperationspartnern.

Das mangelnde Wissen in Bezug auf Rechtsform- und Finanzierungsfragen und die notwendigen Schritte zur Umsetzung war neben dem Mangel an materiellen Ressourcen das wesentliche Umsetzungshindernis. Gleichzeitig war unklar, wie fachkundige Beratung oder Kooperationspartner gefunden werden könnten. Teilweise bereitete die Moderation unterschiedlicher Interessen oder Orientierungen in der Gruppe Probleme.

Die **Organisation der Planungsbeteiligung**, die teils durch die Architekten, teils durch Beauftragte der Kooperationspartner erfolgte, wies alle Facetten von „extrem aufwändig“ bis „schon mit mehreren Gruppen konfliktfrei absolviert“ auf. Eine deutliche Vereinfachung der Abläufe in der Zusammenarbeit mit den Wohngruppen ist für die Kooperationspartner wesentlich. Während es sich beim Bauverein Rüstringen um ein Experiment handelte, das als sehr aufwändig beurteilt wird und eher nicht wiederholt werden soll, haben die anderen drei Partner eigene Modelle der Beteiligung entwickelt. Mitarbeiter mit entsprechenden Fähigkeiten stehen zur Verfügung oder wurden mit Hinblick auf die erforderlichen kommunikativen Kompetenzen eingestellt.

### 7.4 Interaktion und Organisationsstruktur

Hinsichtlich des Zusammenspiels verschiedener Akteure bei der Entstehung von gemeinschaftlichen Wohnprojekten kommt professionellen Beratern eine wesentliche Rolle zu. Spezialisierte Institutionen, die **Beratung** und Dienstleistungen über die ganze Projektentwicklung hinweg anbieten – von offenen Informationsangeboten für Wohnprojekt-Interessierte über Beratung zu Finanzierung und Recht bis hin zur Projektsteuerung oder Vermittlung an Trägerorganisationen – sind bislang jedoch nur in den Metropolen und teilweise in Schleswig-Holstein und Nordrhein-Westfalen verfügbar.

Eine Ausweitung solcher Angebote auf andere Großstädte, aber auch auf den mittel- und kleinstädtischen Raum erscheint daher als eine wesentliche Voraussetzung für die weitere Verbreitung von gemeinschaftlichen Wohnprojekten. In der Fläche verfügbare,

vertrauenswürdige Beratungseinrichtungen könnten die Marke „gemeinschaftliches Wohnen“ bei bisherigen Skeptikern aus der Wohnungswirtschaft, den Kommunen o.ä. präsenter machen und als „Dolmetscher“ fungieren. Grundlage für die Etablierung professioneller Beratung wäre – nach Meinung der Praxispartner – idealerweise eine Basisfinanzierung durch die öffentliche Hand, die ergänzt wird durch eine kostenpflichtige Fachberatung als Teil der Baufinanzierung.

Als **Kooperationspartner** kommen traditionelle Wohnungsunternehmen oder Dachgenossenschaften in Frage. Bislang gehen nur wenige etablierte Unternehmen auf Projektanfragen ein, wobei kulturell bedingte Vorbehalte, aber auch Unsicherheiten bezüglich des notwendigen Kommunikations- und Kooperationsaufwands eine Rolle spielen dürften. Auch die wenigen, in der Nische neu entstandenen Dachgenossenschaften können die Probleme in Bezug auf Knowhow, Organisation und Vertrauenswürdigkeit nach außen erheblich verringern, bieten allerdings meist nur wenig Entlastung bei der Organisation des notwendigen Eigenkapitals. In beiden Fällen sind die Kommunikation (klare Vertretungsstrukturen), die Kompetenzen (Formen der Mitbestimmung oder Selbstverwaltung) und die gegenseitigen Verpflichtungen (Eigenkapital, Miethöhe, etc.) zu regeln. In den Fallbeispielen konnten die Kooperationspartner auf erprobte bzw. bereits festgelegte Formate zurückgreifen, die Dachgenossenschaften bieten zudem Möglichkeiten der Mitarbeit in übergreifenden Gremien und Vernetzungstreffen der einzelnen Häuser an. Im Falle der Wogeno eG, die nicht mit festen externen Gruppen plant, findet mit den Interessenten ein moderierter Planungsprozess statt, der die Gruppenbildung fördert.

Da die Kontakte der Initiativen zu Kooperationspartnern, Beratern oder Projektsteuern in den untersuchten Fallbeispielen eher zufällig zustande kamen, könnten leicht zugängliche Informationen über Netzwerke, Webportale o.ä. das Auffinden passender Einrichtungen mit ihren jeweiligen Referenzprojekten erleichtern. Die **Vernetzung** von umgesetzten Projekten, die in der Regel als wichtige Starthelfer für neue Projektinitiativen fungieren, scheint regional bereits recht gut zu funktionieren.

Wichtig für die erfolgreiche Umsetzung von Wohnprojekten ist auch die **Zusammenarbeit mit der Kommune bzw. der Stadtverwaltung**. Dies betrifft die bereits erwähnte Unterstützung im Hinblick auf Kauf oder Pacht eines Grundstücks oder einer Immobilie, die Ermöglichung der Inanspruchnahme von Wohnraumförderung und die Kooperation bei der Umsetzung von Mobilitätskonzepten oder Quartierseinrichtungen. In einigen Fallbeispielen musste in der sowieso schwierigen Startphase der Kontakt mit der Kommune erst mühsam gesucht und Misstrauen abgebaut werden. In München dagegen ist auch durch das Engagement der Wogeno eG eine konstruktive Zusammenarbeit der Stadtverwaltung mit innovativen Trägern entstanden. So wurde z.B. die Idee

der Einrichtung von Quartiersläden als Auflage für Investoren von der Stadt aufgegriffen und in die Konzeptkriterien für die Vergabe kommunaler Grundstücke aufgenommen.

Dahinter steht die Erkenntnis, dass Genossenschaften und Wohnprojektinitiativen Beiträge zu kommunalen Zielen der Wohnraumversorgung, der öffentlichen Daseinsvorsorge und der Stadtentwicklung im Hinblick auf folgende Aspekte leisten können:

- Förderung von Gemeinschaftsbildung und sozialem Zusammenhalt im Wohnumfeld/ im Quartier,
- Entwicklung der sozialen Infrastruktur eines Quartiers (Räume für Beratungsstellen, Pflegestützpunkte, Bürgertreffs, Bildungsangebote),
- Dauerhafte Sicherung von bezahlbarem Wohnraum, Erhöhung des gemeinnützig orientierten, dem Markt entzogenen Anteils der Wohnungswirtschaft,
- Versorgung bestimmter Zielgruppen (Behinderte, Alleinerziehende, seniorenge-rechtes Wohnen),
- Entwicklung ökologisch nachhaltiger Quartiere (Energieeffizienz, Mobilitätskonzepte zum autoreduzierten Wohnen, Mieterstrom).

## 7.5 Beiträge für eine nachhaltige Entwicklung

Die angesprochenen **Beiträge**, die Wohnprojekte **für eine nachhaltige Entwicklung** leisten können (s. Abschnitt 6.2), erwachsen aus ihren eigenen Ansprüchen an eine nachhaltige Wohnform. Erkennbar war, dass soziale Aspekte zwar im Vordergrund der jeweiligen „Gruppenphilosophie“ standen, gleichwohl ließen sich aber auch Vorteile ökologischer und ökonomischer Art feststellen.

Wie die nachfolgende Darstellung noch einmal mit Wirkrichtung nach innen aufzeigt, stehen an Partizipation und Interaktion orientierte intrinsische Motivationen im Zentrum der untersuchten gemeinschaftlichen Wohnprojekte. Daran machen sich sowohl das Selbstverständnis von Selbstorganisation und Selbstverwaltung als auch die zumeist gelingende gegenseitige Unterstützung der Hausgemeinschaft fest. Wohnprojekte schaffen es zudem offensichtlich, verschiedene soziale Gruppen zu integrieren – auftretende Konflikte wurden in den betrachteten Fallbeispielen zumeist lösungsorientiert gemeinschaftlich angegangen.

Die untersuchten Wohnprojekte haben über den EnEV-Standard hinaus energieeffizient und oft flächensparend gebaut, zum Teil regenerative Energiequellen genutzt und sich im Einzelfall einem autoreduzierten Wohnen verpflichtet. Sie zeichnen sich zudem durch eine ausgeprägte Sharing-Kultur aus, die sich auf verschiedenste Alltagsgegen-

stände, Gartengeräte usw. bezieht und nicht nur aus ökologischer Sicht positiv zu bewerten ist.

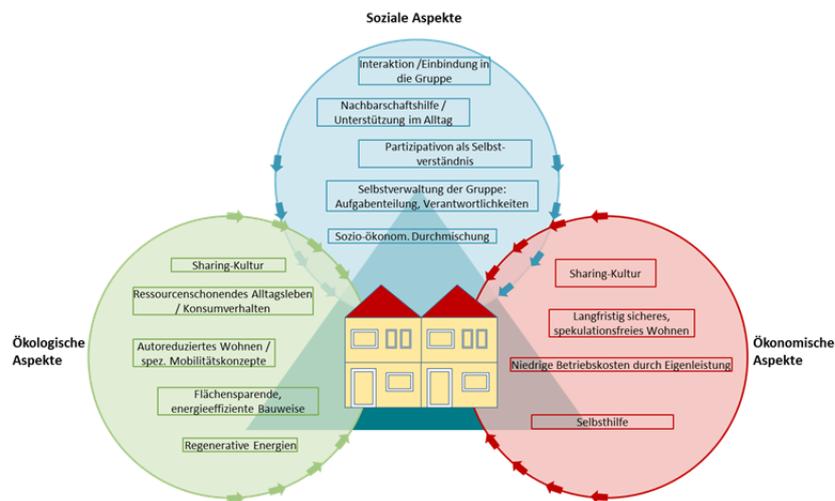


Abbildung 7.1: Nachhaltigkeitseffekte gemeinschaftlicher Wohnprojekte nach innen

Als Antwort auf die Aufwärtsspiralen der Miet- und Immobilienpreisentwicklungen leben sie spekulationsfreies und langfristig sicheres Wohnen vor und mindern häufig ihre Betriebskosten durch Eigenleistungen im Rahmen der Selbstverwaltung.

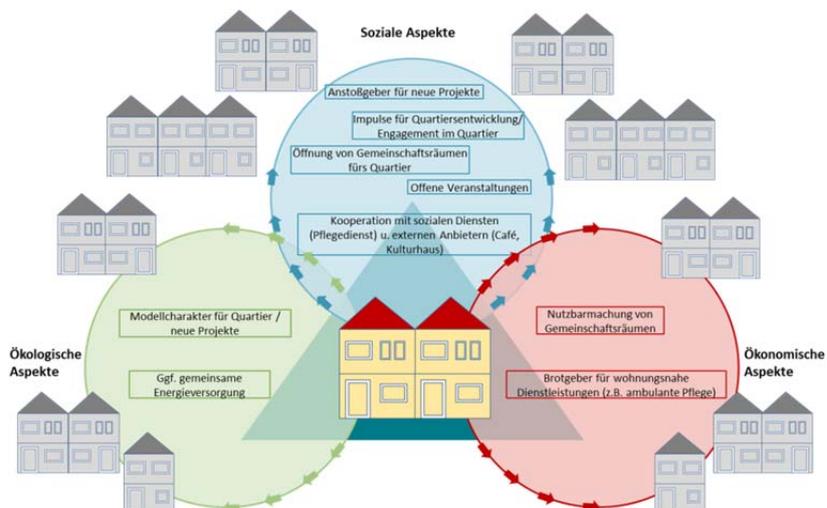


Abbildung 7.2: Nachhaltigkeitseffekte gemeinschaftlicher Wohnprojekte nach außen

Nach außen gerichtet fungieren die betrachteten Fallbeispiele oft als Modell- und Anstoßgeber für neue Projekte, weil sie an dieser Wohnform Interessierte an ihrem (erworbenen) Knowhow teilhaben lassen. Das in den Wohngruppen vorhandene überdurchschnittliche Interesse an ehrenamtlichem Engagement gibt häufig Impulse ins Quartier bzw. in die umliegende Nachbarschaft. Die beiden integrierten Demenz- bzw.

Pflege-WGs, die zwar noch nicht wirtschaftlich arbeiten, zeigen dennoch auf, dass eine Kombination mit bspw. wohnungsnaher ambulanter Pflegeinfrastruktur grundsätzlich möglich erscheint.

## 7.6 Ausblick

Wohnprojektinitiativen stehen vor großen Umsetzungshemmnissen, die zum Teil daraus resultieren, dass Laien zur Verwirklichung ihrer Wohnwünsche Unternehmen gründen und als Unternehmen agieren müssen. Es mangelt an Eigenkapital, an Knowhow und auch an „unternehmerisch“ handelnden Personen. So haben sie es schwer, gegen etablierte Konkurrenten auf dem Grundstücks- und Immobilienmarkt anzukommen. Zum anderen Teil kämpfen sie in den Zuzugsgebieten mit steigenden Boden- und Immobilienpreisen. Als Newcomer haben sie außerdem keine Möglichkeit, die Finanzierungskosten über mehrere Objekte oder längere Zeiträume zu strecken.

Vor allem Initiativen, die (auch) Mietwohnungen umsetzen wollen, haben deshalb nur dann erhöhte Verwirklichungschancen, wenn sie durch die öffentliche Hand oder gemeinnützig orientierte Kooperationspartner unterstützt werden. Durch die Nische selbst entsteht wenig Dynamik, da die Akteure vor allem auf Selbsthilfe ausgerichtet sind und sich in der Regel mit der Versorgung der eigenen Mitglieder zufrieden geben. Eine Beschleunigung entsteht durch Kooperationspartner, die den Gruppen erprobte Kooperationsformen und Unterstützung bei der Finanzierung anbieten können. Eine besondere Rolle könnten dabei auf Expansion angelegte „junge“ Dachgenossenschaften wie die Wogeno eG spielen, die zwar keine bottom-up-Gruppen versorgen, aber Prinzipien der Wohnprojektidee in ihren Häusern durch eine moderierte Planungsbeteiligung beim Bau, durch das Standardangebot von Gemeinschaftsräumen, von Selbstverwaltungselementen und Beteiligungsformen innerhalb der Genossenschaft befördern. Auch erhöhen sie die Chancen, dass der Vermögensaufbau für neue Projekte genutzt wird und erleichtern die Umsetzung hausübergreifender oder quartiersbezogener ökologischer Maßnahmen oder Gemeinschaftseinrichtungen. Allerdings sind diese Träger bislang Ausnahmeerscheinungen und nicht einfach zu kopieren. Im Hinblick auf traditionelle Wohnungsunternehmen lohnt sich vielleicht ein Blick nach Dänemark, wo Mieterbeteiligung und Gemeinschaftseinrichtungen im öffentlichen Wohnungsbau bereits Standardelemente sind. Bei der Kooperation mit Wohnprojekten können Unternehmen zudem auf ein standardisiertes Beteiligungsverfahren zurückgreifen<sup>85</sup>.

---

<sup>85</sup> Vgl. den in Kürze erscheinenden TransNIK Werkstattbericht von Britta Tornow: Zur Entwicklung gemeinschaftlichen Wohnens in Dänemark.

Neben der vermehrten Kooperation mit professionellen Trägern ist eine Verbreitung der Wohnprojektidee auf die Zusammenarbeit und Förderung durch die öffentliche Hand angewiesen. Wesentliche Ansatzpunkte hierzu sind die Verfügbarkeit von Wissen und Beratung, der Zugang zu Grundstücken und Immobilien, ein Ausgleich der Eigenkapitalschwäche sowie für Wohnprojekte zugängliche Wohnraumförderprogramme. Die Förderung von Wohnprojekten könnte Teil einer politischen Strategie der nachhaltigen Stadtentwicklung sein, die Ziele der Wohnraumversorgung, der verringerten Umweltbelastung und der Stärkung sozialer Netze beim Bauen und Wohnen zusammen führt.

## 8 Literatur

- Bach, Norbert (2000): Wandel individuellen und kollektiven Mitarbeiterverhaltens. In: Krüger, W. (Hg.): *Excellence in Change: Wege zur strategischen Erneuerung*. Wiesbaden: Gabler, S. 221-260.
- Brech, Joachim (1999): Ein Wandel im Wohnen in der Zeit des Umbruchs. Eine Studie zu Neuen Wohnformen. In: Wüstenrot Stiftung (Hg.): *Neue Wohnformen im internationalen Vergleich*. Stuttgart: Kohlhammer, S. 81-160.
- Brenle, Karl; Kritikos, Alexander S. (2017): Niedrige Stundenverdienste hinken bei der Lohnentwicklung nicht mehr hinterher. In: *DIW Wochenbericht Nr. 21.2017*, S. 407-416, abrufbar unter:  
[http://www.diw.de/documents/publikationen/73/diw\\_01.c.558951.de/17-21-1.pdf](http://www.diw.de/documents/publikationen/73/diw_01.c.558951.de/17-21-1.pdf)  
(letzter Zugriff: 13.09.2017)
- Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) (Hg.) (2013): *Wohnen im Alter. Informationen zur Raumentwicklung 2/2013*, Stuttgart: Steiner.
- Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) (Hg.) (2014): *Neues Wohnen – Gemeinschaftliche Wohnformen bei Genossenschaften*, Bonn, abrufbar unter:  
<http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/Sonderveroeffentlichungen/2014/NeuesWohnen.html?nn=445420> (letzter Zugriff: 12.09.2017).
- Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) (Hg.) (2015): *Wachsen oder schrumpfen? BBSR-Analysen kompakt 12/2015*, abrufbar unter:  
[http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/AnalysenKompakt/2015/DL\\_12\\_2015.pdf;jsessionid=3A0F3CFD2E0B3AA10029A482B7EFB940.live21301?\\_\\_blob=publicationFile&v=3](http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/AnalysenKompakt/2015/DL_12_2015.pdf;jsessionid=3A0F3CFD2E0B3AA10029A482B7EFB940.live21301?__blob=publicationFile&v=3) (letzter Zugriff: 11.09.2017)
- Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend (BMFSFJ) (2010). *Monitor Engagement. Ausgabe Nr. 2. Freiwilliges Engagement in Deutschland 1999-2004-2009. Kurzbericht des 3. Freiwilligensurveys*, abrufbar unter:  
<https://www.bmfsfj.de/blob/94370/41b89528c91dc57f95ec842398ba581c/monitor-engagement-nr-2-data.pdf> (letzter Zugriff: 12.09.2017).
- Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS); Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) (Hg.) (o.J.): *Modelle genossenschaftlichen Wohnens. Kapitalsammelstelle zur Verbesserung der Eigenkapitalausstattung; Rechtliche und organisatorische Rahmenbedingungen eines Finanzierungsmodells zugunsten von Genossenschaftsprojekten. Sondergutachten (Forschungsprogramm Experimenteller Wohnungs- und Städtebau)*, abrufbar unter:

[http://www.bbr.bund.de/BBSR/DE/FP/ExWoSt/Forschungsfelder/2004undFrueher/Er-schliessenVonGenossenschaftspotenzilen/05\\_Veroeffentlichungen.html?nn=425678](http://www.bbr.bund.de/BBSR/DE/FP/ExWoSt/Forschungsfelder/2004undFrueher/Er-schliessenVonGenossenschaftspotenzilen/05_Veroeffentlichungen.html?nn=425678) (letzter Zugriff: 13.09.2017).

Bundesregierung (2012): Nationale Nachhaltigkeitsstrategie – Fortschrittsbericht 2012. Presse- und Informationsamt der Bundesregierung, abrufbar unter: <https://www.bundesregierung.de/Content/DE/Publikation/Bestellservice/2012-05-08-fortschrittsbericht-2012.html>.

Bund Deutscher Architekten (BDA) (2009): morgen: wohnen! Neue Wohnformen. Berlin, abrufbar unter: <https://bda-bund.de/2009/07/morgen-wohnen/> (letzter Zugriff 11.09.2017).

Bunzel, Arno; Groß, Michael; Krautzberger, Michael; zur Nedden, Martin (2017): Bodenpolitik und Bodenrecht gemeinwohlorientiert gestalten. WISO Direkt 11/2017, abrufbar unter: <http://library.fes.de/pdf-files/wiso/13423.pdf> (letzter Zugriff: 13.09.2017).

dena (2015): Der dena-Gebäudereport 2015. Statistiken und Analysen zur Energieeffizienz im Gebäudebestand, abrufbar unter: [https://www.zukunftshaus.info/fileadmin/zukunft-haus/publikationen/dena-Gebaeudereport\\_2015.pdf](https://www.zukunftshaus.info/fileadmin/zukunft-haus/publikationen/dena-Gebaeudereport_2015.pdf) (letzter Zugriff 13.09.2017).

Fedrowitz, Micha; Gailing, Ludger (2003): Zusammen wohnen. Gemeinschaftliche Wohnprojekte als Strategie sozialer und ökologischer Stadtentwicklung. Dortmunder Beiträge zur Raumplanung 112, abrufbar unter: <https://eldorado.tu-dortmund.de/handle/2003/27520> (letzter Zugriff 11.09.2017).

Fedrowitz, Micha; Matzke, Sabine (2013): Das gemeinschaftliche Wohnen für Ältere. In: *Informationen zur Raumentwicklung 2.2013*, S. 177-187, abrufbar unter: [http://www.gemeinschaftswohnprojekte.de/?page\\_id=84](http://www.gemeinschaftswohnprojekte.de/?page_id=84) (letzter Zugriff: 11.09.2017).

Fedrowitz, Micha (2016): Gemeinschaftliches Wohnen – Stand und Entwicklung in Deutschland. In: Akademie für Raumforschung und Landesplanung (ARL) (Hg.): *Wohnprojekte – Von der Nische zum Trend? Nachrichten der ARL 1/2016*, S. 9-12, abrufbar unter: [http://www.gemeinschaftswohnprojekte.de/?page\\_id=84](http://www.gemeinschaftswohnprojekte.de/?page_id=84) (letzter Zugriff 11.09.2017).

Forum gemeinschaftliches Wohnen e.V. (Hg.) (2016): Grundstücksvergabe für gemeinschaftliches Wohnen. Konzeptverfahren zur Förderung des sozialen Zusammenhalts, bezahlbaren Wohnraums und lebendiger Quartiere, abrufbar unter:

- <http://verein.fgw-ev.de/service-und-publikationen/publikationen.html> (letzter Zugriff: 13.09.2017).
- Frantzeskaki, Niki; Loorbach, Derk (2010): Towards governing infrasystem transitions. In: *Technological Forecasting and Social Change* 77 (8), S. 1292–1301.
- Friedrichs, Jürgen (1995): Stadtsoziologie. Opladen: Leske + Budrich.
- GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (Hg.) (2013): Wohntrends 2030. Studie - Kurzfassung. GdW Branchenbericht 6. Berlin.
- Geels, Frank W. (2002): Technological transitions as evolutionary reconfiguration processes: a multi-level perspective and a case-study. In: *Research Policy* 31 (8-9), S. 1257–1274.
- Geels, Frank W. (2004): From sectoral systems of innovation to socio-technical systems. Insights about dynamics and change from sociology and institutional theory. In: *Research Policy* 33 (6-7), S. 897-920.
- Geels, Frank; Raven, Rob (2006): Non-linearity and expectations in niche-development trajectories: ups and downs in Dutch biogas development. In: *Technological Analysis & Strategic Management* 18, S. 375-392.
- Geels, Frank W.; Schot, Johan (2007): Typology of sociotechnical transition pathways. In: *Research Policy* 36, S. 399-417.
- Geels, Frank W.; Schot, Johan (2010): The dynamics of sociotechnical transitions – a sociotechnical perspective. In: J. Grin; J. Rotmans; J. Schot (Hg.): *Transitions to Sustainable Development*. London: Routledge, S. 9-101.
- Ginski, Sarah; Koller, Barbara; Schmitt, Gisela (2012): IBA Berlin 2020. Kurzüberblick/ Projektrecherche „Besondere Wohnformen“. PT\_Materialien 30, abrufbar unter: <http://nbn-resolving.de/urn:nbn:de:kobv:109-opus-186208> (letzter Zugriff: 11.09.2017).
- Ginski, Sarah; Schmitt, Gisela (2014): Gemeinschaftliche Wohnformen – ein Beitrag zur Wohnungsversorgung? In: *vhw FWS*, 6/ Dezember 2014, S. 292-296, abrufbar unter: [https://www.vhw.de/fileadmin/user\\_upload/08\\_publicationen/verbandszeitschrift/2000\\_2014/PDF\\_Dokumente/2014/6\\_2014/FWS\\_6\\_14\\_Ginski\\_Schmitt.pdf](https://www.vhw.de/fileadmin/user_upload/08_publicationen/verbandszeitschrift/2000_2014/PDF_Dokumente/2014/6_2014/FWS_6_14_Ginski_Schmitt.pdf).
- Goebel, Jan; Grabka, Markus M. (2011): Zur Entwicklung der Altersarmut in Deutschland. In: *DIW Wochenbericht* 25 / 2011, S. 3-16, abrufbar unter:

[https://www.diw.de/documents/publikationen/73/diw\\_01.c.375488.de/11-25-1.pdf](https://www.diw.de/documents/publikationen/73/diw_01.c.375488.de/11-25-1.pdf)  
(letzter Zugriff: 12.09.2017).

Goebel, Jan; Grabka, Markus M.; Schröder, Carsten (2015): Einkommensungleichheit in Deutschland bleibt weiterhin hoch – junge Alleinlebende und Berufseinsteiger sind zunehmend von Armut bedroht. In: *DIW Wochenbericht 25 / 2015*, S. 571-586, abrufbar unter:

[https://www.diw.de/documents/publikationen/73/diw\\_01.c.508489.de/15-25-1.pdf](https://www.diw.de/documents/publikationen/73/diw_01.c.508489.de/15-25-1.pdf)  
(letzter Zugriff: 12.09.2017).

Göschel, Albrecht (2014). "Mehr als Wohnen", Baugemeinschaften als Impulsgeber für Wohnen, Nachbarschaft und Kommune. In: Bundesverband Baugemeinschaften e.V. (Hg.): *Baugemeinschaften – Chancen für das wachsende Wolfsburg*. Dokumentation der öffentlichen Fachtagung am 27. Juni 2014, S. 20-29.

Grin, John; Rotmans, Jan; Schot, Johan (2010): *Transitions to sustainable development. New directions in the study of long term transformative change*. New York: Routledge (Routledge studies in sustainability transitions).

Hauschildt, Jürgen (1997): *Innovationsmanagement*. Vahlens Handbücher der Wirtschafts- und Sozialwissenschaften. München: Verlag Vahlen.

Häußermann, Hartmut (2009): Zur Notwendigkeit neuer Wohnformen. Gemeinschaftliche Bedürfnisse der individualisierten Gesellschaft. In: Bund Deutscher Architekten (BDA) (Hg.): *morgen: wohnen! Neue Wohnformen*. Berlin, S. 12-19.

Häußermann, Hartmut; Siebel, Walter (1999): Neue Haushalte – Wohnformen zwischen Individualisierung und Vergemeinschaftung. In: Wüstenrot Stiftung (Hg.): *Neue Wohnformen*. Stuttgart: Kohlhammer, S. 12-21.

Heinze, Rolf G. (2012): Selbständiges Wohnen: Nur in einer sorgenden Gemeinschaft. In: *Generali Zukunftsfonds, Institut für Demoskopie Allensbach (Hg.): Generali Altersstudie 2013*. Frankfurt a.M.: Fischer, S. 313-319.

Kemp, René (1994): Technology and the transition to environmental sustainability. In: *Futures*, 26 (10), S. 1023-1046.

Kemp, René; Schot, Johan; Hoogma, Remco (1998): Regime Shifts to Sustainability Through Processes of Niche Formation: The Approach of Strategic Niche Management. In: *Technology Analysis & Strategic Management*, Vol. 10, No. 2, S. 175–195.

- Köhler, Jonathan; Whitmarsh, Lorraine; Nykvist, Björn; Schilerpoord, Michel (2009): A transition model for sustainable mobility. In: *Ecological Economics* 68, S. 2985-2995.
- Kristof, Kora (2010). Wege zum Wandel. Wie wir gesellschaftliche Veränderungen erfolgreich gestalten können. München: oekom.
- Markard, Jochen; Raven, Rob; Truffer, Bernhard (2012): Sustainability transitions: An emerging field of research and its prospects. In: *Research Policy* 41 (6), S. 955-967.
- Montag Stiftung (Hg.) (2016a): Immobilien – Gemeinwohl gemeinsam gestalten: Forderungen und Projekte. Dokumentation zum Konvent „Immobilien für viele – Gemeinwohl gemeinsam gestalten“ am 3./4. November 2016 in Leipzig, abrufbar unter: [http://www.montag-stiftungen.de/fileadmin/Redaktion/Urbane\\_Raeume/PDF/Veroeffentlichungen/MUR\\_UD\\_Immobilien\\_web.pdf](http://www.montag-stiftungen.de/fileadmin/Redaktion/Urbane_Raeume/PDF/Veroeffentlichungen/MUR_UD_Immobilien_web.pdf) (letzter Zugriff: 13.09.2017).
- Montag Stiftung (Hg.) (2016b): Immobilien für viele – Gemeinwohl gemeinsam gestalten: Dokumentation des Konvents vom 3./4. November 2016, Leipzig, abrufbar unter: <http://www.montag-stiftungen.de/urbane-raeume/veroeffentlichungen-urbane-raeume/alle-veroeffentlichungen.html> (letzter Zugriff: 13.09.2017).
- Negro, Simona O.; Alkemade, Floortje; Hekkert, Marko P. (2012): Why does renewable energy dif-fuse so slowly? A review of innovation system problems. In: *Renewable and Sustainable Energy Reviews* 16, S. 3836–3846.
- Ostrom, Elinor (1990): *Governing the commons*. The evolution of institutions for collective action. Cambridge: Cambridge University Press.
- Paravincini, Ursula (2009): Architektur- und Planungstheorie. Konzepte des städtischen Wohnens. Stuttgart: Kohlhammer.
- Paul, Christine (2013): In Gemeinschaft leben. Eine Analyse von Ideal und Realität intergenerationeller Wohnprojekte unter der Perspektive von Lern- und Bildungsprozessen. Dissertation Universität zu Köln.
- Raven, Rob (2006): Towards alternative trajectories? Reconfigurations in the Dutch electricity regime. In: *Research Policy* 35, S. 581-595.
- Rogers, Everett M. (2003): *Diffusion of Innovations*. New York: Free Press.
- Rotmans, Jan; Kemp, René, van Asselt, Marjolein (2001): More evolution than revolution: transition management in public policy. In: *The Journal of Futures Studies, Strategic Thinking and Policy, Foresight*, 3 (1), S. 15-31.

- Schader-Stiftung (2013): Fragen und Antworten zum gemeinschaftlichen Wohnen: Gemeinschaftliches Wohnen. Darmstadt, abrufbar unter: [https://www.schaderstiftung.de/fileadmin/content/2013\\_Gemeinschaftliches\\_wohnen\\_FAQ.pdf](https://www.schaderstiftung.de/fileadmin/content/2013_Gemeinschaftliches_wohnen_FAQ.pdf) (letzter Zugriff: 12.09.2017).
- Schot, Johan; Hoogma, Remco; Elzen, Boelie (1994): Strategies for shifting technological systems: the case of the automobile system. In: *Futures*, 26, S. 1060-1076.
- Schot, Johan; Geels, Frank W. (2008): Strategic niche management and sustainable innovation. In: *Technology Analysis & Strategic Management*, 20 (5), S. 537-554.
- Smith, Adrian (2007): Translating Sustainabilities between Green Niches and Socio-Technical Regimes. In: *Technology Analysis & Strategic Management*, 19, No. 4, S. 427-450.
- Skok, Heike (2016): Das liebe Geld – Eigenkapitalbeschaffung bei neuen Genossenschaften von Solidaranlagen bis Genossenschaftsfonds. In: Forum gemeinschaftliches Wohnen e.V. (Hg.): *Potentiale und Grenzen genossenschaftlicher Kooperationen. Die Weiterentwicklung von innovativen Wohnformen für ältere Menschen und Familien durch neue genossenschaftliche Trägerstrukturen*, S. 20-35, abrufbar unter: <http://verein.fgw-ev.de/service-und-publikationen/publikationen.html> (letzter Zugriff: 13.09.2017).
- Smith, Adrian; Stirling, Andy; Berkhout, Frans (2005): The governance of sustainable socio-technical transitions. In: *Research Policy* 34, S. 1491-1510.
- Smith, Adrian; Raven, Rob (2012): What is protective space? Reconsidering niches in transitions to sustainability. In: *Research Policy* 41, S. 1025-1036.
- Statistisches Bundesamt (2012). Alleinlebende in Deutschland. Ergebnisse des Mikrozensus 2011, abrufbar unter: [https://www.destatis.de/DE/PresseService/Presse/Pressekonferenzen/2012/Alleinlebende/begleitmaterial\\_PDF.pdf?\\_\\_blob=publicationFile](https://www.destatis.de/DE/PresseService/Presse/Pressekonferenzen/2012/Alleinlebende/begleitmaterial_PDF.pdf?__blob=publicationFile) (letzter Zugriff: 12.09.2017).
- Statistisches Bundesamt (2015): *Statistisches Jahrbuch 2015. Deutschland und Internationales*. Wiesbaden, abrufbar unter: <https://www.destatis.de/DE/Publikationen/StatistischesJahrbuch/StatistischesJahrbuch2015.html> (letzter Zugriff: 12.09.2017).
- Statistisches Bundesamt (2016): *Statistisches Jahrbuch. Deutschland und Internationales*. Wiesbaden, abrufbar unter: <https://www.destatis.de/DE/Publikationen/StatistischesJahrbuch/StatistischesJahrbuch.pdf> (letzter Zugriff: 12.09.2017).

Stiftung trias; BauWohnberatung Karlsruhe (Hg.) (2014): Die KG als Rechtsform für Wohnprojekte. Gründung - Steuer - Recht - Finanzen. Herten.

Stiftung trias (Hg.) (2017): Schwerter Erklärung. Eigentum verpflichtet – mehr Boden für das Gemeinwohl (Dokumentation „der Bodentagung“ der Stiftung trias am 30./31.März 2017 in Schwerte (NRW)), abrufbar unter:  
[http://www.netzwerk-immovielen.de/wp-content/uploads/2017/04/Schwerter\\_Erkla%CC%88rung\\_FINAL.pdf](http://www.netzwerk-immovielen.de/wp-content/uploads/2017/04/Schwerter_Erkla%CC%88rung_FINAL.pdf) (letzter Zugriff: 13.09.2017).

Tornow, Britta; Dau-Schmidt, Wulf (2012): Genossenschaftliche und gemeinschaftliche Wohnprojekte in Schleswig-Holstein. Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V. (Hg.), Heft 3/2012, Kiel.

Ueltzhöffer, Jörg (1999): Generationenkonflikt und Generationenbündnis in der Bürgergesellschaft. SIGMA Sozialwissenschaftliches Institut für Gegenwartsfragen (Hg.): Presseinformation vom 3.5.1999. Stuttgart, abrufbar unter: [http://www.sigma-online.com/de/Articles\\_and\\_Reports/generationenkonflikt.pdf](http://www.sigma-online.com/de/Articles_and_Reports/generationenkonflikt.pdf) (letzter Zugriff: 11.09.2017).

UNEP (2011): Towards a GREENeconomy. Pathways to Sustainable Development and Poverty Eradication. A Synthesis for Policy Makers.

Wissenschaftlicher Beirat der Bundesregierung Globale Umweltveränderungen (WBGU) (2011): Hauptgutachten Welt im Wandel Gesellschaftsvertrag für eine Große Transformation. Berlin, abrufbar unter:  
<http://www.wbgu.de/hauptgutachten/hg-2011-transformation/> (letzter Zugriff: 11.09.2017).

Wogeno München eG (2010): Leitlinien zur Preisgestaltung für WOGENO Wohnungen, abrufbar unter: <https://www.wogeno.de/service/downloads.html> (letzter Zugriff: 13.09.2017).

Wohnbund e.V. (Hg.) (2015): Europa. Gemeinsam Wohnen. Berlin: Jovis.

### **TransNIK-Werkstattberichte:**

Hacke, Ulrike; Müller, Kornelia; Renz, Ina (2017): 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. Darmstadt, abrufbar unter: <http://www.transnik.de/transnik->

wAssets/docs/TransNIK\_Werkstattbericht\_Nr\_2\_Fallauswahl\_Wohnen\_IWU.pdf  
(letzter Zugriff: 12.09.2017).

Müller, Kornelia; Hacke, Ulrike; Renz, Ina (2017): Wie weiter auf dem Weg zu mehr gemeinschaftsorientiertem Wohnen? Ergebnisse der Praxispartner-Workshops im TransNIK-Handlungsfeld Bauen & Wohnen. Werkstattbericht Nr. 3. Darmstadt, abrufbar unter:

<http://www.transnik.de/transnik->

wAs-

sets/docs/TransNIK\_Werkstattbericht\_Nr\_3\_Output\_Praxispartner\_WS\_IWU.pdf

(letzter Zugriff: 12.09.2017).

Tornow, Britta (im Erscheinen): Zur Entwicklung gemeinschaftlichen Wohnens in Dänemark, in Kürze abrufbar unter:

<http://www.transnik.de/transnik/projekt/publikationen.php>.

Baumann, Allegra et al. (im Erscheinen): Ergebnisse der Bewohnerbefragung in den untersuchten gemeinschaftlichen Wohnprojekten, in Kürze abrufbar unter:

<http://www.transnik.de/transnik/projekt/publikationen.php>.