



© Andreas Bachmann

IBA Berlin 2020

Studie

Gemeinschaftliche Organisations- und
Finanzierungsmodelle im Wohnungsbau

Gemeinschaftliche Organisations- und Finanzierungsmodelle im Wohnungsbau

Projekt: Internationale Bauausstellung (IBA) Berlin 2020

Überblick und Projektrecherche im Auftrag der
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt des Landes Berlin

Auftragnehmerin:

**L.I.S.T. Lösungen im Stadtteil
Stadtentwicklungsgesellschaft mbH**

Liebenwalder Straße 2-3
13347 Berlin
Tel.: 030 – 284 726 18-0
E-Mail: info@list-gmbh.de

Impressum

L.I.S.T. Lösungen im Stadtteil – Stadtentwicklungsgesellschaft mbH

Liebenwalder Straße 2-3

13347 Berlin

Tel.: 030 – 284 726 18-0

E-Mail: info@list-gmbh.de

<http://www.list-gmbh.de>

Autorinnen und Autoren

Dr. Eric M. Tenz, Markus Richter, Susanne Walz

unter Mitarbeit von Dr. Petra Schilling (Lektorat)

Im Auftrag der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt des Landes Berlin

Berlin, 15. März 2013

Inhaltsverzeichnis

1. EINLEITUNG	4
2. ORGANISATIONS- UND RECHTSFORMEN DES GEMEINSCHAFTLICHEN WOHNUNGSBAUS.....	7
2.1. DER GEMEINSCHAFTLICHE WOHNUNGSBAU IN DER FORM DER EINGETRAGENEN GENOSSENSCHAFT	8
2.2. DER GEMEINSCHAFTLICHE WOHNUNGSBAU IN DER FORM DES EINGETRAGENEN VEREINS	13
2.3. DER GEMEINSCHAFTLICHE WOHNUNGSBAU IN DER FORM DER GESELLSCHAFT BÜRGERLICHEN RECHTS UND DER WOHNUNGSEIGENTÜMERGEMEINSCHAFT.....	17
2.4. DER GEMEINSCHAFTLICHE WOHNUNGSBAU IN DER FORM DES <i>MIETSHÄUSER SYNDIKATS</i>	20
2.5. SCHLUSSFOLGERUNGEN	24
3. NICHT STAATLICHE PARTNERINNEN UND PARTNER SOWIE INSTRUMENTE ZUR UNTERSTÜTZUNG DES GEMEINSCHAFTLICHEN WOHNUNGSBAUS.....	26
3.1. UNTERSTÜTZUNG DURCH KOMMUNALE WOHNUNGSBAUGESELLSCHAFTEN, WOHNUNGSGENOSSENSCHAFTEN UND ANDERE INVESTIERENDE	26
3.2. UNTERSTÜTZUNG DURCH STIFTUNGEN, FÖRDERVEREINIGUNGEN UND ORGANISATIONEN MIT SOZIALEN ZIELSETZUNGEN	31
3.3. UNTERSTÜTZUNG DURCH FREUNDINNEN, FREUNDE UND VERWANDTE	35
3.4. UNTERSTÜTZUNG DURCH ANDERE WOHNPROJEKTE	38
3.5. SCHLUSSFOLGERUNGEN	39
4. STAATLICHE INSTRUMENTE ZUR UNTERSTÜTZUNG DES GEMEINSCHAFTLICHEN WOHNUNGSBAUS.....	41
4.1. BODEN- UND LIEGENSCHAFTSPOLITIK	41
4.2. INFORMATIONEN-, BERATUNGS- UND VERMITTLUNGSANGEBOTE	44
4.3. FINANZIELLE FÖRDERUNG DES GEMEINSCHAFTLICHEN WOHNUNGSBAUS.....	45
4.4. SCHLUSSFOLGERUNGEN	47
5. FAZIT UND AUSBLICK	50
5.1. ERFOLGSFAKTOREN DES GEMEINSCHAFTLICHEN WOHNUNGSBAUS AUS SICHT DER GRUPPEN....	50
5.2. THESEN ZUM GEMEINSCHAFTLICHEN WOHNUNGSBAU: <i>IBA BERLIN 2020</i>	53
QUELLEN- UND LITERATURVERZEICHNIS.....	55
ANHANG 1: REFERENZPROJEKTE.....	59
ANHANG 2: VERZEICHNIS DER EXPERTINNEN- UND EXPERTENINTERVIEWS.....	68
ANHANG 3: BILDNACHWEIS.....	68

1. Einleitung

Der Berliner Senat plant, eine neue Internationale Bauausstellung (IBA) durchzuführen. Eine IBA stellt einen „Ausnahmezustand auf Zeit“ (Durth u. a. 2009: 1) dar, und die *IBA Berlin 2020* soll Raum für Experimente bieten sowie innovative Antworten auf drängende gesellschaftliche Fragen geben. Ähnlich wie bei früheren Internationalen Bauausstellungen in Berlin – der *Interbau 1957* und der *IBA 1984/1987* – soll auch diesmal das Wohnen in den Mittelpunkt gestellt werden. Dieses Thema ist in Berlin gegenwärtig Gegenstand einer lebhaften Debatte – nicht zuletzt deshalb, weil die Wohnungsnachfrage in der Innenstadt kontinuierlich zunimmt, die Neubautätigkeit relativ gering ist und der Mietwohnungsmarkt im unteren und mittleren Segment als „angespannt“ gilt (IBB 2012: 12). Gleichzeitig verändern sich Wohnpräferenzen und -nachfrage in qualitativer Hinsicht. Neue Lösungen für die drängenden Probleme in Bezug auf das Wohnen in Berlin sind daher gefragt.

Das Konzept des Berliner Senats für die *IBA Berlin 2020* setzt nach derzeitigem Stand u. a. auf den Ansatz „Stadt selber machen“ (Abgeordnetenhaus Berlin 2012). „Stadt selber machen“ kann als Versuch verstanden werden, private Ressourcen zu mobilisieren, neue Personenkreise für den Wohnungsbau zu gewinnen und gesellschaftliches Engagement zu entfachen. Nach Bodenschatz u. a. (2012) dreht sich das Konzept für die *IBA Berlin 2020* u. a. um die Frage, wie der Staat unter Einsatz begrenzter finanzieller Mittel die Entwicklung der Stadt gemeinsam mit anderen Beteiligten aus Wirtschaft und Zivilgesellschaft regeln und inhaltlich gestalten kann.

Die Berliner Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt hat vor diesem Hintergrund im Sommer 2012 das Gutachten „Überblick/Projektresearche – Gemeinschaftliche Organisations- und Finanzierungsmodelle im Wohnungsbau“ ausgeschrieben, für dessen Anfertigung die L.I.S.T. GmbH den Zuschlag erhalten hat. Der Arbeitsauftrag für dieses Gutachten lautet, einen Überblick darüber zu geben, welchen Beitrag der selbst organisierte, nicht renditeorientierte gemeinschaftliche Wohnungsbau für die Entwicklung des Wohnens leisten kann. Im Rahmen des Gutachtens sollen die Fachdiskussion zum Thema ‚Organisations- und Finanzierungsmodelle des gemeinschaftlichen Wohnungsbaus‘ nachgezeichnet und verschiedene Modelle in Bezug auf ihre spezifischen Möglichkeiten, Herausforderungen und Grenzen erörtert werden. Es soll eruiert werden, unter welchen Bedingungen der gemeinschaftliche Wohnungsbau bezahlbaren Wohnraum produzieren und positive Impulse für innerstädtische Quartiere setzen kann. Aus dieser Diskussion soll abgeleitet werden, welche bisher wenig erprobten Organisations- und Finanzierungsmodelle Erfolg versprechende Experimentierfelder für die *IBA Berlin 2020* bilden könnten. Ergänzend sollen in diesem Gutachten sechs nationale und internationale Referenzprojekte des gemeinschaftlichen Wohnungsbaus vorgestellt werden, die innovative Ansätze verfolgen und die Spannweite möglicher Organisations- und Finanzierungsmodelle aufzeigen.

Der Begriff ‚gemeinschaftlicher Wohnungsbau‘ bezieht sich auf Wohnformen, die sich durch eine selbstbestimmte und selbst organisierte Gestaltung des Zusammenlebens und durch den Bau von Wohnungen durch eine abgegrenzte Gruppe auszeichnen (Heyden 2007: 8). Diese Projekte verfügen über eine „gemeinsam genutzte[] Immobilie mit Gemeinschaftsräumen; jeder Haushalt wohnt in einer eigenen Wohnung. Schon vor dem Um- oder Neubau setzen sich die Mitglieder intensiv mit dem Zusammenleben, Wohnvorstellungen und ihrer Organisationsstruktur auseinander“ (Forum Gemeinschaftliches Wohnen 2012: 3). Gemeinschaftliches, selbst organisiertes Bauen und Wohnen bedeutet daher Mitsprache und Mitverantwortung sowohl in der Planungs- und Bauphase als auch im späteren (Lebens-)Alltag. Es repräsentiert „eine Wohnform, bei der die Bewohner im täglichen Leben engere soziale Kontakte pflegen, als dies normalerweise unter Nachbarn üblich ist“ (Fedrowitz 2011a: 1).

Der gemeinschaftliche Wohnungsbau ist für viele Menschen aus sozialen, wirtschaftlichen und architektonischen Gründen attraktiv. Diese Wohnform gilt als eine geeignete Antwort auf gesellschaftliche Veränderungen wie z. B. die zunehmende Vereinzelung oder den Bedeutungsverlust des familiären Netzwerks. Sie erlaubt es, in eng geknüpfter Gemeinschaft und selbst gewählter Nachbarschaft zu leben und die Regeln des sozialen Miteinanders mitzubestimmen. Derartige Wohnprojekte ermöglichen Kostenersparnisse beim Wohnungsbau und stellen eine Alternative zum Wohnen im klassischen Mietverhältnis dar. Sie bieten die Chance, den Wohnraum auf die eigenen Bedürfnisse zuzuschneiden und hohe architektonische und ökologische Standards zu verwirklichen (MBV 2008).

Aus Sicht des Landes Berlin ist der gemeinschaftliche Wohnungsbau aus fiskalpolitischen, wohnungswirtschaftlichen und sozialen Gründen interessant. Viele der neueren Wohnprojekte binden Menschen mit vergleichsweise hohem Haushaltseinkommen an die Stadt (Suckow 2009) und wirken sich daher positiv auf die Finanzen des Landes aus. Neue Bauprojekte geben dem privaten Wohnungs- und dem lokalen Arbeitsmarkt neue Impulse. Sie bieten mitunter die Chance, den gesellschaftlichen Zusammenhalt zu stärken (z. B. im Falle generationenübergreifender oder sozial integrativer Projekte) und die Baukultur zu fördern (DifU 2007; MWEBWV 2010; Fedrowitz 2011c).

Gemeinschaftliche Wohnprojekte gibt es seit den 1970er-Jahren; seit den 2000er-Jahren ist ein erneuter Boom festzustellen (Fedrowitz 2011a: Karte 2). Allein in Berlin wurden in den letzten Jahren etwa 140 Wohnprojekte mit ca. 3.000 Wohneinheiten realisiert, weitere Projekte mit bis zu 1.200 Wohneinheiten befinden sich in Planung (Berliner Sparkasse/LBS Nord 2012: 1, 18 und Abbildung 18; vgl. Suckow 2009). Einer Analyse des Bundesverbands *Baugemeinschaften e. V.* zufolge wurden in ganz Deutschland bisher knapp 800 gemeinschaftliche Wohnprojekte realisiert, weitere 150 sind geplant (Berliner Sparkasse/LBS Nord 2012: 14). Berlin gehört neben Hamburg, München und Freiburg zu einem der regionalen Schwerpunkte des gemeinschaftlichen Wohnungsbaus in Deutschland. Ein Großteil aller Wohnprojekte (70 %) wurde in Form von Hausgemeinschaften umgesetzt; es handelt sich beim gemeinschaftlichen Wohnungsbau demnach in der Regel um „überschaubare Einheiten“ (Fedrowitz 2011a: 2). Allerdings gibt es mittlerweile auch viele Projekte, in denen mehr als 100 Menschen leben (Fedrowitz 2011a: Karte 3).

Das Nachfragepotenzial nach gemeinschaftlichen Wohnformen kann als vergleichsweise hoch eingeschätzt werden: In Berlin wollen 25,4 % der 45- bis unter 65-Jährigen gemeinsam mit Freundinnen und Freunden bzw. mit Gleichgesinnten wohnen, davon 15,9 % in einem nachbarschaftlichen Verhältnis und 9,5 % im selben Haus (eigene Berechnung auf Basis von Angaben in Berliner Sparkasse/LBS Nord 2012: Abbildung 14). Jedoch beschränkte sich der gemeinschaftliche Wohnungsbau in der jüngeren Vergangenheit auf eine relativ eng umrissene soziale Gruppe: In Wohnprojekten leben überproportional viele Menschen mit Fachhochschul- oder Hochschulabschluss; das Bildungsniveau dieser Gruppe ist damit deutlich höher als beim gesellschaftlichen Durchschnitt (Suckow 2009; Gierse 2010). Überdurchschnittlich hoch ist in vielen der in jüngerer Zeit realisierten Berliner Wohnprojekte auch das Haushaltseinkommen (Suckow 2009). Der gemeinschaftliche Wohnungsbau scheint bisher vor allem von Personen getragen zu werden, die neben dem allgemeinen Interesse an dieser Wohnform über das notwendige finanzielle Kapital verfügen.

Grundsätzlich basiert die Finanzierung des gemeinschaftlichen Wohnungsbaus auf den drei Säulen Eigenkapital, Fremdkapital und Eigenleistungen. Doch die Finanzierungsansätze unterscheiden sich von Wohnprojekt zu Wohnprojekt mitunter erheblich und die Konzepte müssen auf die finanziellen Möglichkeiten der einzelnen Mitglieder bzw. des gesamten Wohnprojekts zugeschnitten sein. Wege zur Kostenreduzierung ergeben sich, indem beispielsweise günstige Finanzierungsbedingungen aus-

gehandelt, umfangreiche Eigenleistungen bzw. Leistungen der baulichen Selbsthilfe erbracht oder bauliche Standards gesenkt werden (BRBS 1998; Hugger/Novy-Huy 2011: 22; Hellweg 1982). Zu den größten Herausforderungen des gemeinschaftlichen Wohnungsbaus gehört es, das Finanzierungskonzept auszuarbeiten, die Finanzierung des Projekts sicherzustellen, die Grundstückssuche bzw. den Grundstückskauf abzuschließen und gruppeninterne Konflikte zu bewältigen (DifU 2007).

Die vorliegende Studie basiert in erster Linie auf einer Auswertung der vorhandenen (Fach-)Literatur. Zu diesen Materialien gehören wissenschaftliche Beiträge, aber auch Veröffentlichungen privater und staatlich finanzierter Einrichtungen (z. B. Stiftungen, Informationsstellen für das gemeinschaftliche Wohnen) und Dokumente aus Politik und öffentlicher Verwaltung. Diese Daten wurden ergänzt durch Informationen, die im Rahmen von Tagungs- und Messeteilnahmen gewonnen wurden. Zur vertieften Beantwortung ausgewählter Fragen wurden zudem mehrere Gespräche mit Fachleuten für das gemeinschaftliche Wohnen geführt (siehe Anhang).

Das Gutachten ist wie folgt aufgebaut: Im 2. Kapitel wird – gemäß des für die *IBA Berlin 2020* gewählten Mottos „Stadt selber machen“ – erörtert, auf welchen Wegen sich Gruppen organisieren und finanzieren können, die selbst organisiert, d. h. ohne die konkrete Hilfe Dritter, gemeinschaftlich bauen und wohnen möchten. Es wird dargestellt, welche Entscheidungen zu treffen, Herausforderungen zu meistern sind, und welche Scheidewege sich im Laufe des Prozesses ergeben. Das Kapitel ist nach Rechtsformen gegliedert, da diese in engem Zusammenhang mit dem von einer Wohnprojektgruppe gewählten organisatorischen, konzeptionellen und finanziellen Ansatz stehen.

Im 3. Kapitel wird erörtert, auf welche Art und in welchem quantitativen Maß nicht staatliche Kräfte den gemeinschaftlichen Wohnungsbau unterstützen können. Diskutiert werden Unterstützungsangebote von Wohnungs- und anderen investierenden Unternehmen, von Stiftungen und Vereinigungen zur Förderung des gemeinschaftlichen Wohnungsbaus, aus dem Freundschafts- und Verwandtschaftsumfeld sowie von anderen Wohnprojekten. Es wird dargestellt, was Gruppen in Bezug auf den gemeinschaftlichen Wohnungsbau leisten können, wenn sie mit nicht staatlichen Akteurinnen und Akteuren kooperieren.

Im 4. Kapitel wird erörtert, welche staatlichen Instrumente zur Unterstützung des gemeinschaftlichen Wohnungsbaus derzeit eingesetzt werden. Im Mittelpunkt stehen die entsprechenden Angebote der Länder und der Kommunen. Dieses Kapitel dient dazu, die Bandbreite der derzeit eingesetzten Instrumente aufzuzeigen und darzustellen, wie die Stadt Berlin im bundesweiten Vergleich aufgestellt ist.

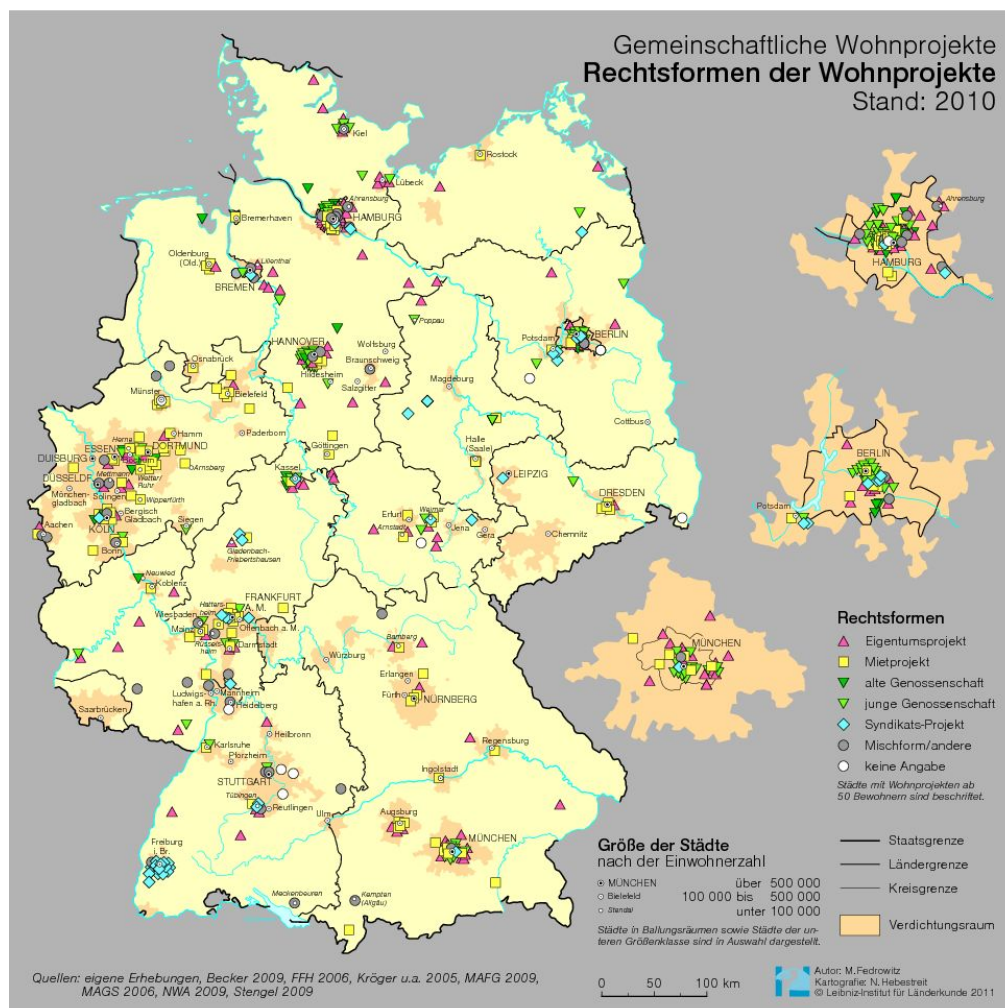
Im 5. Kapitel werden Schlussfolgerungen gezogen und dargestellt, welches die Erfolgsfaktoren des gemeinschaftlichen Wohnungsbaus aus Sicht der Baugemeinschaften sind. Zudem werden Thesen erarbeitet, die als Ansatzpunkte für Experimente im Rahmen der *IBA Berlin 2020* genutzt werden können.

Die Steckbriefe im Anhang des Gutachtens stellen in knapper Form sechs ausgewählte nationale und internationale Referenzprojekte des gemeinschaftlichen Wohnungsbaus vor. Jedes einzelne dieser Referenzprojekte repräsentiert einen innovativen und dennoch typischen Organisations- bzw. Finanzierungsansatz; gemeinsam bilden sie die Bandbreite des gemeinschaftlichen Wohnungsbaus ab.

2. Organisations- und Rechtsformen des gemeinschaftlichen Wohnungsbaus

In diesem Kapitel werden verschiedene Organisations- und Rechtsformen des gemeinschaftlichen Wohnungsbaus diskutiert. Das Kapitel ist nach Rechtsformen geordnet, da diese den organisatorischen Rahmen des gemeinschaftlichen Wohnungsbaus maßgeblich beeinflussen und „die Verknüpfung der konzeptionellen Ebene mit der finanziellen Ebene“ darstellen (Fedrowitz 2011a: 2).¹ Erörtert wird der gemeinschaftliche Wohnungsbau in den (Rechts-)Formen der eingetragenen Genossenschaft (e. G.), des eingetragenen Vereins (e. V.), der Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) in Kombination mit der sogenannten Wohnungseigentümergeinschaft (WEG)² sowie des *Mietshäuser Syndikats* (d. h. einer Kombination eines Vereins mit einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung [GmbH]). Sie stellen die am weitesten verbreiteten Modelle des gemeinschaftlichen Wohnungsbaus dar. Die unten stehende Abbildung (Abb. 1) zeigt die Verteilung und Häufigkeit der genannten Organisations- und Rechtsformen in Deutschland, einschließlich sogenannter Mietprojekte (vgl. Kapitel 3).

Abbildung 1: Verteilung und Häufigkeit verschiedener Rechtsformen des gemeinschaftlichen Wohnungsbaus in Deutschland



Quelle: Fedrowitz, M. (2011a): Gemeinschaftliches Wohnen in Deutschland, Karte 4 [online]. In: Nationalatlas aktuell, 09/2011 (21.09.2011). Leipzig: Leibniz-Institut für Länderkunde (IfL). Verfügbar unter: http://aktuell.nationalatlas.de/Gemeinschaftliches_Wohnen.9_09-2011.0.html [letzter Zugriff am 24.10.2012].

¹ Die folgende Darstellung stellt eine allgemeine Übersicht über verschiedene Organisationsmodelle des gemeinschaftlichen Wohnungsbaus dar. Zur Klärung von rechtlichen Fragen, die im Zuge der Realisierung eines konkreten Wohnprojekts auftreten, ist in jedem Fall juristischer Sachverstand einzuholen. Zudem wird die Nutzung einschlägiger Fachliteratur empfohlen.
² Der Begriff ‚Wohnungseigentümergeinschaft‘ ist eine stehende Wendung und wird daher im folgenden Text häufiger verwendet. Der Begriff bezieht sich sowohl auf Eigentümerinnen als auch auf Eigentümer.

Auf den folgenden Seiten wird herausgearbeitet, welche Vor- und Nachteile bzw. Möglichkeiten und Grenzen die jeweiligen Rechtsformen bieten, welche Hürden im Laufe des Gruppenfindungs-, Planungs- und Bauprozesses zu bewältigen sind und welche spezifischen Finanzierungskonstrukte sich anbieten. Der Fokus liegt auf dem selbst organisierten, d. h. ohne Unterstützung von außen durchgeführten gemeinschaftlichen Wohnungsbau.

Hervorzuheben ist, dass die Wahl einer Rechtsform lediglich ein Mittel zum Zweck (hier der Realisierung des gemeinschaftlichen Wohnungsbaus, also des Projekts) darstellt:

Ein „Projekt“ fängt mit der Definition der Ziele an und kann mit Hilfe der richtigen Rechtsform eine Sicherung der Projektziele [...] erreichen. Nur in dieser Reihenfolge ergibt sich ein Sinn, denn bestehende Rechtsformen haben keinen Wert als solches, sondern können nur Instrument zur Umsetzung der angestrebten Sozial- und Wirtschaftsform sein“ (Stiftung trias 2011a: 7).

Die Wahl der Rechtsform ergibt sich in erster Linie aus den spezifischen Interessen sowie den (finanziellen) Möglichkeiten und Zwängen der jeweiligen Gemeinschaft. Das erklärt auch, warum es zahlreiche Wohnprojekte gibt, die Kombinationen bzw. Mischformen repräsentieren. Beispiele dafür sind u. a. die Wohnprojekte *HinternHöfen* in Lübeck, eine Kombination aus WEG und neu gegründeter Genossenschaft (Stiftung trias 2011b: 24ff.), *Philia* in Köln, ein Zusammenschluss aus Verein und GbR bzw. WEG (siehe Steckbrief im Anhang). Es existiert ein breites Spektrum an organisatorischen und rechtlichen Möglichkeiten und Finanzierungswegen.

2.1. Der gemeinschaftliche Wohnungsbau in der Form der eingetragenen Genossenschaft

Wohnungsgenossenschaften sind in Deutschland eine wichtige Größe in Wohnungswesen und Stadtentwicklung: Die mehr als 2.000 Wohnungsgenossenschaften bewirtschaften etwa 2,2 Mio. Wohnungen; etwa 3 Mio. Menschen sind als Mitglieder registriert (GdW 2011). Genossenschaften gibt es sowohl in Ost- als auch in Westdeutschland. Die ersten entstanden Ende des 19. Jahrhunderts, die jüngsten in den letzten ein, zwei Jahrzehnten. Während die großen Wohnungsgenossenschaften mehr als 10.000 Wohnungen bewirtschaften (wie z. B. die Berliner *WGLi Wohnungsgenossenschaft Lichtenberg e. G.*), sind v. a. in den letzten Jahren viele kleine Genossenschaften mit einer ein- bis zweistelligen Anzahl an Wohnungen entstanden (wie z. B. die Berliner *genowo e. G. – Genossenschaft für Wohnprojekte*).³ Allein in Berlin sind 81 Wohnungsgenossenschaften mit mehr als 184.000 Wohnungen beim Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen organisiert (Stand: 10/2012; BBU 2012: ohne Seitenangabe).

Genossenschaften spielen im Kontext des gemeinschaftlichen Wohnungsbaus eine immer größer werdende Rolle: Der Studie „Mehrgenerationen-Wohnprojekte in der Rechtsform der eingetragenen Genossenschaft“ des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung und des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BMVBS/BBSR 2012: 3) zufolge waren von den knapp 500 erfassten, im Zeitraum 2000 bis 2011 entstandenen Wohnprojekten 106 genossenschaftlich organisiert. Von diesen Wohnprojekten entstanden wiederum 41 als eigenständiges Modell, 65 im Rahmen einer genossenschaftlichen Trägerstruktur bzw. Dachgenossenschaft (siehe unten und Kapitel 3). Das Segment zeigt eine wachsende Dynamik: Im Zeitraum 2000 bis 2006 wurden jährlich 5 bis 8 Projekte realisiert, in den darauf folgenden Jahren hat sich die Zahl auf durchschnittlich 10 bis 13 Projekte pro Jahr erhöht.

³ Nähere Informationen und Kontaktdetails unter <http://www.wgli.de/> und <http://www.genowo.de/> [letzter Zugriff am 19.10.2012].

Grundlagen der Rechtsform sowie Voraussetzungen und Schritte zur Gründung

Wohnprojektgruppen, die sich als Genossenschaft organisieren, bilden eine Gemeinschaft, deren Zweck der „gemeinsame Geschäftsbetrieb zur wirtschaftlichen Förderung der Mitglieder“ ist (Schmidt 2009: 6). Seit der Reform des Genossenschaftsgesetzes im Jahr 2006 kann diese gegenseitige Förderung auch sozialer oder kultureller Art sein. Die Förderung der Mitglieder erfolgt über enge wirtschaftliche Verflechtungen zwischen der Organisation der Genossenschaft und ihren Mitgliedern: Die Mitglieder halten Anteile an der Genossenschaft, sie profitieren von den durch die Genossenschaft bereitgestellten Leistungen (z. B. eines Dauernutzungsrechts für eine Wohnung) und stellen der Genossenschaft das (Eigen-)Kapital zur Verfügung (z. B. in Form von Genossenschaftsanteilen). Eine Genossenschaft kann aus natürlichen und juristischen Personen bestehen.

Wählt eine Wohnprojektgruppe die Form der Genossenschaft, hat sie die Grundsatzentscheidung zu treffen, ob sie a) eine neue, eigenständige Genossenschaft gründen oder b) sich einer bestehenden anschließen bzw. dieser beitreten möchte. Für den letztgenannten Ansatz steht das Modell der Dachgenossenschaft, nach dem ein neues Wohnprojekt unter dem Dach einer bestehenden Genossenschaft bzw. einer genossenschaftlich organisierten Trägerstruktur realisiert wird, die als Plattform für Wohnprojekte dient (Schmidt 2009). Das Modell der Dachgenossenschaft besitzt für neue Wohnprojektgruppen u. a. den Vorteil, dass sie bei Fragen rund um das Management, die Mitgliedschaft im Prüfungsverband, die Baufinanzierung etc. von den Erfahrungen der (Bestands-)Genossenschaft profitieren können. Zudem können sie sich mit ihrem Engagement auf das Wohnprojekt konzentrieren und müssen nicht parallel die Gründung einer Genossenschaft bewältigen. In Berlin agieren einige Genossenschaften schon seit längerem als Dachgenossenschaft und öffnen sich für neue (Wohnprojekt-)Gruppen. Dazu gehören u. a. die Mietgenossenschaften *SelbstBau e. G.*, *Habitat e. G.* und die bereits genannte *genowo e. G. – Genossenschaft für Wohnprojekte*.⁴ Auf das Modell der Dachgenossenschaft wird in Kapitel 3.1. näher eingegangen; im weiteren Verlauf dieses Kapitels wird der Weg zur Gründung einer neuen, eigenständigen Genossenschaft erörtert.

Bei der Gründung einer neuen Genossenschaft sind gewisse Verfahrensschritte zu beachten und formale Hürden zu bewältigen. Die Gründung einer Genossenschaft, ein Rechts- und Verwaltungsakt, erfolgt in der Regel im Anschluss an die Gruppenbildungs- und Projektplanungsphase. Für die Gründung einer Genossenschaft muss eine (Wohnprojekt-)Gruppe bestimmte Voraussetzungen erfüllen (Schmidt 2009): Auf einer eigens dazu einberufenen Gründungsversammlung ist eine Satzung zu verabschieden, ein Vorstand zu benennen und ein Aufsichtsrat zu wählen. Die Satzung muss den gesetzlich vorgeschriebenen Mindestanforderungen entsprechen (§§ 6 Abs. 9ff. GenG). Zudem ist ein Eintrag in das Genossenschaftsregister des zuständigen Amtsgerichts (Registergericht) vorzunehmen; die Satzung und die Namen der Vorstandsmitglieder sind dort zu hinterlegen. Eine eingetragene Genossenschaft (e. G.) – also eine Genossenschaft, die im Genossenschaftsregister vermerkt ist – muss mindestens drei Mitglieder umfassen (§ 4 Abs. 8 GenG). Die eingetragene Genossenschaft hat den Status einer juristischen Person. Sie besitzt Rechtsfähigkeit und kann kaufmännisch tätig werden, d. h. Grundstücke erwerben, Investitionen tätigen und/oder Fördermittel entgegennehmen. Die (Wohnprojekt-)Gruppe hat zudem die Aufnahme in einen genossenschaftlichen Prüfungsverband zu beantragen, der ein „Gründungsgutachten“ (Schmidt 2009: 7) erarbeiten und

⁴ Nähere Informationen und Kontaktdetails unter <http://www.selbstbau-eg.de/> und <http://www.habitat-eg.de/> [letzter Zugriff am 19.10.2012].

regelmäßige Bilanzprüfungen vornehmen muss.⁵ Sind diese anspruchsvollen Hürden genommen, ist die neu gegründete Genossenschaft auch nach außen handlungsfähig.

Interne Organisation

Organisieren sich (Wohnprojekt-)Gruppen als eigenständige Genossenschaften, ermöglicht das ihren Mitgliedern ein hohes Maß an Mitsprache; diese Organisationsform ist demnach besonders für Gruppen geeignet, die die Aspekte ‚demokratische Teilhabe‘ und ‚Mitbestimmung‘ wertschätzen. Der Aspekt der Teilhabe wird über die drei Organe einer Genossenschaft – den Vorstand, den Aufsichtsrat und die Generalversammlung – sichergestellt. Die Generalversammlung „ist das höchste Organ und trifft die Grundsatzentscheidungen, sie wählt den Vorstand und den Aufsichtsrat“ (Schmidt 2009: 7). Der Vorstand tätigt die laufenden Geschäfte der Genossenschaft. Der Aufsichtsrat dient als Organ der Kontrolle des Vorstands durch die Mitglieder. Es sind zwei Vorstandsmitglieder sowie drei Aufsichtsratsmitglieder zu wählen. Bei Genossenschaften mit bis zu 20 Mitgliedern ist ein Vorstandsmitglied ausreichend und die Bildung eines Aufsichtsrats kann entfallen. Die Aufgaben des Aufsichtsrats werden dann von der Generalversammlung übernommen. Die Bildung weiterer Organe ist möglich (z. B. einer Hausversammlung). Es gilt das Prinzip, dass jedes Mitglied eine Stimme hat – unabhängig von der Höhe der jeweiligen finanziellen Einlage (s. u.). Da in einer Genossenschaft alle Ämter von den Mitgliedern der Genossenschaft selbst auszufüllen sind (Prinzip der Selbstorganschaft; Töllner 2011), erfordert diese Organisationsform von ihren Mitgliedern ein kontinuierliches und umfangreiches Engagement.

Die Satzung bildet das Kernstück einer genossenschaftlich organisierten Gemeinschaft. Sie „definiert das Wirtschaftsunternehmen Genossenschaft und seine internen Spielregeln“ (Schmidt 2009: 7). In der Satzung legen die Mitglieder neben dem Namen und dem Sitz den Zweck der Genossenschaft fest (z. B. die Realisierung eines Wohnprojekts). Sie regelt zudem u. a. finanzielle Aspekte (wie bspw. die Anzahl der zu zeichnenden Genossenschaftsanteile und deren Wert), Haftungsmodalitäten, Mitspracherechte, Fragen der Mitgliedschaft z. B. zu Eintritt und Ausscheiden von Mitgliedern in die bzw. aus der Genossenschaft, Verfahren der Konfliktlösung (wie z. B. im Rahmen einer Schiedsklausel; vgl. Stiftung trias 2011a: 26-27) und die Verantwortlichkeiten der Gremien (Schmidt 2009).

Eigentumsform, Finanzierungsmodelle und Haftungsrisiken

Nicht die einzelnen Mitglieder einer Genossenschaft sind im Besitz des Genossenschaftsvermögens (z. B. des Grundstücks), sondern die Genossenschaft selbst als juristische Person. Die Mitglieder bilden durch das Zeichnen von Genossenschaftsanteilen Gemeinschaftseigentum; ihnen werden im Gegenzug (in der Regel gegen Zahlung eines Entgelts) bestimmte diesbezügliche Rechte eingeräumt (z. B. Nutzungsrechte für eine Wohnung). Gewinne kommen der Gemeinschaft zugute, Verluste werden von ihr gemeinsam getragen. Da die Genossenschaft nicht personengebunden ist, überdauert sie Mitgliederwechsel.

Die Finanzierung des Kaufs bzw. des (Um-)Baus eines Gebäudes sowie die notwendige Kreditaufnahme erfolgt über die Genossenschaft als juristische Person. Nicht die Bonität jedes einzelnen Mit-

⁵ Alle Genossenschaften – und damit auch als Genossenschaften organisierte (Wohnprojekt-)Gruppen – müssen einem genossenschaftlichen Prüfverband beitreten, der jedes Jahr (bzw. bei Genossenschaften mit bis zu 20 Mitgliedern alle zwei Jahre) die ökonomische Rahmendaten überprüft. Diese Untersuchung hat sowohl eine Schutz- als auch eine Kontrollfunktion: Sie schützt Mitglieder, aber auch „Kreditgeber[] und Geschäftspartner[] außerhalb der Genossenschaft vor finanziellen und wirtschaftlichen Risiken. Die Prüfung bezieht sich dabei auf die Geschäftstätigkeit, den Jahresabschluss sowie die wirtschaftliche und finanzielle Situation der Genossenschaft“ (Schmidt 2009: 6). Die Mitgliedschaft im Prüfverband ermöglicht jedoch auch Beratung z. B. in genossenschaftsrechtlichen, steuerlichen und betriebswirtschaftlichen Fragen. Die Mitgliedschaft ist kostenpflichtig und sie kann gerade für kleine Genossenschaften eine hohe finanzielle Belastung bedeuten.

glieds wird geprüft; es zählt die Zahlungsfähigkeit der Organisation. Die Haftung der Genossenschaft für finanzielle Verpflichtungen aus getätigten Geschäften ist grundsätzlich auf das Vermögen der Genossenschaft begrenzt. Das einzelne Mitglied haftet lediglich mit den gezeichneten Genossenschaftsanteilen. In der Satzung kann bestimmt werden, dass die Genossenschaftsmitglieder in bestimmten Fällen (z. B. bei einer Insolvenz) sowie unter bestimmten Bedingungen sogenannte Nachschusspflichten haben; diese Pflichten können jedoch auch ausgeschlossen werden.

Die Mitglieder der Genossenschaft bringen das erforderliche Eigenkapital u. a. in Form von Pflichtanteilen ein. Eine Mitgliedschaft in einer Genossenschaft geht daher immer mit einer Kapitalbeteiligung einher. Es handelt sich dabei in der Regel um nicht verzinsten Genossenschaftsanteile (zinslose Pflichtanteile). Die Summe der zu zeichnenden Anteile ist von der Art der jeweiligen Finanzierung abhängig: Mitglieder einer neu gegründeten Genossenschaft, die ein Wohnprojekt realisieren wollen, zeichnen häufig Anteile in Höhe von 20 bis 40 % der Gesamtkosten des Projekts. Diese Anteile werden üblicherweise entweder pro Mitglied oder bezogen auf die zugeteilte Wohnfläche erhoben.

Die Genossenschaftsmitglieder können über die Pflichtanteile hinaus weitere freiwillige Anteile zeichnen. Das kann für einzelne Mitglieder aus ökonomischen Gründen sinnvoll sein: Ein Mitglied kann – sofern das projektspezifische Finanzierungsmodell es vorsieht – freiwillig gezeichnete Anteile nutzen, um die individuell zu zahlenden Leistungen für Zins und Tilgung zu reduzieren, und damit die Miete für die eigene Wohnung senken. Freiwillige Anteile können auch als Geldanlage verwendet werden, da viele Genossenschaften diese Anteile (im Gegensatz zu den Pflichtanteilen) verzinsen (z. B. mit bis zu 4 % bei der *genowo e. G.* in Berlin). Freiwillige Anteile können hingegen auch aus Gründen der Solidarität gezeichnet werden (Solidaritätsmodell): In diesen Fällen werden sie mit den Beiträgen anderer Mitglieder ‚verrechnet‘, stattdessen ein Wohnprojekt mit mehr Eigenkapital aus und ermöglichen weniger solventen Genossenschaftsmitgliedern auf diese Weise die Teilnahme. In solchen Fällen werden die freiwilligen Einlagen nicht verzinst. Ein Beispiel für ein Solidaritätsmodell bietet das Wohnprojekt *Leuchtturm e. G.* in Berlin (siehe Steckbrief im Anhang): Hier zeichneten einige Genossinnen und Genossen mehr Pflichtanteile als individuell erforderlich gewesen wäre und subventionierten damit weniger finanzkräftige Mitglieder der Genossenschaft.

Aus Sicht der Genossenschaft kann es allerdings auch sinnvoll sein, die Ausgabe von freiwilligen Anteilen zu begrenzen, um die Risiken einer zu großen finanziellen Abhängigkeit zu vermeiden. Diese werden bspw. dann deutlich, wenn die Rückzahlung einer größeren Anzahl an freiwilligen Anteilen (und damit größerer Geldsummen) ansteht, weil ein Mitglied die Genossenschaft verlässt. Die Folge kann eine Unterkapitalisierung der Genossenschaft sein. Ein möglicher Ausweg besteht darin, in der Satzung die Anzahl der freiwilligen Anteile auf einen bestimmten Prozentsatz der Bilanzsumme bzw. einen festen Betrag zu begrenzen und Kündigungs- bzw. Sperrfristen für die Auszahlung festzulegen. Alternativ kann es sinnvoll sein, in der Satzung eine Untergrenze für die Kapitalisierung der Genossenschaft festzuschreiben, sodass Einlagen nur dann zurückgefordert werden können, wenn die Genossenschaft genug Eigenkapital besitzt. Solche Regulierungen können jedoch die Bereitschaft der Mitglieder schmälern, freiwillige Anteile zu zeichnen, sodass weniger Eigenkapital zur Verfügung steht.

Für die Finanzierung von Wohnprojekten ist zudem das Konstrukt des investierenden Mitglieds interessant. Investierende Mitglieder fördern finanziell, ohne jedoch die Hauptleistungen der Genossenschaft in Anspruch nehmen zu können. Die *genowo e. G.* in Berlin, die dieses Instrument nutzt, verspricht sich folgende Vorteile davon: „Durch die Beteiligung *Investierender Mitglieder* an der Finanzierung von Wohnprojekten können die Pflichteinlagen reduziert und so die finanziellen Belastun-

gen für wohnende Mitglieder in der Bauphase reduziert werden“ (genowo 2012: ohne Seitenangabe, Hervorhebung im Original). Investierende Mitglieder haben einen anderen Status als reguläre Mitglieder: Sie haben begrenzte Stimmrechte und ihre Einlagen werden verzinst. Im Gegenzug werden sie für die Verluste einer Genossenschaft in Haftung genommen. Allerdings werden Zinsausfälle, die in verlustreichen Jahren entstehen, in späteren Jahren zurückgezahlt, sodass das Risiko der investierenden Mitglieder begrenzt bleibt.

Die Höhe der Miete, die die Genossinnen und Genossen für die Nutzung der Wohnungen zahlen, richtet sich nach einem projektintern festgelegten Schlüssel. Sie enthält neben Beträgen für die Betriebskosten, die Verwaltung der Genossenschaft und Rücklagen für Instandhaltungen auch Anteile für Zins- und Tilgungsleistungen. Mit der Miete erwirtschaften Genossenschaften die Einnahmen, die zur Deckung der Kosten erforderlich sind, die u. a. aus Zins und Tilgung für die aufgenommenen Kredite bestehen. Die Höhe der Mieten orientiert sich am Prinzip der Kostendeckung, da Genossenschaften ohne Gewinnerzielungsabsicht arbeiten. Nach vollständiger Rückzahlung der Kredite ist es grundsätzlich möglich, die Mieten zu senken und langfristig stabil zu halten, da die Zins- und Tilgungsbelastungen entfallen sind.

Tilgungsleistungen können entweder der gesamten Gemeinschaft oder Einzelnen als Vermögenszuwachs gutgeschrieben werden; im letztgenannten Fall schafft die Genossenschaft nicht nur eigentumsähnliche Wohnverhältnisse, mitunter gibt es sogar für die Mitglieder eine Wohnungskaufoption. Je nach Finanzierungsmodell erfolgt bei Austritt aus der Genossenschaft eine Auszahlung der Genossenschaftsanteile zuzüglich der individuell geleisteten Tilgungen oder ohne Berücksichtigung dieser Leistungen.

Zwischenfazit

Die Genossenschaft repräsentiert einen erprobten organisatorischen und rechtlichen Rahmen für den gemeinschaftlichen Wohnungsbau. Sie bietet sich für Personen an, die Selbstverwaltung und Mitbestimmung einen hohen Stellenwert einräumen, kein Privateigentum anstreben und es schätzen, dass die Ziele der Genossenschaft in einer Satzung festgeschrieben werden und Mitgliederwechsel überdauern. Zu den weiteren Vorteilen der Genossenschaft gehören ein vergleichsweise problemloser Ein- und Austritt aus der Genossenschaft und die Tatsache, dass selbst ein Wohnungstausch zwecks Vergrößerung bzw. Verkleinerung der Wohnfläche grundsätzlich machbar ist (BMVBS/BBSR 2012). Die Nachteile der Genossenschaft – v. a. neu gegründeter – bestehen darin, dass für Gründung und Management dieser komplexen Rechtsform enormes Fachwissen, ein dauerhaft hohes ehrenamtliches Engagement und viel Sozialkapital erforderlich sind (BMVBS/BBSR 2012). In diesen Punkten ist viel Beratungs- und Unterstützungsbedarf erforderlich.

In einer Genossenschaft sind alle Mitglieder über ihre Pflichtanteile an der Finanzierung eines Wohnprojekts beteiligt. Zudem besteht die Möglichkeit, freiwillige Genossenschaftsanteile zu zeichnen und investierende Mitglieder für das Projekt zu gewinnen. Mittels dieser Instrumente können Projektmitglieder, aber auch Externe unkompliziert zusätzliche Kapitaleinlagen tätigen. Je nachdem, wie die Satzung gestaltet wird, lassen sich dadurch entweder die Kosten der Finanzierung des gesamten Projekts, die Miete einzelner Projektmitglieder oder solidarische Modelle querfinanzieren. Die Kapitaleinlagen stellen wichtige Stellschrauben bei der Finanzierung eines genossenschaftlichen Wohnprojekts dar. Dadurch werden jedoch mögliche auftretende Probleme beim Grundstückskauf nicht gelöst. Hier haben viele neu gegründete Genossenschaften Unterstützungsbedarf (BMVBS/BBSR 2012).

Die Rechtsform Genossenschaft ist attraktiv, weil die Finanzierung über die Organisation abgewickelt wird, das Haftungsrisiko des Einzelnen begrenzt und die Inanspruchnahme einer Beratung durch Prüfverbände möglich ist. Eine (individuelle) Kreditaufnahme ist nicht immer nötig, da die Mitglieder das Wohnprojekt über kontinuierliche Mietzahlungen finanzieren. Die Höhe der Miete ist abhängig vom verfügbaren Eigenkapital, den Konditionen der Fremdfinanzierung und den Kosten des Projekts. Können die Kosten nicht signifikant gesenkt werden (z. B. durch Eigenleistungen, Reduzierung der Baustandards oder eine Förderung durch Dritte), wird das Mietniveau relativ hoch ausfallen. Erst nachdem alle Kredite getilgt sind, besteht die Chance, die Miete deutlich zu senken. Wird keine interne solidarische Finanzierung gewählt oder an einer der genannten Stellschrauben für die Kostenersparnis gedreht, ist es für Personen mit geringem Einkommen oder Vermögen kaum möglich, sich an einem solchen Wohnprojekt zu beteiligen. Ob aus einem als Genossenschaft organisierten Wohnprojekt heraus Impulse für ein (Stadt-)Quartier entstehen, hängt letztlich von den Interessen und Fähigkeiten der Mitglieder ab.

2.2. Der gemeinschaftliche Wohnungsbau in der Form des eingetragenen Vereins

Die Organisations- bzw. Rechtsform des eingetragenen Vereins (e. V.) spielt im Kontext des gemeinschaftlichen Wohnungsbaus ebenfalls eine wichtige Rolle. Dieses Modell bietet sich einerseits für Gruppen an, die eigenständig und weitgehend unabhängig agieren wollen. Der eingetragene Verein lässt sich darüber hinaus sehr flexibel mit anderen Rechtsformen kombinieren, sodass er mit einer Vielzahl von Organisationsmodellen des gemeinschaftlichen Wohnungsbaus kombiniert werden kann. Vereine kommen häufig bei Projekten zum Tragen, bei denen sich externe Personen oder Organisationen mit Investitionen engagieren (dem sogenannten Investorenmodell; siehe Kapitel 3.1.): Eine als Verein fest organisierte Gruppe realisiert in diesem Modell in einer solchen Investitionskooperation ein gemeinschaftliches Wohnprojekt zur Miete. Beispiele dafür bieten die Wohnprojekte *Gemeinschaftlich Wohnen in Buxtehude e. V.* (siehe Steckbrief im Anhang) und *Ginkgo-Haus des Ginkgo Langen e. V.* in Langen.⁶ Auch beim *Mietshäuser Syndikat* spielt der Verein eine zentrale Rolle (siehe Kapitel 2.4.), und zwar u. a. durch die Auflage des Syndikats, dass lokale Wohnprojektinitiativen, die dem *Mietshäuser Syndikat* beitreten wollen, Hausvereine gründen müssen. Das Beispiel des Wohnprojekts *Philia* in Köln (siehe Steckbrief im Anhang) zeigt, dass auch eine Zusammenarbeit eines Vereins mit einer eigentumsorientierten Baugruppe in der Rechtsform der GbR möglich ist.

Im Kontext des gemeinschaftlichen Wohnungsbaus ist die Organisationsform des eingetragenen Vereins weit verbreitet und erprobt. In Berlin spielte sie nicht nur im Rahmen der wohnungspolitischen Selbsthilfe in den 1980er- und 1990er-Jahren eine wichtige Rolle. Vereine waren damals und sind heute gleichermaßen relevant: Das Wohnprojekt *Sonnenhaus e. V.* in Berlin und die zahlreichen anderen als Verein organisierten Projekte sind ein Beleg dafür, dass auch in den 2000er-Jahren Vereine gegründet wurden, um gemeinschaftliche Wohnprojekte zu realisieren. Seit den 1980er-Jahren existieren in Berlin zudem Informations-, Beratungs-, Vernetzungs- und Trägerstrukturen wie z. B. das *Martinswerk e. V.* und der *AKS – Arbeitskreis Berliner Selbsthilfegruppen im Altbau e. V.*,⁷ die den gemeinschaftlichen Wohnungsbau unterstützen und sich für ein solidarisches Handeln im Wohnungswesen einsetzen.

⁶ Nähere Informationen und Kontaktdetails unter <http://www.ginkgo-langen.net/> [letzter Zugriff am 06.11.2012].

⁷ Nähere Informationen und Kontaktdetails unter <http://www.aks-ev.de/index.html> [letzter Zugriff am 06.11.2012].

Grundlagen der Rechtsform sowie Voraussetzungen und Schritte zur Gründung

Vereine sind Vereinigungen von natürlichen und/oder juristischen Personen, die sich freiwillig und dauerhaft zusammenschließen, um gemeinschaftlich einen bestimmten ideellen Zweck zu verfolgen. Solche ideellen Zwecke sind bspw. die Förderung kultureller, sportlicher, sozialer oder karitativer Aktivitäten. Bei diesen sogenannten Idealvereinen stehen demzufolge keine wirtschaftlichen Ziele im Vordergrund; eine wirtschaftliche Tätigkeit ist dennoch in begrenztem, d. h. in einem dem ideellen Zweck nachgeordneten Maße zulässig. Die Rechtsform des Vereins bietet sich für gemeinschaftliche Wohnprojekte entsprechend als endgültiges Modell nur dann an, wenn die Gemeinschaft dauerhaft ideelle Zwecke (wie z. B. die Integration sozial benachteiligter Menschen oder die Förderung der Baukultur bzw. der Denkmalpflege) verfolgt und glaubhaft nachweisen kann (u. a. durch zweckgebundene Wohnungen), dass die Vereinsarbeit auch langfristig substantieller Bestandteil des Wohnprojekts ist (Töllner/Nolte 2011a; Töllner ohne Datum). Das Beispiel des Wohnprojekts *Lichte Weiten* e. V. in Berlin zeigt, dass es für Vereine ein schwieriger und langwieriger Prozess sein kann, vom zuständigen Gericht die Anerkennung für ein Wohnprojekt in dieser Rechtsform zu erhalten (Körholz/Beetstra 2011).

Im Rahmen des gemeinschaftlichen Wohnungsbaus kann die Trägerschaft durch einen Verein auch in der Gründungsphase sinnvoll sein. Die Rechtsform des eingetragenen Vereins verleiht Gruppen Rechtsfähigkeit und eröffnet damit jene Handlungsspielräume, die für die Planung des gemeinschaftlichen Wohnungsbaus erforderlich sind: Im Kontakt mit Dritten (z. B. Banken oder Kommunen) treten sie als gefestigte Gruppe und verlässliches Gegenüber auf. Der Verein kann Grundstückskäufe tätigen, Fördermittel beantragen, Erbbauverträge mit Stiftungen abschließen, aber auch mit (potenziellen) Investierenden verhandeln (Töllner/Nolte 2011a). Der Status als eingetragener Verein wird mit dem Eintrag ins Vereinsregister des zuständigen Amtsgerichts verliehen. Als eingetragener Verein ist der Verein Träger von Rechten und Pflichten: Er besitzt u. a. das Recht, zu klagen oder Vermögen zu erwerben, und er wird darüber hinaus grundbuchfähig. Andererseits kann er nun jedoch auch verklagt werden.

Für den Status eines eingetragenen Vereins müssen verschiedene Voraussetzungen erfüllt sein: U. a. muss eine Satzung existieren, der mindestens sieben Mitglieder zugestimmt haben. Die Satzung muss gewissen gesetzlichen Bestimmungen entsprechen, die im Bürgerlichen Gesetzbuch festgeschrieben sind: Obligatorisch sind Aussagen zu Zweck, Name, Sitz und Status des Vereins. Daneben sollten Vereinssatzungen u. a. Aussagen zu Ein- und Austrittsmodalitäten für Mitglieder, zur Zusammensetzung und zu den Befugnissen des Vereinsvorstands sowie zur Einberufung der Mitgliederversammlung und zur Entscheidungsfindung enthalten. Zudem können Satzungen weitere Regelungen z. B. zu Schiedsverfahren bei Konflikten beinhalten. Es gelten die gesetzlichen Bestimmungen, wenn ein Verein nicht von der Möglichkeit Gebrauch macht, individuelle Regelungen zu treffen (BMJ 2012a). Trotz der genannten Anforderungen schätzen Fachleute den Arbeitsaufwand für die Gründung und die Bewältigung der administrativen Aufgaben eines Vereins im Kontext des gemeinschaftlichen Wohnungsbaus als vergleichsweise niedrig ein (Töllner/Nolte 2011a). Bei der Erstellung von Vereinssatzungen kann auf Mustersatzungen zurückgegriffen werden, die von seriösen Organisationen wie der *Stiftung trias* empfohlen werden.⁸

Da ein Verein körperschaftlich organisiert und ein Zusammenschluss ist, dessen Existenz unabhängig von der Zusammensetzung bzw. von Veränderungen der Mitgliederstruktur besteht, wirken sich

⁸ Eine Mustersatzung findet sich unter http://www.stiftung-trias.de/uploads/media/Mustersatzung_BMF_2009-10-27.pdf [letzter Zugriff am 06.11.2012].

Mitgliederwechsel nicht auf den Fortbestand eines Vereins aus. Ein einfacher Mitgliederwechsel lässt den Zweck des Vereins unberührt, sodass eingetragene Vereine sich als Rechtsform für solche gemeinschaftlichen Wohnprojekte eignen, die ihre ideellen Ziele langfristig – und unabhängig von den jeweiligen Mitgliedern – abgesichert sehen wollen. Änderungen des Vereinszwecks können nur gemäß der Bestimmungen der Vereinsatzung vorgenommen werden (s. u.).

Interne Organisation

Eingetragene Vereine bieten ihren Mitgliedern umfangreiche Möglichkeiten der Selbstverwaltung und Foren für die Kommunikation. Sie bieten sich daher für jene Wohnprojekte an, denen diese Aspekte besonders wichtig sind (Töllner/Nolte 2011a). Eingetragene Vereine besitzen üblicherweise zwei Organe, über die die Vereinsarbeit gestaltet wird: einen Vorstand und die Mitgliederversammlung. Die Mitgliederversammlung entscheidet über jene Fragen, die nicht vom Vorstand oder den dazu eingesetzten Organen getroffen werden. Die Beschlussfassung erfolgt in der Regel nach Stimmenmehrheit; jedes Mitglied ist mit einer Stimme in der Mitgliederversammlung vertreten. Der Vorstand, der in der Regel durch die Mitgliederversammlung gewählt wird, repräsentiert die gerichtliche und außergerichtliche Vertretung des Vereins. Die Vertretungsmacht des Vorstands kann per Satzung eingeschränkt werden. Die Einschränkungen werden nur wirksam, wenn dem Amtsgericht bzw. dem Vereinsregister eine entsprechend formulierte Satzung vorliegt.

Organisiert sich ein Wohnprojekt als eingetragener Verein, werden die Beteiligten Mitglieder. Die Mitgliedschaft in einem Verein erfolgt durch die Beteiligung an der Gründung bzw. durch Beitritt. Sie geht einher mit Rechten und Pflichten: Zu ersteren gehört u. a. das Recht, an Mitgliederversammlungen teilzunehmen und die Einrichtungen des Vereins zu nutzen. Die Pflichten eines Vereinsmitglieds bestehen u. a. in der Treuepflicht, d.h. in der Pflicht, den Verein zu fördern und geschäftsschädigende Tätigkeiten zu unterlassen. Die Rechte aus einer Vereinsmitgliedschaft sind nicht übertrag-, vererb- und verpfändbar (BMJ 2012b). Da nicht jedes Vereinsmitglied notwendigerweise auch eines der Wohnhäuser bewohnt, (z. B. weil der Wohnraum begrenzt ist), ist bei Wohnprojekten das Verhältnis der Bewohnerinnen und Bewohner zu den sonstigen Vereinsmitgliedern zu regeln (Töllner/Nolte 2011a).

Die Ziele eines Vereins (wie z. B. das gemeinschaftliche Wohnen oder die nicht kommerzielle Nutzung eines Gebäudes) lassen sich über die Satzung sowie auf den folgenden Wegen absichern (Hummel ohne Datum): Mit dem Instrument des Erbbaurechts kann – eine entsprechende Vereinbarung im Erbbaurechtsvertrag vorausgesetzt – festgeschrieben werden, dass ein Grundstück nur für festgelegte Zwecke genutzt werden kann. Ein anderer Weg ist die Kooperation mit Dritten, die – analog zum Modell des *Mietshäuser Syndikats* (siehe Kapitel 2.4.) – eine Kontrollinstanz darstellen und bei allen Fragen rund um die Privatisierung bzw. die kommerzielle Nutzung eines Wohnprojekts Vetorechte besitzen. Auch ein Grundbuchvermerk darüber, dass ein Verkauf nur zu einem geringen Preis an eine konkret benannte gemeinwohlorientierte Organisation möglich ist, hilft, eine kommerzielle Verwertung zu verhindern. Die Gemeinnützigkeit bietet einen weiteren Weg, um die Ziele eines eingetragenen Vereins abzusichern.

Eigentumsform, Finanzierungsmodelle und Haftungsrisiken

Im Fall des eingetragenen Vereins bilden die Mitglieder kein individuelles Wohneigentum. Der Verein besitzt Grundstücke, Wohngebäude etc., und die Vereinsmitglieder erhalten – je nach Satzungsregelung – bestimmte diesbezügliche Nutzungs- bzw. Verfügungsrechte. Diese Rechtsform eignet sich daher für jene Gruppen, die Eigentum gemeinschaftlich bilden und verwalten wollen und nicht rendi-

teorientiert sind. Vermögen wird nur in dem Fall unter den Mitgliedern des Vereins aufgeteilt, dass sich der Verein auflösen sollte (gilt nur für nicht gemeinnützige Vereine) (Stiftung trias 2011a; Schmidt 2009).

Das für die Realisierung eines gemeinschaftlichen Wohnprojekts benötigte Eigenkapital kann ein Verein auf verschiedenen Wegen erhalten. Die *Stiftung trias* sieht in Spenden und Schenkungen der eigenen Mitglieder einen adäquaten Weg für einen Verein, den Eigenkapitalstock auszubauen. Auch Spenden Dritter kommen als Möglichkeit in Betracht (Stiftung trias ohne Datum c). Vereinsmitglieder dürfen außer Spenden und Schenkungen ihrem Verein auch Darlehen zukommen lassen, sodass dieser Investitionen tätigen kann. Daher ist es sinnvoll, „Darlehensgeber zumindest als Fördermitglieder [in den Verein] eintreten [zu] lassen“ (Stiftung trias ohne Datum c: 15). Fördermitglieder eines Vereins teilen dessen Ziele, engagieren sich jedoch nicht aktiv. Bei der Annahme von Darlehen ist zu beachten, dass es klare vertragliche Regelungen geben muss, sodass die Darlehensnahme nicht als unerlaubtes Bankgeschäft bewertet werden kann. Gleichzeitig ist zu berücksichtigen, dass die Gewährung von Darlehen auch ein finanzielles Risiko für die Geldgeberinnen und -geber darstellt (Stiftung trias ohne Datum c).

Auch die Gemeinnützigkeit kann eine Variante der Finanzierung darstellen (zu den Grundlagen des Gemeinnützigkeitsrechts siehe Ernst-Pörksen ohne Datum). Gemeinnützige Vereine dienen dazu, das Wohl der Allgemeinheit zu fördern. Im Gegenzug räumt ihnen der Staat Steuervorteile bzw. -befreiungen ein. Die Anerkennung als gemeinnütziger Verein erfolgt, wenn ein Verein „nach seiner Satzung und nach seiner tatsächlichen Geschäftsführung gemeinnützige, mildtätige oder kirchliche Zwecke im Sinne der Abgabenordnung fördert“ (Töllner ohne Datum: 9). Die Grenzen sind jedoch eng gezogen. Nicht steuerlich gefördert wird bspw. das generationenübergreifende Wohnen (Töllner ohne Datum). Eine genaue juristische Prüfung des Für und Wider der Gemeinnützigkeit ist für jeden Verein unerlässlich.

Die Höhe der Miete, die die Mitglieder für die Nutzung der Wohnungen zahlen, hängt letztlich von den Kosten des Projekts sowie projektinternen Festlegungen ab. Die Miete umfasst Beträge für Betriebskosten, Rücklagen für Instandhaltungen sowie Anteile für Zins- und Tilgungsleistungen. Mit der Miete erwirtschaften die Vereinsmitglieder die Einnahmen, die zur Deckung der Kosten erforderlich sind, die u. a. aus Zins und Tilgung für die aufgenommenen Kredite bestehen. Die Mieten orientieren sich am Prinzip der Kostendeckung, da Vereine ohne Gewinnerzielungsabsicht arbeiten. Nach vollständiger Rückzahlung der Kredite ist es grundsätzlich möglich, die Mieten zu senken und langfristig stabil zu halten, da die Zins- und Tilgungsbelastungen entfallen sind. Weitere Finanzierungsinstrumente, die unabhängig von der Rechtsform bestehen, werden in Kapitel 3 näher erläutert.

Der Verein steht mit seinem Vermögen in der Haftung; für das einzelne Vereinsmitglied besteht grundsätzlich keine persönliche Haftung. Der Vorstand haftet in Fällen, bei denen durch Fahrlässigkeit oder Vorsatz Schaden entstanden ist. Die jährliche Entlastung des Vorstands ist für die interne Organisation des Vereins von enormer Bedeutung. Es gilt der Grundsatz: „Wird der Vorstand für das abgelaufene Geschäftsjahr entlastet, haftet nur noch der Verein als juristische Person für diesen Zeitraum“ (Novy-Huy ohne Datum: 21). Damit wird der gesamte Verein in die Verantwortung genommen.

Zwischenfazit

Der Verein bietet sich als Organisationsmodell für Wohnprojekte an, wenn die Wohnnutzung dauerhaft mit sozialer und/oder kultureller Arbeit einhergeht. Er kann die Basis für die Zusammenarbeit mit

einer investierenden Person oder Unternehmung darstellen oder einer Gruppe in der Initiativphase eine Struktur geben, damit diese nach außen handlungsfähig wird.

Der Verein ist v. a. für solche Gruppen interessant, die Mitbestimmung großschreiben, ideelle Ziele über das Wohnen hinaus verfolgen und im Gemeinschaftseigentum zur Miete leben wollen. Der Aufwand für die Gründung und die Administration gelten als überschaubar, der Ein- und Austritt ist unkompliziert möglich. Die Sicherung der Projektziele kann über die Satzung des Vereins gewährleistet werden. Die Ziele eines Vereins sind nicht an Personen gebunden und bleiben auch bei Mitgliederwechsel fortbestehen. Gerade in Berlin können als Verein organisierte Wohnprojekte auf ein dichtes, speziell auf Vereine zugeschnittenes Beratungsnetz zurückgreifen.

Wohnprojekte in der Form des Vereins können Eigenkapital generieren, indem die Mitglieder dem Verein Einlagen (z. B. in Form von Schenkungen und Spenden) zuführen. Über Fördermitglieder kann ein Verein zusätzliches Kapital akkumulieren. Die Höhe der Miete, die die Vereinsmitglieder entrichten müssen, lässt sich durch Eigenkapital und die Einlagen der Fördermitglieder entscheidend beeinflussen. Als juristische Person kann der Verein mit Dritten (wie z. B. Stiftungen) kooperieren, staatliche Fördergelder beantragen und/oder andere Finanzierungswege suchen, um ausreichend Kapital für die Umsetzung des Wohnprojekts zu akquirieren. Ist wenig Eigenkapital vorhanden, lohnt es sich, den Anteil der von den Mitgliedern zu erbringenden Eigenleistungen auszudehnen und eine Reduzierung der Baukosten bzw. niedrigere Baustandards anzustreben. Die Haftung ist auf das Vereinsvermögen beschränkt, und nur die Vorstandsmitglieder haften unter bestimmten Voraussetzungen persönlich mit ihrem Vermögen. Schwierigkeiten bereitet vielen Wohnprojekten in der Rechtsform des Vereins der Grundstückskauf, da die Projekte häufig über wenig Kapital verfügen und Abstimmungsprozesse relativ lange dauern. Vereine können auf Informations- und Beratungsangebote wie z. B. das des *Martinswerk e. V.* sowie auf bestehende Mustersatzungen zurückgreifen, was die Umsetzung des gemeinschaftlichen Wohnungsbaus erleichtert.

2.3. Der gemeinschaftliche Wohnungsbau in der Form der Gesellschaft bürgerlichen Rechts und der Wohnungseigentümergeinschaft

Wohnprojekte lassen sich auch in der Rechtsform der Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) organisieren. In dieser Rechtsform werden in der Regel Projekte realisiert, bei denen die Beteiligten privates Eigentum anstreben. Zwar wird gemeinschaftlich ein Gebäudekomplex gebaut und verwaltet, aber letztlich wird individuell Wohnungseigentum erworben. Auch wenn eine GbR dauerhaft als Rechtsform für ein gemeinschaftliches Wohnprojekt denkbar ist (Novy-Huy/Töllner 2011: 18f.), wird in der Regel nach Abschluss der Bauphase die Bildung einer Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) bevorzugt. Das eigenständige Wohnprojekt als GbR ist „erfahrungsgemäß nur bei Projekten mit wenigen Mitgliedern möglich“ (Hugger/Novy-Huy 2011: 22). Die GbR ist schließlich auch im Rahmen von Investitionskooperationen als Organisationsform für die Mieterinnen und Mieter nutzbar, wie das in der von der *Stiftung trias* herausgegebenen Broschüre „Die GbR als Rechtsform für Wohnprojekte und Baugemeinschaften“ beschriebene Beispiel des Wohnprojekts *stattVilla* in Bielefeld zeigt (Stiftung trias 2011b). Auf diese Variante des sogenannten Investorenmodells wird in Kapitel 3.1. näher eingegangen. Im Fokus des Interesses dieses Abschnitts steht der gemeinschaftliche Wohnungsbau in Form des Kombinationsmodells aus GbR und WEG.

Gemeinschaftliche Wohnprojekte, die auf einer individuellen Eigentumsbasis beruhen, sind verstärkt seit den 1980er-Jahren entstanden (Fedrowitz 2011a). Von den in der Studie „Gemeinschaftliches Wohnen in Deutschland“ erfassten knapp 300 in Deutschland in den Jahren 2000 bis 2010 realisierten Wohnprojekten machten eigentumsorientierte Ansätze etwas weniger als ein Viertel aus (eigene

Berechnung auf Basis von Fedrowitz 2011a: Grafik). Auch wenn es sich bei diesem Organisations- und Finanzierungsmodell um einen Ansatz zur Bildung individuellen Eigentums handelt, benötigt auch der gemeinschaftliche Wohnungsbau in der Form der GbR/WEG ein hohes Maß an gruppeninterner „Solidarität“, wechselseitigem „Respekt“ und „Bauwillen“ (Stiftung trias 2011b: 12).

Grundlagen der Rechtsform sowie Voraussetzungen und Schritte zur Gründung

Die GbR ist eine Personengesellschaft, die leicht ins Leben gerufen werden kann. Zur Gründung sind weder ein bestimmtes Mindestkapital noch ein Registereintrag oder ein Vertrag (der Gesellschafterinnen und/oder Gesellschafter) erforderlich – auch wenn letzterer zur Klärung von Vertretungs- und Haftungsfragen sinnvoll sein kann (BMW 2012). In Bezug auf Wohnprojekte gilt die GbR als eine Rechtsform, die für kleinere Projekte gut geeignet ist. Ein wichtiger Grund dafür ist, dass sie „Wohnprojekten eine Vertragsgestaltung [ermöglicht], die ihren individuellen Bedürfnissen angepasst ist“ (Kastl/Töllner/Hugger 2011: 33).

Ein Wohnprojekt in der Rechtsform der kombinierten GbR/WEG wird häufig in vier Phasen realisiert – dieses Vorgehen entspricht dem sogenannten Tübinger Modell (Stiftung trias 2011b: 12). In der Initiativphase findet sich die Gruppe als Interessengemeinschaft zusammen, erarbeitet die Ziele des Projekts und fahndet nach weiteren Interessierten. Die Arbeit basiert noch nicht auf einer rechtlichen Grundlage, das Engagement ist weitgehend ehrenamtlich (Kastl/Töllner/Hugger 2011). In der darauf folgenden Planungsphase wird eine Planungsgemeinschaft GbR gegründet (Hugger 2011: 8ff.). Diese GbR ist als juristische Person für die Projektplanung und -entwicklung zuständig und gibt Leistungen in Auftrag. Die Planungen des Projekts werden bis zu dem Punkt geführt, an dem gebaut werden kann (Baureife). Im zu erarbeitenden sogenannten Gesellschaftervertrag werden die Beziehungen der Baugruppenmitglieder untereinander in Bezug auf Haftungsfragen, Mitbestimmung bei Neuvermietung, Austrittsklauseln etc. geregelt. Parallel dazu werden individuelle Finanzierungspläne erstellt. In der Bauphase wird die Planungsgemeinschaft GbR dann durch die Baugemeinschaft GbR abgelöst, für die ein gesonderter Vertrag abgeschlossen wird (Hugger 2011: 8ff.). Der Kauf des Grundstücks, die Teilungserklärung und der Bau der (Wohn-)Gebäude erfolgt in dieser Phase. Nach Abschluss der Bauarbeiten wird die Baugemeinschaft GbR in eine WEG überführt. Die Rechtsform der WEG ist auf die Organisation des Zusammenlebens mehrerer Eigentümerinnen und Eigentümer zugeschnitten (Hugger/Novy-Huy 2011). Die Mitglieder der WEG bilden Sondereigentum (in Form einer Wohnung) und Miteigentum am Gebäude und den gemeinschaftlichen Räumen und Flächen. Verkauf sowie Vererbung und Beleihung des Sondereigentums sind individuell möglich.

Interne Organisation

In der GbR haben alle Beteiligten grundsätzlich eine Stimme, und es gilt das Prinzip, dass die Willensbildung einheitlich bzw. einstimmig erfolgt. Abweichende Regelungen können vertraglich vereinbart werden (Stiftung trias 2011a). Gemeinschaftliche Angelegenheiten innerhalb der WEG werden auf Versammlungen sowie im WEG-Vertrag geregelt. Hier sollten das „Rechtsverhältnis der Eigentümer untereinander, insbesondere der Umgang mit dem Gemeinschaftseigentum“, aber auch „die Projektziele aufgenommen werden“ (Töllner/Nolte 2011b: 34). Bei Entscheidungen gilt – bis auf wenige Ausnahmen wie z. B. „bei einer Änderung der Teilungserklärung“ (Töllner/Nolte 2011b: 34) – das Mehrheitsprinzip. Da in der WEG das Eigentumsinteresse der Einzelnen höher gewichtet wird als das Interesse der Hausgemeinschaft, kann ein Eigentumsanteil vererbt, verkauft oder verschenkt werden, ohne die Zustimmung der Gemeinschaft einholen zu müssen. Um das gemeinschaftliche Wohnprojekt in derartigen Fällen fortbestehen zu lassen, bieten sich u. a. in der Satzung festge-

schriebene Vor- oder Ankaufsrechte oder aber Mitspracherechte bei der Auswahl neuer Bewohnerinnen und Bewohner an (Kastl/Hugger/Töllner 2011: 16).

Eigentumsform, Finanzierungsmodelle und Haftungsfragen

Das hier vorgestellte Modell zeichnet sich – wie oben bereits erwähnt – dadurch aus, dass ein Gebäudekomplex zwar gemeinschaftlich geplant, (um-)gebaut und später auch bewohnt wird; da aber individuelles Eigentum gebildet wird, ist die Finanzierung individuell zu klären. Das Eigenkapital wird nicht ‚gepoolt‘: Alle haben für die Finanzierung des eigenen GbR-Anteils selbst zu sorgen. Ungeachtet dessen sind die Projektteilnehmenden wirtschaftlich eng miteinander verbunden und aufeinander angewiesen: Die „einzelnen Bauherren sind verpflichtet, [...] gegenüber der Gemeinschaft entsprechende Bestätigungen der Bank vorzulegen“ (Hugger 2011: 10). Diese Bestätigung zu erhalten ist nicht immer einfach, da häufig die individuelle finanzielle Absicherung fehlt. Um die Bonität prüfen und die individuellen Finanzierungsstrukturen ausarbeiten zu können, ist es erforderlich, das Wohnungs- und Grundstücksteileigentum notariell zu begründen (Hugger 2011).

Die Prüfung der Bonität bzw. der Einkommens- und Vermögensverhältnisse (Eigenkapital) erfolgt individuell. Hugger und Novy-Huy (2011: 22) weisen auf die Notwendigkeit hin, dass Eigenkapital in gewissem Umfang vorhanden sein sollte: „Wie für den privaten Bauherren auch, sind 20 bis 30 Prozent [Eigenkapital] die Orientierungsgröße. Ganz ohne Eigenkapital geht es sicherlich nicht“. Ergänzend zum Eigenkapital ist beim kombinierten GbR-/WEG-Modell ausreichend Fremdkapital (z. B. in Form von Darlehen) zu akquirieren. Auch für dieses eigentumsorientierte Modell gilt, dass eine günstige Kreditfinanzierung, Eigenleistungen, maßvolle Baustandards und -kosten die Stellschrauben sind, die zu Kostenersparnissen führen (Hugger/Novy-Huy 2011: 22).

Abschließend ist auf die Haftungsrisiken bei dem Organisations- und Finanzierungsmodell GbR/WEG einzugehen. Grundsätzlich gilt bei einer GbR: „Gesellschafter haften jeweils mit ihrem Privatvermögen für alle Verbindlichkeiten der Gesellschaft [...]. Im Gesellschaftervertrag (Innenverhältnis) können sie Sonderregeln vereinbaren“ (BMW 2012: ohne Seitenangabe). Es gibt jedoch Wege, um das Haftungsrisiko für die „Gesellschafter“ einzugrenzen. Ein Weg ist die „Beschränkung der Haftung durch vertragliche Gestaltung“ (Kastl/Töllner/Hugger 2011: 33): Die Gründung eigenständiger Gesellschaften bürgerlichen Rechts in den jeweiligen Projektphasen ermöglicht es, das Haftungsrisiko zu begrenzen. Laut derzeitiger Rechtsprechung haften Bauherrinnen und Bauherren in einer Baugemeinschaft GbR nur teilschuldnerisch in Bezug auf ihre Anteile am Hausprojekt (Hugger/Novy-Huy 2011; Kastl/Töllner/Hugger 2011: 33). Einen weiteren Ansatz zur Begrenzung der Risiken bietet die Vorgehensweise in überschaubaren Schritten. Das kann auf dem Weg erfolgen, dass „[v]ertragliche Bindungen [...] nur schrittweise eingegangen“ werden und jeder neue Entwicklungsschritt durch „Beitritt oder durch Vertragsunterschrift besiegelt“ wird (Kastl/Töllner/Hugger 2011: 33). Zudem kann vereinbart werden, dass in der Baugruppe Konsens in Bezug auf die nächsten (Investitions-) Entscheidungen bestehen muss und/oder Leistungen nur dann (von einer von der GbR bevollmächtigten Person) in Auftrag gegeben werden können, wenn die Finanzierung durch die gesamte Gruppe gewährleistet ist und ein Entscheid der Gruppe vorliegt (Kastl/Töllner/Hugger 2011: 33). Nach Bildung der WEG gilt: „Sobald das Wohneigentum aufgeteilt ist, haftet der Einzelne in erster Linie auf die eigene Wohnung beschränkt. Nur für das Gemeinschaftseigentum haften die Miteigentümer gemeinsam, wobei die Haftung auf die Höhe des Miteigentumsanteils beschränkt ist“ (Töllner/Nolte 2011b: 34).

Zwischenfazit

Das sogenannte Tübinger Modell einer kombinierten GbR/WEG ist geeignet für Gruppen, in denen die Mitglieder zwar „eine gute Nachbarschaft und bestimmte soziale und ökologische Standards, aber ansonsten einen hohen Grad an Individualität anstreben“ (Töllner/Nolte 2011b: 35). Die Gruppenmitglieder produzieren individuelles Eigentum; im Gegensatz zu den anderen in diesem Kapitel vorgestellten Modellen entstehen keine Mietwohnungen. Wohnprojekte, die in der hier vorgestellten Form realisiert werden, verfolgen zwei Ziele: Die Beteiligten möchten in einer Gemeinschaft wohnen und die Wohnung als Kapitalanlage (z. B. aus Gründen der finanziellen Absicherung im Alter) nutzen. Die Bereiche, die in gemeinschaftlicher Verantwortung bewirtschaftet und verwaltet werden, sind vergleichsweise begrenzt. Da das Privateigentum im Rahmen der WEG sehr hoch gewichtet wird, haben im Falle eines Verkaufs bzw. einer Vermietung der Wohnung die übrigen Projektmitglieder wenig Einfluss darauf, an wen verkauft bzw. vermietet wird. Die Beteiligten besitzen kaum Mitspracherechte, mit denen sie die Zusammensetzung der Gruppe dauerhaft beeinflussen könnten.

Das kombinierte GbR-/WEG-Modell ist erprobt, es verläuft in den bereits vorgestellten vier Phasen: der Initiativphase, der Planungsphase, der Bauphase und der Wohnphase. Aus Haftungsgründen bietet es sich an, für die zweite und dritte Phase jeweils eine eigenständige GbR zu gründen. Die Finanzierung wird individuell organisiert: Die Mitglieder eines solchen Wohnprojekts bringen jeweils das notwendige Eigenkapital in Höhe von mindestens 20 bis 30 % ein und schließen darüber hinaus individuell Kreditverträge mit Banken ab. Kredite werden auch individuell getilgt – und nicht wie in den anderen Modellen von einer gemeinsamen Gesellschaft. Die Finanzierung ähnelt einem klassischen Wohneigentumsprojekt. Da privates Eigentum gebildet wird und die Teilnehmenden oft über ausreichend Eigenkapital verfügen, erreichen viele kombinierte GbR-/WEG-Projekte relativ hohe architektonische und ökologische Standards. Ob ein explizit sozialer Anspruch verfolgt wird, hängt von den Interessen der Projektbeteiligten ab.

2.4. Der gemeinschaftliche Wohnungsbau in der Form des *Mietshäuser Syndikats*

Das *Mietshäuser Syndikat* bezeichnet eine Organisations- und Rechtsform, die speziell dafür entwickelt wurde, gemeinschaftlichen Wohnungsbau zu realisieren (Mietshäuser Syndikat 2012). Der Begriff ‚Mietshäuser Syndikat‘ steht nicht für ein einzelnes gemeinschaftliches Wohnprojekt, sondern für einen Verbund bzw. ein Netzwerk aus Wohnprojekten. Diesem Verbund gehören derzeit (11/2012) 66 Projekte (mit etwa 1.800 Bewohnerinnen und Bewohnern) sowie weitere 24 Initiativen an, die im Begriff sind, ein eigenes Wohnprojekt zu entwickeln. Von diesen Wohnprojekten bzw. Initiativen befinden sich 14 in Berlin und sieben in Brandenburg (Mietshäuser Syndikat 2012). Berlin gilt mittlerweile als einer von mehreren „neue[n] Knotenpunkte“ des Syndikats (Mietshäuser Syndikat 2012: ohne Seitenangabe).

Das *Mietshäuser Syndikat* basiert rechtlich auf einer Verknüpfung der Rechtsformen der GmbH und des eingetragenen Vereins (e. V.) sowie aus dem Zusammenschluss einzelner Wohnprojekte in einem größeren Verbund (Mietshäuser Syndikat 2012). Das Ziel dieses Konstrukts ist es einerseits, den einzelnen Wohnprojektgruppen weitgehende Autonomie zu gewähren; andererseits soll über die spezielle Rechtsform und die Zugehörigkeit im Verbund gewährleistet werden, dass ein solidarisches Miteinander entstehen und der gemeinschaftliche Wohnungsbau nicht kommerziell betrieben werden kann. Das *Mietshäuser Syndikat* strebt an, die genutzten Wohnimmobilien dauerhaft einer kapitalistischen Verwertung zu entziehen. Die Mitglieder eines Hausprojekts kennen diejenigen anderer Projekte häufig nicht.

Die unter dem Dach des *Mietshäuser Syndikats* entwickelten Projekte zeichnen sich durch eine große Vielfalt in Bezug auf Größe, interne Organisation und Finanzierung aus. „Kleinstprojekte [...], Kasernenhäuser mit 260 BewohnerInnen, Projekte mit, ohne oder ausschließlich gewerblicher Nutzung; alles scheint möglich“ (Mietshäuser Syndikat 2010: 1). Die Bandbreite der Miethöhe reicht von knapp 3 €/m² in einem sanierten Altbau im thüringischen Eisenberg (Wohnprojekt *Entgleist*) über gut 6 €/m² in einer Neubauwohnung in Aachen (Wohnprojekt *Wohnsinn*) bis zu 11,50 €/m² in einer Neubauwohnung in Konstanz (Wohnprojekt *Wohnen im Blick*) (Mietshäuser Syndikat 2010).

Das Modell des *Mietshäuser Syndikats* ist darauf angelegt, neue Gruppen aufzunehmen und so weiter zu wachsen. Die Strategie des solidarischen Miteinanders entstand Ende der 1980er-Jahre im Zuge des Freiburger Projekts *Grether West*. Der dortige Verein setzte sich das politische Ziel, andere Wohnprojekte zu fördern, um möglichst vielen Menschen angemessene Wohnverhältnisse zu ermöglichen (Mietshäuser Syndikat 2012). Das Modell des *Mietshäuser Syndikats* grenzt sich bewusst vom Genossenschaftsmodell ab: Als ersteres in den frühen 1990er-Jahren entwickelt wurde, war es nicht möglich, genossenschaftliche Verbände in der Art herzustellen wie es dann im *Mietshäuser Syndikat* erfolgt ist. Die Möglichkeiten zur Mitbestimmung in einer großen Genossenschaft erschienen den Initiatorinnen und Initiatoren als zu gering, und es waren damals sehr große Herausforderungen bei der Gründung und Zwänge der Prüfung durch die Verbände zu berücksichtigen (Mietshäuser Syndikat 2010: 7).

Grundlagen der Rechtsform sowie Voraussetzungen und Schritte zur Gründung

Am Anfang eines Wohnprojekts im *Mietshäuser Syndikat* steht der Wunsch einer Gruppe bzw. einer Projektinitiative, gemeinsam zu wohnen. Die Gruppe strebt an, ein Haus, das verkauft werden soll, zu erwerben, ein leer stehendes Haus zu übernehmen oder ein ungenutztes Objekt als Wohnimmobilie umzuwidmen. In einigen Fällen (wie z. B. dem Wohnprojekt *Grün 8* in Freiburg, siehe Steckbrief im Anhang) besteht die Initialzündung für das Projekt darin, dass ein Haus verkauft werden soll und die bisherigen Mietparteien diesen Sachverhalt zum Anlass nehmen, ein gemeinschaftliches Wohnprojekt ins Leben zu rufen. In dieser Phase wird ein Hausverein gegründet (zu den Anforderungen an eine Vereinsgründung siehe Kapitel 2.2.). Die Vereinsgründung dient u. a. dazu, als Gesellschafter in eine noch zu gründende GmbH einzutreten (s. u.). Gleichzeitig wird in der Vereinssatzung die hausinterne Organisation geregelt und Fragen der Selbstverwaltung, der Geschäftsführung, der Mietzahlungen usw. geklärt (Mietshäuser Syndikat 2012). Der Verein regelt nahezu alle Angelegenheiten des Hauses, einschließlich des Finanzierungskonzepts, selbst und ist aufgefordert, seinen Teil dazu beizutragen, das Haus dauerhaft gegen eine kommerzielle Verwertung abzusichern.

Die „Kriterien für die Aufnahme eines Hausprojekts in den Syndikat-Verbund sind Selbstorganisation, Verpflichtung zum Solidartransfer und zur Weitergabe von Know-How. Auch ein konkretes, finanzierbares Haus sollte in Aussicht stehen“ (Mietshäuser Syndikat 2010: 10). „Über die Beteiligung des Syndikats an der Gründung einer Hausbesitz-GmbH entscheidet grundsätzlich die Mitgliederversammlung des Vereins Mietshäuser Syndikat“ (Mietshäuser Syndikat 2010: 10).

Interne Organisation

Die Hausprojekte des *Mietshäuser Syndikats* sind als GmbHs organisiert. Diese sogenannten Hausbesitz-GmbHs sind die Eigentümerinnen der jeweiligen Wohnimmobilie. Die einzelne Hausbesitz-GmbH wiederum gehört einerseits dem Hausverein selbst und andererseits der *Mietshäuser Syndikat GmbH*. Alleiniger Gesellschafter der *Mietshäuser Syndikat GmbH* ist der Verein *Mietshäuser Syndikat e. V.* (s. u.). Das Stammkapital der Hausbesitz-GmbH in Höhe von 25.000 Euro wird von beiden Be-

sitzparteien eingebracht: Der Hausverein zahlt 12.600 Euro, die *Mietshäuser Syndikat GmbH* zahlt 12.400 Euro. Dessen ungeachtet – und anders als bei Kapitalgesellschaften sonst üblich – haben beide Organisationen gleiche Stimmrechte. Im sogenannten Gesellschaftervertrag wird der Zweck des Unternehmens geregelt (z. B. der Kauf einer bestimmten Immobilie mit dem Ziel, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen/zu erhalten). Der Vertrag bestimmt, dass in „bestimmten Angelegenheiten wie Hausverkauf, Umwandlung in Eigentumswohnungen oder ähnlichen Zugriffen auf das Immobilienvermögen [...] das Mietshäuser Syndikat Stimmrecht [hat]; und zwar genau eine Stimme. Die andere Stimme hat der Hausverein. Das hat zur Folge, dass in diesen Grundlagenfragen eine Veränderung des Status quo nur mit Zustimmung beider Gesellschafter beschlossen werden kann: Weder der Hausverein noch das Mietshäuser Syndikat können überstimmt werden“ (Mietshäuser Syndikat 2010: 6). Die Geschäftsführung der Hausbesitz-GmbH hat der Hausverein inne.

Im Vertragswerk der Hausbesitz-GmbH wird auch die Möglichkeit eines Ausstiegs (z. B. des Hausvereins) geregelt. Kündigt ein Hausverein den sogenannten Gesellschaftervertrag auf, bleibt die *Mietshäuser Syndikat GmbH* Eigentümerin der Immobilie. Der Hausverein erhält in einem solchen Fall das eingezahlte Stammkapital zurück, hat aber keinen Anspruch auf Auszahlung der Wertsteigerung, die die entsprechende Immobilie in der Zwischenzeit am Markt erfahren hat. Für einen Ausstieg des Hausvereins aus der Hausbesitz-GmbH gibt es daher keinen „wirtschaftlichen Anreiz“ (Mietshäuser Syndikat 2010: 7). Darüber hinaus schließt ein Vertragspassus den Verkauf eines Anteils der Hausbesitz-GmbH an Investorinnen und/oder Investoren ohne Zustimmung des anderen Gesellschaftsteils ausdrücklich aus.

Neben der hausinternen Organisation spielt beim Modell des *Mietshäuser Syndikats* die Verbundorganisation eine wichtige Rolle. Da die *Mietshäuser Syndikat GmbH* Gesellschafterin in allen Hausprojekten ist, repräsentiert sie ein wichtiges Verbindungsglied zwischen den einzelnen Hausprojekten. Gleichzeitig sind die einzelnen Hausvereine auch Mitglieder im *Mietshäuser Syndikat e. V.*, der alleiniger Gesellschafter der *Mietshäuser Syndikat GmbH* ist. Letztere kann als „ökonomischer Arm und Firma des ideellen Vereins“ (Mietshäuser Syndikat 2010: 10) bezeichnet werden. Sie ist Anlauf- und Koordinationsstelle, gewährt neuen Initiativen kostenlose Unterstützung (u. a. in Form von Beratung und bei der Projektentwicklung). Da die Dachorganisation, die *Mietshäuser Syndikat GmbH*, als Gesellschafterin in die Finanzierung der Hausbesitz-GmbH einsteigt, muss sie für jedes weitere Projekt 12.400 Euro an Kapital bereitstellen. Dieses Kapitel erhält sie zu einem größeren Teil von den Mitgliedern des *Mietshäuser Syndikat e. V.*, die das *Mietshäuser Syndikat* aus ideellen Gründen unterstützen. Die Kapitaleinlage, die bei Eintritt in den Verein zu zahlen ist, beträgt 250 Euro; höhere Einlagen sind möglich. Bei Austritt werden die Einlagen unverzinst nach einer festgelegten Frist zurückerstattet. Der *Mietshäuser Syndikat e. V.* hatte Ende 2011 über 400 Mitglieder, einschließlich der genannten Hausvereine (Mietshäuser Syndikat 2012).

Eigentumsform, Finanzierungsmodelle und Haftungsrisiken

Das *Mietshäuser Syndikat* steht für ein Modell, in dem das Wohnen zur Miete mit der Idee der Bildung gemeinschaftlichen Eigentums verbunden wird. Der Mietzins dient dazu, die Kosten für Zins und Tilgung der Kredite, die laufende Bewirtschaftung (Betriebskosten), Instandhaltungsrücklagen und den Solidaranteil zur Unterstützung neuer Wohnprojekte in Höhe von 0,10 €/m² Wohnfläche zu decken. Der Solidaranteil wird jährlich um 0,5 % der Nettokaltmiete des Vorjahres angepasst; er kann ausgesetzt werden, wenn die zu zahlende Miete 80 % der ortsüblichen Vergleichsmiete erreicht hat (Mietshäuser Syndikat 2012). Der Solidaritätsfonds ist als Sondervermögen des *Mietshäuser Syndikats* konzipiert: Er dient dazu, die Kapitaleinlagen neuer Hausbesitz-GmbHs zu ermöglichen, den

Start neuer Initiativen finanziell zu unterstützen (z. B. durch Beratungsleistungen) sowie Verwaltungs- und Marketingkosten zu decken. Der Fonds besteht zudem, damit bei finanziellen Engpässen Kredite vergeben werden können (Mietshäuser Syndikat 2012). Weitere Formen der Solidarität innerhalb des *Mietshäuser Syndikats* sind u. a. Kreditaufnahme durch ein älteres Projekt zugunsten eines neueren Wohnprojekts sowie der Wissenstransfer zwischen den Projekten (Mietshäuser Syndikat 2012).

Die Finanzierung der einzelnen Wohnprojekte erfolgt über Eigenkapital, das die Mitglieder des Hausvereins aufbringen. Als Verein kann der Hausverein darüber hinaus Fördermitglieder aufnehmen, die das Projekt unterstützen (siehe Kapitel 2.2.). Ergänzend setzen die Projekte des *Mietshäuser Syndikats* v. a. auf das Instrument des Direktkredits von Privat (Mietshäuser Syndikat 2012), bei dem der Hausverein und die Kredit gebende Partei einen Kreditvertrag über zinsgünstige Darlehen abschließen (in der Regel ab 500 Euro zu einem Zinssatz bis max. 3 % p. a.).⁹ Darüber hinaus profitieren die Wohnprojekte vom verbundinternen Ressourcentransfer, der dazu beiträgt, Neubau- bzw. Umbaukosten zu senken. Klassische Bankkredite und Eigenleistungen der Bewohnerinnen und Bewohner sowie ihres Unterstützungsnetzwerks ergänzen das Finanzierungspaket. Die Haftung ist auf das Gesellschaftsvermögen der jeweiligen Hausbesitz-GmbH beschränkt.

Zwischenfazit

Das *Mietshäuser Syndikat* steht für ein Modell, in dem eigenständige Wohnprojekte, organisiert als Hausvereine, in einen Wohnprojektverbund integriert werden. Dieser Verbund dient dazu, ein solidarisches Miteinander der einzelnen Wohnprojekte zu organisieren. Er hat außerdem den Zweck, über die *Mietshäuser Syndikat GmbH*, die Gesellschafterin in allen Hausbesitz-GmbHs ist, eine Kontrollinstanz zu bilden, die die Syndikatsziele absichert und eine kommerzielle Umnutzung der Wohnhäuser verhindert. Der jeweilige Hausverein ist für die organisatorischen und finanziellen Belange des einzelnen Hausprojekts zuständig. Die Hausbesitz-GmbH ist Eigentümerin der Immobilie. Das mehrfach verschränkte Konstrukt des *Mietshäuser Syndikats* aus GmbH und Verein ermöglicht es, die komplexen Projektziele (weitgehende Autonomie, hohes Maß an Solidarität, Verhinderung einer kommerziellen Nutzung der Immobilien) zu erreichen.

Die Finanzierung des gemeinschaftlichen Wohnungsbaus nach diesem Modell basiert auf mehreren Bausteinen. Die Mitglieder des Hausvereins und die *Mietshäuser Syndikat GmbH* bringen das Stammkapital der Hausbesitz-GmbH zu gleichen Anteilen auf. Der Hausverein stellt zudem das Eigenkapital in Form von Kapitaleinlagen der regulären Mitglieder und weiterer Einlagen der Fördermitglieder. Viele Mietshäuser-Syndikat-Projekte streben an, einen großen Anteil des benötigten Fremdkapitals als Direktdarlehen aus dem näheren oder weiteren Unterstützungskreis zu generieren. Dank günstiger Konditionen lassen sich die Finanzierungskosten des Projekts auf diese Weise geringer halten. Der verbundinterne Transfer von Kapital und Know-how wirkt sich ebenfalls kostenreduzierend aus. Im Gegenzug verpflichten sich alle neuen Projekte, kontinuierlich einen Solidaritätsbeitrag zu leisten. Diese verschiedenen Finanzierungsmechanismen machen viele Projekte des *Mietshäuser Syndikats* vergleichsweise unabhängig von klassischen Bankkrediten. Der Anteil der Eigenleistungen ist bei vielen Projekten zudem relativ hoch. Diese Strategie ermöglicht es vielen Projekten, das Mietniveau im Alt- und im Neubau vergleichsweise niedrig zu halten, und zwar trotz der regelmäßig zu erbringenden Solidaritätszahlungen.

⁹ Eine nähere Erläuterung dieses Instruments erfolgt in Kapitel 3.3. im Abschnitt Privatarlehen.

2.5. Schlussfolgerungen

Der gemeinschaftliche Wohnungsbau lässt sich auf vielen Wegen realisieren, und der Vergleich der vier oben beschriebenen rechtlichen Konstrukte zeigt, dass es einige Gemeinsamkeiten gibt, jeder Ansatz letztlich aber auch unterschiedliche organisatorische und finanzielle Möglichkeiten impliziert. Mit der Wahl der Rechtsform manifestiert sich ein unterschiedlicher Umgang mit (Immobilien-) Eigentum. Die Mitglieder einer kombinierten GbR/WEG streben die Bildung von privatem Eigentum an; bei der Genossenschaft, beim Verein und beim *Mietshäuser Syndikat* liegt der Eigentumstitel bei der jeweiligen juristischen Person (Genossenschaft, Verein oder Hausbesitz-GmbH).

Die vier Ansätze unterscheiden sich zudem hinsichtlich des Aufwands, der für die Gründung und die Verwaltung der jeweiligen Gesellschaft getätigt werden muss. Vereine gelten als relativ einfach zu gründen und zu führen. Gründung und Management einer Genossenschaft – auch in der Wohnphase – gelten hingegen als recht aufwendig. Der besondere Aufwand liegt hier u. a. begründet in der Erstellung des Gründungsgutachtens und den regelmäßigen Bilanzprüfungen durch die Verbände. Allerdings stellen die genossenschaftlichen Prüfverbände in begrenztem Umfang eine unterstützende Beratungsstruktur dar. Projekte des *Mietshäuser Syndikats* erfordern ebenfalls viel Gründungs- und Verwaltungsarbeit; die bestehende Unterstützungs- und Beratungsstruktur des Syndikats als Dachorganisation wirkt jedoch auch entlastend. Der Gründungsaufwand einer GbR ist gering, allerdings erfordern Einrichtung und Abwicklung einer Planungsgemeinschaft-GbR, einer Baugemeinschaft-GbR und schließlich der WEG viel Engagement. Der Verwaltungsaufwand innerhalb der WEG beschränkt sich auf die Nutzung bzw. Verwaltung der Gemeinschaftsanlagen und Instandhaltungsfragen und ist vergleichsweise gering. Weitere Beratungsangebote, die auf die spezifischen Probleme der jeweiligen Gruppen zugeschnitten sind, könnten für eine erhebliche Entlastung der Gruppen sorgen. Allen Wohnformen gemeinsam ist eine zeitintensive Findungsphase und Zieldiskussion, die den Beteiligten ein hohes Maß an Engagement und Kommunikationsfähigkeit abverlangt.

Genossenschaften, Vereine und das *Mietshäuser Syndikat* ermöglichen mehr Mitsprache in Bezug auf das gemeinsame Wohnprojekt, als es die kombinierte GbR/WEG bietet. Je nach den Bestimmungen in der Satzung erstrecken sich die Einfluss- und Kontrollmöglichkeiten der Gruppe bei den erstgenannten Ansätzen auf Fragen der Miethöhe, der Neuvermietung, der Nutzung der Gemeinschaftsräume etc. Jedes Mitglied besitzt eine Stimme. Innerhalb der WEG begrenzt sich die Mitsprache im Wesentlichen auf Gemeinschaftsflächen bzw. -räume; es wird nach dem Mehrheitsprinzip entschieden. Der uneingeschränkte Zugriff auf das jeweilige Privateigentum steht bei dieser Wohnform im Vordergrund.

Die Ziele eines Wohnprojekts lassen sich v. a. im Rahmen des Modells des *Mietshäuser Syndikats* zuverlässig absichern: Das rechtliche Konstrukt macht die Privatisierung bzw. die Aufteilung des Wohnprojekts in Einzeleigentum nahezu unmöglich. Genossenschaften und Vereine schreiben die Projektziele in der Satzung fest; Satzungsänderungen sind bei diesen Rechtsformen allerdings jederzeit möglich. Die Auflösung einer Genossenschaft bzw. eines Vereins führt dazu, dass das Vermögen unter den Mitgliedern verteilt wird (Stiftung trias 2011a: 50f.). Alle drei genannten Konstrukte sind nicht an bestimmte Personen gebunden, sodass die Projektziele einen Mitgliederwechsel überdauern. In einer WEG lässt sich das Projektziel ‚gemeinschaftlich Wohnen‘ nur begrenzt sichern, da die Interessen der einzelnen Besitzenden Vorrang vor den Belangen der Gemeinschaft haben.

Die einzelnen Rechtsformen eröffnen spezifische Wege zur Kapitalbeschaffung. Genossenschaften können die Instrumente ‚Pflichtanteile‘ und ‚freiwillige Anteile‘ nutzen, um Eigenkapital zu beschaffen. Über investierende Mitglieder können sie unkompliziert und zinsgünstig Einlagen von Dritten zur

Finanzierung des Wohnprojekts nutzen. In der Satzung kann festgelegt werden, ob bzw. in welcher Höhe investierenden Mitgliedern Zinsen gezahlt werden. Vereine können auf ein ähnliches Instrument, die Fördermitgliedschaft, zurückgreifen und auf diese Weise die Mitgliedereinlagen ergänzen. Die Wohnprojekte des *Mietshäuser Syndikats* arbeiten ebenfalls mit Einlagen der Mitglieder der jeweiligen Hausvereine. Sie profitieren zudem von der Solidarität innerhalb des Netzwerks: Das Syndikatsnetzwerk finanziert eine Hälfte der Kapitaleinlage der Hausbesitz-GmbH, bietet neuen Wohnprojekten kostenlose Beratungsleistungen an und kann bei finanziellen Engpässen eigene Kredite vergeben. Dadurch lassen sich die Kosten für die Kapitalbeschaffung einsparen. Im Gegenzug ist allerdings dauerhaft ein Solidarbeitrag für neue Projekte zu entrichten. Für GbR-/WEG-Projekte existieren keine spezifischen Finanzierungsinstrumente; eine individuelle Finanzierung ist erforderlich. Die Schwierigkeit besteht darin, dass der gemeinschaftliche Wohnungsbau nur dann möglich ist, wenn jede Gesellschafterin und jeder Gesellschafter die Finanzierung des jeweiligen Anteils sicherstellt und die gemeinsame GbR eine ausreichende finanzielle Ausstattung erhält. Die Höhe der Miete bzw. die Kosten der Eigentumswohnung hängen nicht zuletzt davon ab, inwieweit es den am Wohnprojekt beteiligten Personen gelingt, die jeweiligen Instrumente kreativ einzusetzen und Dritte für die Unterstützung des Projekts zu gewinnen.

Genossenschaften, Vereine und die Hausbesitz-GmbH des *Mietshäuser Syndikats* haften nur begrenzt, d. h. in Höhe des Vermögens der jeweiligen Gesellschaften. Die einzelnen Mitglieder haften grundsätzlich nicht persönlich mit ihrem Vermögen. Anders verhält es sich bei einem GbR-/WEG-Wohnprojekt, bei dem die einzelnen Gesellschafterinnen und Gesellschafter in Bezug auf das Sondereigentum in voller Höhe haften und in Bezug auf das gemeinschaftliche Eigentum anteilig.

Einen Beitrag zur Integration von Personen mit geringem Einkommen bzw. ohne Vermögen ist am ehesten von Genossenschaften, Vereinen und Projekten des *Mietshäuser Syndikats* zu erwarten. Solidarische Ansätze sind innerhalb dieser Rechtsformen möglich bzw. im Fall des *Mietshäuser Syndikats* sogar die Regel. In einem GbR-/WEG-Projekt sind diese Ansätze aufgrund der individuellen Finanzierung die Ausnahme.

Einige Probleme bleiben für alle vier genannten organisatorischen und rechtlichen Ansätze gleichermaßen ungelöst. Dazu gehören u. a. die begrenzte Verfügbarkeit geeigneter Grundstücke bzw. Gebäude, die eingeschränkte Konkurrenzfähigkeit gegenüber anderen Bietenden aufgrund langer interner Abstimmungsprozesse und die Beschaffung von ausreichend Fremdkapital zur Projektfinanzierung. In Bezug auf diese Punkte können Projekte des gemeinschaftlichen Wohnungsbaus erheblich von nicht staatlicher und staatlicher Unterstützung profitieren.

3. Nicht staatliche Partnerinnen und Partner sowie Instrumente zur Unterstützung des gemeinschaftlichen Wohnungsbaus

Das Kapitel 3 dient dazu, Instrumente nicht staatlicher Unterstützung für den gemeinschaftlichen Wohnungsbau zu erörtern. Unterstützung für Wohnprojekte wird von verschiedener Seite und in unterschiedlicher Weise angeboten: Kommunale Wohnungsbaugesellschaften, Genossenschaften sowie private Investierende bieten sich u. a. für Kooperationen in Form des sogenannten Investorenmodells und der Dachgenossenschaft an; Stiftungen und Vereinigungen helfen u. a. in Form der Beratung und Vernetzung von Wohnprojekten und der Vergabe von Grundstücken im Erbbaurecht; Freundinnen, Freunde und Verwandte können die Finanzierung u. a. durch die Gewährung von (Klein-)Bürgschaften, Privatdarlehen und Leistungen der baulichen Selbsthilfe unterstützen; und bereits bestehende gemeinschaftliche Wohnprojekte stehen beratend, aber mitunter auch mit Solidaritätszahlungen zur Seite.

Die Diskussion der Instrumente nicht staatlicher Förderung erfolgt vor dem Hintergrund der Fragen, wie und in welchem Umfang der gemeinschaftliche Wohnungsbau profitieren kann, welche Vor- und Nachteile sich für die Gemeinschaft bzw. das einzelne Mitglied im Falle der Zusammenarbeit mit Dritten ergeben und welches die Motive der potenziellen Partnerinnen und Partner für die Unterstützung sind. Zudem werden die Grenzen und Probleme der jeweiligen Ansätze diskutiert.

3.1. Unterstützung durch kommunale Wohnungsbaugesellschaften, Wohnungsgenossenschaften und andere Investierende

Die Zusammenarbeit mit Wohnungsunternehmen bietet einen Ansatz, mit dem sich der Bau von Mietwohnungen realisieren lässt. Auf den folgenden Seiten werden das sogenannte Investorenmodell und der Ansatz der Dachgenossenschaft erörtert.

Kooperationen mit Investierenden („Investorenmodell“)

Bei diesem Modell kooperiert eine Gruppe mit einem (Wohnungs-)Unternehmen, um ein gemeinschaftliches Wohnprojekt zur Miete zu realisieren (Kiehle 2012; MWEBWV 2010). Die Unternehmen treten in diesem Modell als Bauherren, Eigentümer und in der Regel auch als Verwalter in Erscheinung, die Gruppe als Mieterinnen und Mieter. Beide Seiten planen den Bau bzw. den Umbau eines Wohngebäudes gemeinsam; beide Seiten sind finanziell in den Bauprozess eingebunden. Dieses Kooperationsmodell beruht auf langfristiger Zusammenarbeit.

Kooperationen zwischen Wohnungsunternehmen mit Wohnprojekten gibt es bereits seit den 1990er-Jahren (Fedrowitz 2011a; Stiftung trias 2008). Für die Gruppen bietet sich hier die Zusammenarbeit sowohl mit kommunalen Wohnungsbaugesellschaften als auch mit Genossenschaften und der unternehmerischen Wohnungswirtschaft an; selbst branchenfremde Unternehmen (wie z. B. die *Hannoversche Kassen*) engagieren sich in diesem Bereich (Scheiwe/Mielke 2012; siehe Steckbrief des Wohnprojekts *Philia* im Anhang). Kooperationen von Wohnprojekten mit den sechs städtischen Wohnungsbaugesellschaften des Landes Berlin – der *degewo AG*, *GESOBAU AG*, *GEWOBAG AG*, *HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH*, *STADT UND LAND Wohnbautengesellschaft mbH* und *WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH* – gibt es bisher nur vereinzelt.¹⁰

Für Wohnungsunternehmen ist das hier vorgestellte Modell von Interesse, da die Beteiligung der späteren Bewohnerinnen und Bewohner am Planungsprozess häufig zu hoher Wohnzufriedenheit

¹⁰ Eine dieser wenigen Ausnahmen bildet die Zusammenarbeit der *HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH* mit dem Wohnprojekt *Lichte Weiten e. V.* in Berlin-Lichtenberg, die im Zuge der Schaffung eines gemeinsamen Nachbarschaftsgartens entstand.

führt, die Fluktuation verringert und eine sichere und kalkulierbare Rendite verspricht. Wohnprojektgruppen gelten zudem als verantwortungsvoll im Umgang mit dem Gebäude – ein Verhalten, das tendenziell die Instandhaltungskosten und den Verwaltungsaufwand senkt. Der Wunsch nach Mitbestimmung und Gestaltung kann zur Verringerung der Pflegekosten (z. B. von Garten und Außenanlagen) beitragen. Zudem besteht die Chance, dass zwischen Vermietung und Mietpartei ein stabiles Vertrauensverhältnis entsteht (Kiehle 2012; MWEBWV 2010). Für die *Gemeinnützige Siedlungswerk GmbH* Frankfurt/Main, die an mehreren Wohnprojekten als investierendes Unternehmen beteiligt ist, spricht zudem der Imagegewinn dafür, diesen Ansatz umzusetzen (Hoffmann 2012). Nachteile dieser Kooperationsform für die Unternehmen sind der große organisatorische Aufwand, den die Zusammenarbeit mit einer Gruppe mit sich bringt, aber auch das wirtschaftliche Risiko eines Wohnungsneubaus, welches in erster Linie beim Unternehmen liegt. Aus Sicht der Wohnungsunternehmen gilt langfristiges Engagement und langer Atem als Voraussetzung für ihre Investitionen, da Planung und Realisierung eines Wohnprojekts zwei bis fünf Jahre in Anspruch nimmt (Hoffmann 2012).

Die Wohnprojektgruppe profitiert davon, dass die (Wohnungsbau-)Finanzierung in erster Linie durch das Wohnungsunternehmen erfolgt und daher keine eigenen Kredite aufgenommen werden müssen. Dieses Investitionsmodell ermöglicht es daher Gruppen, die kein bzw. sehr wenig Eigenkapital besitzen oder nicht in Immobilien investieren wollen, ein Wohnprojekt zur Miete zu realisieren. Darüber hinaus können die Gruppen einen Grundstückskauf mithilfe externer Investitionen schneller finanzieren. Zu den Nachteilen des Modells gehört, dass für den Wohnungsneubau Mieten in Höhe des frei finanzierten Wohnungsbaus gezahlt werden müssen; das sogenannte Investorenmodell kommt daher in erster Linie für finanziell solvente Personen und Gruppen infrage. Ein weiterer Nachteil ist, dass die Mitsprachemöglichkeiten im Vergleich zu anders organisierten Modellen begrenzt sind und sich bisher nicht allzu viele Investierungswillige in diesem Segment betätigen.

Um das beschriebene Kooperationsmodell realisieren zu können, sind aus Sicht der Wohnungsunternehmen u. a. die folgenden Voraussetzungen erforderlich: Die Gruppe sollte relativ fest organisiert sein (z. B. als Verein wie der *Gemeinschaftliches Wohnen in Buxtehude e. V.*; siehe Steckbrief im Anhang), sich intern bereits auf Ziele und Wohnphilosophie verständigt, die eigenen finanziellen Möglichkeiten ausgelotet, die Mietobergrenze definiert, aber auch eine mögliche „Anspruchsberechtigung auf eine öffentlich geförderte Wohnung einzelner Interessenten“ berücksichtigt haben. Das über Investitionen beteiligte Wohnungsunternehmen benötigt zudem „autorisierte“ Kontaktpersonen innerhalb der Gruppe und personelle und bauplanerische „Kontinuität“ (MWEBWV 2010: 36).

Die Erfahrungen zeigen, dass es für die Zusammenarbeit zwischen investierendem Unternehmen und Gruppe förderlich ist, wenn beide Seiten nach einer Phase des Kennenlernens eine gemeinsame Willenserklärung bzw. einen sogenannten ‚Letter of Intent‘ unterzeichnen. Darüber hinaus ist es angeraten, nach Klärung der wichtigsten Fragen (u. a. in Bezug auf die Lage des Grundstücks, das Finanzierungsmodell, Entscheidungs- und Konfliktlösungsverfahren, Mitspracherechte, Mietkonditionen, architektonische Projektplanung etc.) einen Kooperationsvertrag zu schließen, um die Zusammenarbeit vertraglich zu besiegeln (Hoffmann 2012; MWEBWV 2010: 36). Beide Vereinbarungen erhöhen die Verbindlichkeit.

Der Wohnungsbau ist im Rahmen des hier vorgestellten Investitionsmodells üblicherweise frei finanziert. Mitunter wird bei der Finanzierung auf zinsgünstige Darlehen (z. B. der Kreditanstalt für Wiederaufbau [KfW]) zurückgegriffen. In Bundesländern, die eine staatliche Wohnungsbauförderung anbieten (wie z. B. das Land Nordrhein-Westfalen), besteht die Finanzierung oft aus einer Kombinati-

on von öffentlichen und privaten Mitteln: „In solchen Projekten werden öffentlich geförderte Wohnungen häufig mit frei finanzierten Mietwohnungen gemischt“ (MWEBWV 2010: 36).

Das Modell lässt jedoch auch interessante Formen der Querfinanzierung zwischen Unternehmen und Wohnprojektgruppe zu. So hat bspw. die *Gemeinnützige Siedlungswerk GmbH* Frankfurt/Main mehrere Wohnprojekte realisiert (u. a. das Wohnprojekt *Georg-August-Zinn-Straße 11-15* in Langen bei Frankfurt/Main), in denen das Instrument der Mietvorauszahlung eingesetzt wird (Hoffmann 2012). Bei diesem Modell zahlen die Mieterinnen und Mieter einen Vorschuss in Form eines zinslosen Darlehens an das Wohnungsunternehmen (im genannten Beispiel in Höhe von 600 €/m² Wohnfläche). Dieser Vorschuss dient dazu, das Eigenkapital der oder des Investierenden zu erhöhen, wodurch die Kreditaufnahme reduziert werden kann; es sind dementsprechend weniger Zins- und Tilgungszahlungen zu leisten. Durch die Mietvorauszahlung kann die Nettokaltmiete für einen festgelegten Zeitraum (im genannten Beispiel für 15 Jahre) auf einem niedrigeren Niveau gehalten werden: statt 12,61 €/m² Wohnfläche sind in dieser Zeit nur 9,27 €/m² zu zahlen. Zieht eine Partei vor Ablauf dieses Zeitraums aus, wird der Mietvorschuss anteilig zurückerstattet. Die Nachrückenden zahlen dementsprechend den verbleibenden Anteil des Vorschusses an das Wohnungsunternehmen. Die Einsatzmöglichkeiten dieses Modells sind jedoch begrenzt: Es basiert nicht zuletzt auf der Bereitschaft der Gruppe, die Vorauszahlungen zu leisten, und der Fähigkeit der einzelnen Gruppenmitglieder, diese Summe vorschießen zu können. Nach Ablauf des festgelegten Zeitraums erhöht sich die Miete deutlich. Eigenleistungen spielten in dem genannten Langener Projekt, das sich vornehmlich an ältere Personen richtete, keine Rolle; sie können aber grundsätzlich zwischen den Kooperationsparteien vereinbart werden.

Zusammenfassend sind folgende Aspekte festzuhalten: Wohnprojektgruppen und Unternehmen – einschließlich städtischer Wohnungsbaugesellschaften – produzieren beim sogenannten Investorenmodell Projekte zur Miete. Die Vorteile für die Unternehmen sind u. a. langfristige Erträge und Imagegewinne; die Vorteile für die Gruppen liegen v. a. darin, gemeinschaftlich wohnen, aber die Finanzierung (weitgehend) einem investierenden Unternehmen überlassen zu können. Die Nachteile für die letztgenannten bestehen darin, dass das wirtschaftliche Risiko bei ihnen liegt und die Arbeit mit Gruppen aufwendig und häufig ungewohnt ist; die Nachteile für die Gruppen sind die hohen (Miet-)Kosten und die geringen Mitspracherechte. Die Finanzierung erfolgt frei bzw. auf Basis staatlicher Wohnungsbauförderung und zinsgünstiger Darlehen (z. B. der KfW). Querfinanzierungen wie z. B. der geschilderte Ansatz des Mietvorschusses können dazu beitragen, das Mietniveau für festgelegte Zeiträume zu begrenzen. Problematisch ist, dass es nur wenige investitionswillige (Wohnungs-) Unternehmen gibt, die das vorgestellte Modell nutzen, um Wohnprojekte realisieren. Zudem ist diese Kooperationsform nur für Personen erschwinglich, die in der Lage sind, dauerhaft relativ hohe Mieten zu zahlen und/oder Mietvorauszahlungen im fünfstelligen Bereich zu leisten.

Kooperationen mit Dachgenossenschaften und anderen Trägerstrukturen

Die Zusammenarbeit mit einer Dachgenossenschaft oder einer anderen Form der (genossenschaftlich oder vereinsrechtlich) organisierten Trägerstruktur repräsentiert eine weitere Möglichkeit, die eine Gruppe nutzen kann, um ein gemeinschaftliches Wohnprojekt zu realisieren (Schmidt 2009; BMVBS/BBSR 2012). Der Begriff ‚Dachgenossenschaft‘ bezieht sich auf bestehende Wohnungsgenossenschaften, die neue Wohnprojekte unter ihrem ‚Dach‘ entwickeln. In Berlin agieren einige Wohnungsgenossenschaften wie z. B. die Mietgenossenschaft *SelbstBau e. G.*, die *genowo e. G. – Genossenschaft für Wohnprojekte*, die *Bremer Höhe e. G.* und die *Habitat e. G.* schon seit einigen Jah-

ren als Dachgenossenschaften für neue (Wohnprojekt-)Gruppen.¹¹ Der Begriff ‚Trägerstruktur‘ bezeichnet eine genossenschaftlich oder vereinsrechtlich organisierte Struktur, die als Plattform für Wohnprojekte dient (und selbst oft ohne eigenen Wohnungsbestand ist). Das in den 1980er-Jahren gegründete *Martinswerk e. V.* in Berlin repräsentiert ein Beispiel für eine Trägerstruktur in Form eines Vereins.¹² Gruppen, die mit einer Dachgenossenschaft bzw. einer Trägerstruktur kooperieren, entwickeln eine mehr oder weniger enge wirtschaftliche und organisatorische Verflechtung untereinander. Die Zusammenarbeit reicht von Beratung und Erfahrungsaustausch auf der einen über die Integration in eine bestehende Organisationsstruktur auf der anderen Seite. Eine solche Kooperation ist nur dann sinnvoll, wenn Wohnprojektgruppe und Dachgenossenschaft bzw. Trägerstruktur ähnliche Werte und Ziele verfolgen (Schmidt 2009).

Diese Form der Kooperation hat für neue Wohnprojektgruppen viele Vorteile. Neue Gruppen profitieren von den Erfahrungen anderer Wohnprojekte in Bezug auf den Grundstücks- bzw. Gebäudeerwerb, die Entwicklung und Steuerung des Bauprojekts, die Finanzierung etc. Dadurch lassen sich mitunter Planungszeiten verkürzen, Baukosten verringern und das Projektmanagement professionalisieren. Weitere Vorteile bringt die Kooperation mit Dachgenossenschaften: Neue Wohnprojektgruppen vermeiden u. a. die Risiken und den Aufwand, die mit einer Genossenschaftsneugründung einhergehen (u. a. Satzungsentwicklung; Engagement in Vorstand, Aufsichtsrat und Generalversammlung). Zudem bringt die Dachgenossenschaft dringend benötigte „wohnungswirtschaftliche [...], aber auch [...] betriebswirtschaftliche Fachkenntnisse“ (BMVBS/BBSR 2012: 7) ein. Die Gruppen werden entlastet und können sich mit ihrem Engagement auf das Wohnprojekt konzentrieren. Die Nachteile bestehen für die Wohnprojektgruppe u. a. darin, dass sie sich damit arrangieren müssen, Teil einer größeren Gemeinschaft und damit als Wohnprojekt weniger unabhängig zu sein. Auch ist Mitbestimmung in einer größeren Organisation weniger leicht auszuüben als in einer kleinen. In einigen Fällen sind zudem Solidarbeiträge finanzieller Art zu leisten, damit die Dachgenossenschaft weitere Wohnprojekte realisieren kann (wie z. B. im Fall der *SelbstBau e. G.*). Der Vorteil für die Dachgenossenschaft bzw. Trägerstruktur ist ideeller Art: Mit der Unterstützung neuer Wohnprojekte fördern sie das gemeinschaftliche Wohnen und solidarisches Handeln (Interview mit J. Albrecht).

Das Modell der Dachgenossenschaft weist einige Parallelen mit dem oben vorgestellten Modell auf, bei dem sich externe (Wohnungs-)Unternehmen mit Investitionen an einem Projekt beteiligen. Nach einer Phase des Kennenlernens ist es erforderlich, dass beide Seiten ihr Verhältnis zueinander definieren (Kiehle 2006). Die Art der Zusammenarbeit wird sinnvollerweise zuerst in einer Kooperationsvereinbarung festgehalten bzw. später in der Satzung der Genossenschaft konkretisiert, in der auch Fragen der Finanzierung, des Mietverhältnisses etc. geklärt werden sollten. Auch die Frage der Nachbelegung der Wohnungen gilt es zu regeln. Zudem ist der Grad der Autonomie der Gruppe innerhalb der Dachgenossenschaft zu klären (Kiehle 2006).

Bei der Finanzierung des Wohnprojekts gibt es zwei Wege: a) Die Projektmitglieder sind weitgehend selbst für die Finanzierung verantwortlich; b) die Mitglieder finanzieren das Wohnprojekt nicht vorrangig selbst (Kiehle 2006). Im erstgenannten Fall wird ein eigenständiges Projekt – Genossenschaft oder Verein (siehe Kapitel 2.1. und 2.2.) – entwickelt, unterstützt von einer Trägerstruktur als Beratungs- und Entwicklungsplattform. Im zweiten Fall entwickelt eine bestehende Genossenschaft als Dachgenossenschaft mit einer Gruppe ein neues Wohnprojekt; dieser Ansatz ähnelt letztlich dem sogenannten Investorenmodell. Im letztgenannten Fall tritt die Dachgenossenschaft als Bauherrin

¹¹ Nähere Informationen und Kontaktdetails zu den genannten Dachgenossenschaften unter <http://www.selbstbau-eg.de/>, <http://www.genowo.de/>, <http://www.bremer-hoehe.de/> und <http://www.habitat-eg.de/> [letzter Zugriff am 19.10.2012].

¹² Nähere Informationen und Kontaktdetails unter <http://www.martinswerk-berlin.de/> [letzter Zugriff am 06.11.2012].

und später auch als Eigentümerin des Wohngebäudes in Erscheinung. Sie trägt die Verantwortung für die Finanzierung des Wohnungsbaus (und, sofern notwendig, auch des Grundstückskaufs); sie trägt damit letztlich auch das wirtschaftliche Risiko. Die Wohnprojektgruppe beteiligt sich üblicherweise am (Um-)Bau des Wohnprojekts, in der Regel über zu zeichnende Genossenschaftsanteile. Neue Wohnprojekte unter dem Dach der *SelbstBau e. G.* in Berlin sind in der Regel mit 300 €/m² Wohnfläche gegenzufinanzieren. Anders als bei der Investition durch externe Unternehmen orientieren sich die Mieten hier jedoch am Prinzip der Kostendeckung. Die Genossenschaft arbeitet ohne Gewinnerzielungsabsicht, sodass die Wohnprojektgruppe keine Rendite erwirtschaften muss; die (Nettokalt-)Miete ist daher tendenziell niedriger als beim zuvor vorgestellten Modell. Mietverträge werden oft in Form von Einzelmietverträgen mit der (Bestands-)Genossenschaft geschlossen, jedoch sind auch Generalmietverträge möglich. Wie die jeweiligen Vereinbarungen getroffen werden, ist letztlich Verhandlungssache zwischen den beteiligten Parteien.

Viele dieser Projekte bringen nach Einschätzung von Fachleuten einen kulturellen und sozialen Mehrwert für den jeweiligen Kiez (Interviews mit J. Albrecht und W. Druskat). Letztlich hat jedoch auch das Modell der Kooperation mit einer Dachgenossenschaft bzw. einer Trägerstruktur seine Grenzen. Die Realisierung eines neuen Projekts bringt einen hohen organisatorischen Aufwand mit sich, und die „Integration eines zusätzlichen Projekts [kann] die ehrenamtlich tätigen Mitglieder überfordern“ (BMVBS/BBSR 2012: 9). Innerhalb einer bestehenden Genossenschaft muss die Bereitschaft vorhanden sein, neue Wohnprojekte zu entwickeln und das finanzielle Risiko, das ein Engagement als Dachgenossenschaft mit sich bringt, einzugehen. Derzeit fehlen Anreize für bestehende Genossenschaften, sich an neuen Projekten zu beteiligen; solche Anreize gilt es zu entwickeln (BMVBS/BBSR 2012: 9). Die Kooperation mit Dachgenossenschaften oder anderen Trägern allein führt nicht dazu, dass in nennenswertem Umfang bezahlbarer Wohnraum geschaffen wird. Die Mieten sind in neuen Projekten hoch, und zwar auch dann, wenn Eigenkapital in Form von Genossenschaftsanteilen beizusteuern ist wie bei der *SelbstBau e. G.*: Eine „soziale Mischung innerhalb neuer Projekte lässt sich nur durch eine öffentliche Förderung erzielen“ (Interview mit J. Albrecht). Viele Probleme – insbesondere der Grundstücks- und Gebäudeerwerb und der in diesem Zusammenhang bestehende „wahnsinnige Zeitdruck“ (Interview mit J. Albrecht), bleiben ungelöst. Ungeachtet dessen ist nach Einschätzung von Fachleuten die „Nachfrage nach neuen Projekten und Wohnungen, bei denen die Miethöhe langfristig stabil bleibt, riesig“ (Interview mit J. Albrecht).

Zwischenfazit

Das sogenannte Investorenmodell und Kooperationen mit Dachgenossenschaften und genossenschaftlich oder vereinsrechtlich organisierten Trägerstrukturen stehen für Ansätze, wie Gruppen mit professioneller Verstärkung Wohnprojekte entwickeln können. Die Vorteile für die Unternehmen liegen u. a. in den langfristigen Erträgen und Imagegewinnen; die Dachgenossenschaften generieren einen Mehrwert ideeller Art. Die Nachteile der Modelle für die Unternehmen sind, dass das wirtschaftliche Risiko bei ihnen liegt und die Arbeit mit Gruppen aufwendig und z. T. ungewohnt ist. Die Vorteile für die Gruppen liegen darin, dass sie gemeinschaftlich Wohnen, die Finanzierung jedoch (weitgehend) dem investierenden Unternehmen bzw. der Dachgenossenschaft überlassen können. Die Nachteile sind die hohen (Miet-)Kosten und die begrenzten Mitspracherechte (insbesondere bei der Zusammenarbeit mit investierenden Unternehmen).

Die Finanzierung erfolgt in der Regel frei, unterstützt durch zinsgünstige Darlehen (z. B. der KfW) und – sofern vorhanden – durch die staatliche Wohnungsbauförderung (Darlehen, Zuschüsse, Bürgschaften oder Prämien). Die Eigenkapitalquote kann im Fall der Genossenschaften durch Einlagen in Form

von Genossenschaftsanteilen erhöht werden; bei der Kooperation mit investierenden Unternehmen bieten sich u. a. Modelle der Mietvorauszahlung an. Damit kann die Kreditaufnahme (und damit die Entstehung weiterer Kosten) verringert und das Mietniveau längerfristig begrenzt werden.

Die Grenzen dieser Modelle liegen u. a. darin, dass nur wenige (Wohnungs-)Unternehmen, Genossenschaften und Trägerstrukturen existieren, die Gruppen bei der Realisierung von Wohnprojekten unterstützen. Zudem sind die vorgestellten Modelle nur für Personen tragfähig, die in der Lage sind, dauerhaft hohe Mieten zu zahlen und/oder Mietvorschüsse bzw. Zahlungen für Genossenschaftsanteile im fünfstelligen Bereich zu leisten. Es gibt für bestehende Genossenschaften und Trägerstrukturen derzeit keine (finanziellen) Anreize, sich an neuen Projekten zu beteiligen. Aufgrund der langen internen Abstimmungsprozesse sind Wohnprojekte auch im Rahmen dieser Modelle bei Grundstückskauf und Gebäudeerwerb tendenziell benachteiligt.

3.2. Unterstützung durch Stiftungen, Fördervereinigungen und Organisationen mit sozialen Zielsetzungen

Auch Stiftungen und Vereinigungen bzw. Verbände und Organisationen mit sozialen Zielsetzungen leisten Beiträge zur Förderung des gemeinschaftlichen Wohnungsbaus. Derartige Kooperationen spielen für viele Gruppen oft eine zentrale Rolle bei der Realisierung ihres Wohnprojekts. Diese Organisationen sind vor allem auf dem Gebiet der Beratung und Vernetzung, als Erbbaurechtsgebende und im Sinne einer finanziellen Unterstützung ausgewählter sozialer, ökologischer und/oder kultureller Aktivitäten tätig.

Informations-, Beratungs- und Vernetzungsarbeit

Die Informations-, Beratungs- und Vernetzungsarbeit ist ein zentraler Arbeitsbereich einiger Stiftungen und Vereinigungen bzw. Verbände. Sie stellen u. a. umfangreiches Informationsmaterial zum Thema Wohnprojekte, oft kostenlos oder zum Selbstkostenpreis, zur Verfügung, sind beratend auf Messen (wie z. B. den „EXPERIMENTDAYS“) tätig und organisieren den Erfahrungsaustausch innerhalb der ‚Wohnprojektszene‘. Zu den wichtigsten Aktiven in diesem Gebiet gehören die *Stiftung trias*, die *Stiftung Edith Maryon*, das *Forum Gemeinschaftliches Wohnen e. V.*, die *Schader Stiftung*, *Urbanes Wohnen e. V.*, der *Bundesverband Baugemeinschaften e. V.*, *Wohnbund e. V.* sowie die *Lawaetz-Stiftung*. Die Motive dieser Stiftungen und Vereinigungen zur Förderung des gemeinschaftlichen Wohnens sind in erster Linie ideeller Art. Diese Organisationen werden auf dem Gebiet des gemeinschaftlichen Wohnens tätig, da die Förderung neuer Formen des Wohnens und des Zusammenlebens das Ziel der Stiftungsarbeit bildet. Sie ergänzen das von vielen Kommunen und Bundesländern aufgelegte Angebot (siehe Kapitel 4.2.) und füllen mit ihrem Engagement bestehende (Informations-)Lücken. Die Organisationen sind wichtige Anlaufstellen für Initiativen, die ein gemeinsames Wohnprojekt realisieren wollen, aber auch für Wohnprojektberaterinnen und -berater und andere Interessierte.

Vergabe von Grundstücken auf Basis des Erbbaurechts

Einige Stiftungen wenden darüber hinaus gezielt das Erbbaurecht an, um den gemeinschaftlichen Wohnungsbau zu fördern. Der Begriff ‚Erbbaurecht‘ bezeichnet das Recht einer oder eines Erbbauberechtigten, auf oder unter der Oberfläche eines in fremdem Eigentum befindlichen Grundstücks ein Bauwerk zu erstellen und/oder zu unterhalten. Als Gegenleistung für die Gewährung dieses Rechts erhält die Person oder Institution im Besitz des Grundstücks (die oder der Erbbaurechtsgebende) von

der erbbauberechtigten Partei ein regelmäßiges Entgelt (den Erbbauzins).¹³ Eingeführt wurde das Instrument des Erbbaurechts in Deutschland im Jahr 1919 mit dem Ziel, bezahlbaren Wohnraum für Personen mit geringem Einkommen zu schaffen, den Wohnungsbau zu fördern und Spekulationen mit (unbebautem) Grund und Boden zu verhindern (Oefe/Winkler 2012).

Grundsätzlich geht mit dem Besitz eines Grundstücks auch das Recht einher, Dritten Erbbaurechte zu gewähren. Zu den großen Erbbaurechtsgebenden gehören in Deutschland die Kirchen, aber auch einige Kommunen (wie z. B. die Stadt Lübeck) und andere Körperschaften des öffentlichen Rechts. Zu den Stiftungen, die Grund und Boden im Erbbaurecht vergeben, gehören insbesondere die *Stiftung trias*, die (auch in Deutschland tätige) *Stiftung Edith Maryon* aus der Schweiz sowie die mit der *Stiftung Edith Maryon* kooperierende gemeinnützige *terra libra gGmbH*. Diese Organisationen verfolgen mit ihrer Arbeit v. a. bodenpolitische und gemeinwesenorientierte Ziele: Die *Stiftung trias* möchte dazu beitragen, „Grund und Boden aus der Spekulation heraus[zuzunehmen“ (Stiftung trias 2012b: 3). Sie unterstützt einen spekulationsfreien Umgang mit Gütern der Allmende bzw. des „Commons, also Boden, Wasser, Luft, Bodenschätze, Wissen“ (Stiftung trias 2012b: 3; Stiftung trias 2012a). Eine ähnliche Motivation treibt die *Stiftung Edith Maryon* an, die sich der Förderung sozialer Wohn- und Arbeitsstätten und gesellschaftlicher Solidarität verschrieben hat (Stiftung Edith Maryon 2008). Auch sie strebt explizit eine andere, nicht mit Gewinnstreben verbundene Nutzung von Grund und Boden an. In der Förderung des gemeinschaftlichen Wohnungsbaus sehen die genannten Organisationen einen Weg, ihre Stiftungsziele zu realisieren. Die Förderung eines Wohnprojekts erfolgt jedoch nur, wenn sich dessen Ziele mit denen der jeweiligen Stiftung decken. Das bedeutet, dass nur solche Gemeinschaften als Begünstigte infrage kommen, die kein Profitinteresse verfolgen, einen gesellschaftlichen Mehrwert jenseits des Zusammenwohnens produzieren und gemeinschaftliches Eigentum bilden möchten. Grundsätzlich lässt sich das Erbbaurecht jedoch auf alle Organisations- und Rechtsformen für Wohnprojekte anwenden.

Nutzen die oben genannten Stiftungen das Erbbaurecht v. a. als Mittel zur Realisierung ihrer ideellen Ziele, hat es für die Erbbauberechtigten (wie z. B. Wohnprojektgruppen) die folgenden Vorteile: Das Erbbaurecht ermöglicht die Errichtung eines Wohngebäudes oder die Nutzung eines Grundstücks für die Dauer von bis zu 99 Jahren (d. h. entsprechend der Regellaufzeit von Erbbauverträgen) gegen Zahlung eines Nutzungsentgelts. Damit entfällt die Last, gleichzeitig mit dem Bau des Gebäudes auch den Grundstückskauf zu finanzieren; eine Kreditaufnahme ist nur für den Hausbau erforderlich. Das Instrument erleichtert es Personen bzw. Gruppen mit vergleichsweise wenig Eigenkapital, an einem Wohnprojekt teilzuhaben. Zudem kann das Erbbaurecht von der oder dem Erbbauberechtigten belastet, veräußert oder vererbt werden (Stiftung trias 2011a: 46f.; Stiftung trias ohne Datum a). Nicht zuletzt aus diesen Gründen ähneln sich die Rechte, die sich aus dem Besitz des Erbbaurechts und dem Besitz eines Grundstücks ableiten. Gut im Vorhinein kalkulierbar ist zudem die finanzielle Belastung, die sich aus der Zahlung des Erbbauzins ergibt. Darüber hinaus besteht das Erbbaurecht bei Veränderungen in den Eigentumsverhältnissen wie auch im Falle einer Zwangsversteigerung fort. Erlischt das Erbbaurecht mit Ablauf der Zeit, muss die oder der Erbbauberechtigte das Bauwerk nicht entfernen; die erbbauberechtigte Partei enthält von der erbbaurechtsgebenden eine Vergütung für den Gegenwert des Bauwerks, üblicherweise in Höhe von zwei Dritteln des Verkehrswerts.

¹³ Die gesetzliche Grundlage für das Erbbaurecht ist das Erbbaurechtsgesetz (Erbbaurechtsgesetz (Erbbaurechtsgesetz)). Das Erbbaurecht schafft eine von dem Grundstück getrennte eigene wirtschaftliche Einheit; ein Bauwerk wird demzufolge nicht Bestandteil eines Grundstücks. Die oder der Erbbauberechtigte besitzt ein Bauwerk – nicht die Person oder Institution, der das Grundstück gehört (das Grundstück bleibt dabei in deren oder dessen Hand). Die Dokumentation des Vorgangs erfolgt sowohl im Grundbuch (Grundstücksgrundbuch) als auch im (neu zu erstellenden) Erbbaugrundbuch.

Das Erbbaurecht weist im Vergleich zum (Grundstücks-)Eigentum jedoch gewisse Beschränkungen bzw. Besonderheiten auf. Erbbauberechtigte erwerben lediglich ein Recht, ein Bauwerk zu errichten und zu nutzen; trotz der Zahlung des Erbbauzinses geht das Grundstück nicht in ihren Besitz über – auch nach Ablauf des Erbbauvertrages nicht. Darüber hinaus gibt es finanzielle Nachteile. Es besteht eine dauerhafte finanzielle Belastung für die oder den Erbbauberechtigten, da der Erbbauzins bis zu 99 Jahre lang gezahlt wird; ein Kredit ist üblicherweise nach einem deutlich kürzeren Zeitraum getilgt. Das Erbbaurecht wird von Banken zudem mitunter etwas schlechter bewertet als Grundstücke. Eine finanzielle Belastung ergibt sich auch daraus, dass Erbbaurecht als steuerpflichtiger Grundbesitz behandelt wird. In Fällen, in denen das Kreditzinsniveau nicht oder nur wenig über dem Erbbauzins liegt, könnte alternativ der Kauf des Grundstücks sinnvoll sein – vorausgesetzt, es besteht sowohl eine Kauf- als auch eine Verkaufsbereitschaft. Und während die Annuitäten im Rahmen eines kreditfinanzierten Grundstückskaufs stabil bleiben, wird der Erbbauzins regelmäßig an die Entwicklung der Verbraucherinnen- und Verbraucherpreise angepasst (s. u.). Diese finanziellen Belastungen lassen sich jedoch verringern, indem als Berechnungsgrundlage für den Erbbauzins ein Preis festgesetzt wird, der unter dem Verkehrswert liegt.

Nicht zuletzt vor dem Hintergrund der langfristigen vertraglichen Bindung kommt dem Erbbauvertrag, der zwischen erbbaurechtsgebender (im Besitz des Grundstücks) und erbbauberechtigter (im Besitz des Gebäudes) Partei geschlossen wird, eine zentrale Bedeutung zu (Oefele/Winkler 2012: 133ff). In diesem Vertrag gilt es einen fairen Ausgleich zwischen den Interessen der beiden Parteien zu finden und klare Absprachen zu treffen. Der Vertrag ermöglicht es den Erbbaurechtsgebenden, bestimmte Ziele festzuschreiben. Regelungsbedarf besteht neben dem Nutzungszweck und der Laufzeit des Vertrags u. a. in Bezug auf den Erbbauzins. Letzterer liegt häufig zwischen 3 % und 5 % des Verkehrswertes des Grundstücks zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses, bei der *Stiftung trias* um 4 %. Es ist ein üblicher Bestandteil eines Erbbauvertrages, die Höhe des Erbbauzinses alle 3 bis 5 Jahre in Anlehnung an die Entwicklung anerkannter Verbraucherinnen- und Verbraucherpreisindizes (wie z. B. jenem des Statistischen Bundesamts) anzupassen. Der Erbbauvertrag sollte zudem regeln, nach welchem Schlüssel anfallende Kosten verteilt werden (wie z. B. die Grundsteuer, Versicherungs- sowie ggf. Erschließungskosten). Im Erbbauvertrag sollten schließlich mögliche Vorkaufsrechte geregelt werden: Es gilt als üblich, sich ein gegenseitiges Vorkaufsrecht einzuräumen (Stiftung trias 2011: 47). Darüber hinaus enthält der Erbbauvertrag üblicherweise Regelungen, die den sogenannten Heimfall – die vorzeitige und zwangsweise Aufhebung des Erbbaurechts – betreffen (Oefele/Winkler 2012: 158ff). Zu den Gründen, die zum Heimfall führen können, gehören u. a. die vertragswidrige Nutzung des Erbbaurechts, ein Rückstand bei der Zahlung des Erbbauzinses von zwei Jahren oder die Insolvenz der erbbauberechtigten Person oder Institution. Falls es zum Heimfall kommt, wird das Gebäude auf die natürliche oder juristische Person übertragen, in deren Besitz sich das Grundstück befindet. Diese Übertragung erfolgt jedoch nicht entschädigungslos: Der Heimfall ist verknüpft mit einer Entschädigungspflicht der grundstücksbesitzenden gegenüber der erbbauberechtigten Partei (Oefele/Winkler 2012).

Beispiele für eine Zusammenarbeit zwischen einer Wohnprojektgruppe und einer Stiftung bieten die Wohnprojekte *Sonnenhaus e. V.* und *Leuchtturm e. G.* in Berlin, die jeweils auf einer Kooperation des Vereins bzw. der Genossenschaft mit der *Stiftung trias* beruhen (Schader Stiftung/Stiftung trias 2008; Stiftung trias ohne Datum b; siehe Steckbrief im Anhang). Eine Schenkung der als Verein organisierten Wohnprojektgruppe *Sonnenhaus e. V.* in Höhe von 50 % des Grundstückswerts (entspricht 50.000 Euro) an die *Stiftung trias* war die Grundlage dafür, dass die *Stiftung trias* das gesamte Grundstück kaufte. Verein und Stiftung haben einen Erbbauvertrag mit einer Laufzeit von 99 Jahren

vereinbart, in dem darüber hinaus die sozialen Ziele des Wohnprojekts festgeschrieben sind. Der Erbbauzins ist auf 4 % festgesetzt, was einer jährlichen Zahlung des Vereins an die Stiftung in Höhe von 4.000 Euro entspricht. Der Erbbauzins versetzt die *Stiftung trias* in die Lage, weitere Projekte zu fördern. Für den Verein *Sonnenhaus e. V.* bedeutet die Nutzung des Erbbaurechts einen weiteren Baustein in der Finanzierung des Wohnprojekts, der dazu beigetragen hat, Wohnungsmieten unter 5 €/m² (nettokalt) anzubieten. Möglich wurde das Projekt *Sonnenhaus e. V.* und die Schaffung bezahlbaren Wohnraums im Rahmen des Projekts allerdings nicht zuletzt deshalb, weil das Land Berlin als Eigentümer das Grundstück zu einem verringerten Kaufpreis veräußerte (für 100.000 Euro statt für 320.000 Euro). Im Fall des Wohnprojekts *Leuchtturm e. G.* in Berlin erfolgte die Grundstücksfinanzierung auf ähnlichem Wege: Die *Stiftung trias* finanzierte den Kauf einer Grundstückshälfte; die Genossenschaft erwarb die andere Hälfte des Grundstücks, schenkte diese der Stiftung und vereinbarte darüber hinaus mit der Stiftung die Zahlung eines Erbbauzinses.

Auch wenn die angeführten Beispiele zunächst ein anderes Bild vermitteln mögen – dem Modell der Vergabe von Grundstücken im Erbbaurecht durch Stiftungen sind in der Praxis enge Grenzen gesetzt. Es gibt nur wenige Stiftungen, die auf diese Art und Weise handeln und deren Kapazitäten – wie auch ihr Kapital – sind begrenzt: Die *Stiftung trias* hat bisher etwa zwei Dutzend Wohnprojekte realisiert, bei denen sie Grundstückeigentümerin bzw. Erbbaurechtsgeberin ist (eigene Berechnung auf Basis von Stiftung trias 2012b). Die Vergabe von Grund und Boden im Erbbaurecht ist an bestimmte Bedingungen – insbesondere Zustiftungen bzw. Schenkungen an die Stiftungen – gekoppelt, die nicht jede Wohnprojektgruppe aufbringen kann oder möchte. Auch ist eine Zusammenarbeit – wie oben erwähnt – nur sinnvoll, wenn beide Seiten eine gemeinsame Wertebasis bzw. ähnliche Zielsetzungen verfolgen. In der Breite ist es bei der Förderung des gemeinschaftlichen Wohnungsbaus daher nicht ausreichend, sich lediglich auf das Engagement der wenigen – allerdings sehr aktiven – Stiftungen zu verlassen.

Finanzielle Beiträge für Wohnprojekte

Über das beschriebene Engagement hinaus tragen noch einige andere Organisationen dazu bei, gemeinschaftliche Wohnprojekte zu fördern. Sie engagieren sich in der Regel, um einen bestimmten sozialen, ökologischen oder gesellschaftlichen Mehrwert über das Zusammenwohnen hinaus zu ermöglichen, der ihren Stiftungs- bzw. Unternehmenszielen entspricht. Die Förderung erfolgt im Rahmen finanzieller Zuschüsse oder Darlehen, und sie ist in der Regel an Bedingungen geknüpft.

Einige Organisationen und Beispiele für diese Form der Unterstützung werden im Folgenden kurz vorgestellt: Die *IKEA-Stiftung* engagierte sich im Rahmen des Ausbaus der Gemeinschaftsräume des Wohnprojekts *Alte Schule Karlshorst* in Berlin. Im gleichen Projekt förderte die *Siemens Betriebskrankenkasse* das betreute Wohnen von Kindern und Jugendlichen. Die *Deutsche Bundesstiftung Umwelt* hat den Verein *Lichte Weiten e. V.* in Berlin in dem Bestreben unterstützt, innovative Methoden zum ressourcenschonenden Umgang mit Wasser im Rahmen des Wohnprojekts zu erproben.¹⁴ Die *Georg Kraus Stiftung* half dabei, ein altersgerechtes Wohnprojekt in Solingen und eines in Hagen zu realisieren.¹⁵ Die *Stiftung trias* unterstützt ausgewählte Wohnprojekte, insbesondere in der Aufbauphase, mit Zuwendungen im unteren vierstelligen Bereich.

Auch für diese Form der Unterstützung gilt, dass sie im Einzelfall von erheblicher Bedeutung sein kann, insgesamt jedoch sehr begrenzt ist. Zudem bedeutet die Zusammenarbeit mit den genannten

¹⁴ Nähere Informationen und Kontaktdetails unter <http://www.lichte-weiten.de/index.html> [letzter Zugriff am 18.10.2012].

¹⁵ Nähere Informationen und Kontaktdetails unter <http://www.georg-kraus-stiftung.de/seniorenprojekte/wohnen-im-alter/wohnen-im-alter.html> [letzter Zugriff am 18.10.2012].

Organisationen, dass sich die Wohnprojektgruppe auf einen erheblichen Recherche- und Koordinierungsaufwand einlassen und sich für lange Förderzeiträume an die neue Konstellation binden muss.

Zwischenfazit

Private Stiftungen, Vereinigungen und Organisationen mit sozialen Zielsetzungen können einen wichtigen Beitrag zur Förderung des gemeinschaftlichen Wohnens leisten. Sie sind vor allem auf dem Gebiet der Information, Beratung und Vernetzung, als Erbbaurechtsgeberinnen sowie als finanzielle Förderinnen ausgewählter Wohnprojekte tätig. In den Genuss einer Kooperation kommen jedoch in der Regel nur solche Wohnprojekte, die einen besonderen sozialen, ökologischen und/oder kulturellen Mehrwert produzieren. Die Kooperation mit diesen Organisationen bedeutet für Wohnprojektgruppen einen hohen Recherche- und Koordinierungsaufwand. Das Engagement der genannten Organisationen beschränkt sich zudem häufig darauf, einen spezifischen Aspekt zu fördern, der im Zuge eines Wohnprojekts realisiert werden kann. Das Wohnprojekt dient dementsprechend als ‚Vehikel‘ für die Ziele der beteiligten Organisationen. Es ist davon auszugehen, dass diese Kooperationsformen mengenmäßig recht begrenzt sind.

3.3. Unterstützung durch Freundinnen, Freunde und Verwandte

Freundinnen, Freunde und Verwandte stellen eine weitere potenzielle Unterstützungsgruppe des gemeinschaftlichen Wohnungsbaus dar. Diese Gruppe kann Wohnbauprojekte durch Eigenleistungen, aber auch finanziell unterstützen. Und sie kann einzelnen Mitgliedern bzw. Wohnprojekten mit (Klein-)Bürgschaften sowie mit Zuschüssen, Schenkungen oder (Privat-)Darlehen behilflich sein. Bei den letztgenannten Instrumenten sind die gesetzlichen Regelungen und Grenzen (u. a. Prospektpflicht, Vermeidung unerlaubter Bankgeschäfte) zu beachten. Leistungen der baulichen Selbsthilfe stellen einen weiteren Weg der Unterstützung durch das soziale Nahumfeld dar.

(Klein-)Bürgschaften

(Klein-)Bürgschaften – also Bürgschaften über drei- bis niedrige vierstellige Beträge – sind ein Instrument, mit dem Einzelpersonen, aber auch Gruppen ihre Bonität gegenüber Geldinstituten erhöhen können. Bürginnen und Bürgen erklären sich mit der Gewährung einer Bürgschaft gegenüber einem Kreditinstitut bereit, ein Darlehen abzusichern und das Risiko eines eventuellen Zahlungsausfalls zu übernehmen. Sie können im Falle von finanziellen Schwierigkeiten des Projekts in Haftung genommen werden, allerdings nur in Höhe der vereinbarten Bürgschaftssumme. Ihr finanzielles Risiko ist daher begrenzt.

(Klein-)Bürgschaftskredite haben sowohl für die Kreditnehmerinnen und -nehmer als auch für die Bank, die das Instrument anbietet, einige Vorteile: Sie wirken für Erstere ähnlich wie Eigenkapital. Im Rahmen der Finanzierung des gemeinschaftlichen Wohnungsbaus kann ein Mitglied einer Gruppe seinen finanziellen Spielraum beträchtlich erhöhen, wenn es ihm gelingt, viele Bürgschaften zu akkumulieren. Die Risiken werden zudem auf viele Schultern verteilt (Engelmann 2008). Der Vorteil für die Bank liegt u. a. darin, dass sich die Bürgenden engagieren, wenn ein Projekt in die Krise gerät: Sie haben einerseits einen persönlichen bzw. sozialen Bezug zum Projekt und wollen es nicht zuletzt deshalb zum Erfolg bringen; andererseits wollen sie eigene finanzielle Verluste abwenden (Altrogge 2012).

Problematisch sind Bürgschaften hingegen deshalb, weil sie nur über vergleichsweise kurze Zeiträume laufen (z. B. bei der *GLS Gemeinschaftsbank e. G. [GLS Bank]* über fünf bis sechs Jahre) und die darauf basierenden Kredite schnell getilgt werden müssen. Probleme können auch dann auftauchen,

wenn Einzelne, die sich mit einer Bürgschaft verpflichtet haben, vorzeitig aus dieser Verpflichtung entlassen werden möchten. Das führt dazu, dass Kredite nicht mehr ausreichend abgesichert sind und Alternativen gefunden werden müssen. Schwierigkeiten können zudem entstehen, wenn die Bedingungen für den Kredit angepasst werden müssen (bspw. aufgrund von Verzögerungen im Bauablauf). Die Anpassung der Konditionen des Darlehens ist nur möglich, wenn alle beteiligten Bürginnen und Bürgen zustimmen (Röger 2012). Zu bedenken ist zudem, dass im Fall einer Insolvenz (und damit des Scheiterns eines Projekts) Freundinnen, Freunde, Bekannte und Verwandte in Haftung genommen werden. Das kann eine Belastung für die sozialen Beziehungen bedeuten. Allerdings ist die Ausfallquote bei (Klein-)Bürgschaften für Wohnprojekte sehr gering, und alle, die mit einer Bürgschaft involviert sind, werden bei Zahlungsausfall anteilig in Haftung genommen (Altrogge 2012). Ungeachtet dessen ist sinnvoll, dass die Beteiligten eine Vereinbarung miteinander aushandeln und die wesentlichen Aspekte der Bürgschaft (u. a. Höhe der Bürgschaft, Laufzeit) vertraglich regeln.

Das Instrument der (Klein-)Bürgschaft wird v. a. und oft von der *GLS Bank* in Bochum zur Finanzierung gemeinschaftlicher Wohnprojekte eingesetzt. Die *GLS Bank* setzt v. a. auf Bürgschaften bis zu einer Höhe von 3.000 Euro; sie verzichtet bei diesen Bürgschaften auf eine Bonitätsprüfung. Eine solche Überprüfung wird erst bei höheren Beträgen durchgeführt. Der Zins für Bürgschaftskredite liegt bei der *GLS Bank* bei 3,25 %; die *GLS Bank* erhebt für Bürgschaftskredite keine gesonderte Bearbeitungsgebühr. Das Beispiel des Wohnprojekts *Netzwerk Integriertes Wohnen e. V. (NiWo)* in Berlin zeigt, dass mittels eines auf (Klein-)Bürgschaften basierenden Darlehens der *GLS Bank* in Höhe von 50.000 Euro knapp 10 % der gesamten Baukosten abgedeckt werden konnten (eigene Berechnung auf Basis von Röger 2012). (Klein-)Bürgschaften werden bei vielen anderen Projekten genutzt wie z. B. der *Leuchtturm e. G.* in Berlin oder dem *Sonnenhaus e. V.* Das letztgenannte Wohnprojekt konnte 15 Personen dafür gewinnen, Darlehen in Höhe von 750 bis 3.000 Euro über eine Bürgschaft abzusichern. Auf diese Weise konnte ein Gesamtdarlehen in Höhe von 35.000 Euro mit (Klein-)Bürgschaften abgesichert werden (Engelmann 2008). Die *GLS Bank* stellt hier jedoch eine Ausnahme dar; andere Banken sind vergleichsweise zurückhaltend, was die Nutzung des Instruments der (Klein-)Bürgschaften angeht.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass (Klein-)Bürgschaften ein wichtiges Finanzierungsinstrument darstellen. Sie ergänzen bestehende Finanzierungsansätze und können den finanziellen Spielraum der einzelnen Mitglieder bzw. des Wohnprojekts erheblich erweitern. Voraussetzung für die Nutzung dieses Instruments ist jedoch, dass es gelingt, das soziale Umfeld eines Wohnprojekts dafür zu gewinnen, Bürgschaften zu gewähren. Nachteile der (Klein-)Bürgschaftskredite sind die kurzen Laufzeiten und die Tatsache, dass dieses Instrument nur bei der *GLS Bank* zum Standardrepertoire der Finanzierung von Wohnprojekten gehört.

Privatdarlehen

Neben der Übernahme einer Bürgschaft können Freundeskreis und Verwandtschaft ein Wohnprojekt auch unterstützen, indem sie Privatdarlehen vergeben. Diese gelten einigen Fachleuten als „ein Instrument, das von klassischen Finanzierungsberatern meist gar nicht gesehen wird“ (Novy-Huy 2008: 5). Privatdarlehen stellen unerschlossene Finanzierungspotenziale dar, die von vielen Wohnprojekten unter bestimmten Umständen genutzt werden können. Wohnprojekte des *Mietshäuser Syndikats* (siehe Kapitel 2.4.) greifen häufig auf Privatdarlehen als Instrument zurück (dort Direktarlehen genannt).

Der Vorteil für Wohnprojekte ergibt sich aus den im Vergleich zu Bankkrediten günstigen Konditionen, zu denen Privatdarlehen vergeben werden. Der Vorteil für die darlehensgebende Partei kann ideeller,

aber auch materieller Art sein. Neben Zinserlösen sind Prämien oder andere Gegenleistungen denkbar. Da Privatdarlehen in der Regel nicht von externen Kapitalgeberinnen und -gebern, sondern aus dem nahen Umfeld eines (Wohn-)Projekts kommen, wird der materielle Gegenwert begrenzt sein. Hervorzuheben ist, dass Darlehensgebende ein unternehmerisches Risiko eingehen und das Engagement einen wirtschaftlichen Verlust bedeuten kann.

Den vorgestellten Finanzierungsansätzen sind jedoch enge gesetzliche Grenzen gesetzt. Beim Einsammeln von Privatdarlehen und anderen Einlagen (wie z. B. beim *crowdfunding*) ergibt sich das Problem, dass diese Strategie von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) als unerlaubtes Bankgeschäft bewertet werden kann. Das Einwerben bzw. Einsammeln von Geld unterliegt strengen Richtlinien und Auflagen, z. B. möglichen Erlaubnis- und Prospektspflichten (BaFin 2012), auf die an dieser Stelle jedoch nicht näher eingegangen werden kann. Als Ausweg aus dem Dilemma bietet sich „entweder die Nachrangklausel an, wie sie das Syndikat in Freiburg benutzt, oder der wesentlich aufwändigere Weg, die Mittel über einen Rechtsanwalt als Treuhänder laufen zu lassen, der dafür Sorge trägt, dass die Gelder nur im Investitionsbereich verwendet werden“ (Novy-Huy 2008: 5f.). Der Begriff ‚Nachrangklausel‘ meint, dass Privatdarlehen im Falle des Zahlungsausfalls nachrangig haften, d. h., zuerst die Forderungen anderer Parteien bedient werden, die Kredite gewährt haben. Um Privatdarlehen als Instrument effektiv nutzen zu können, ist in jedem Fall eine genaue rechtliche Prüfung erforderlich (Laupe 2012; Meyer 2012; Novy-Huy 2008).

Leistungen der baulichen Selbsthilfe

Von Bekannten ausgeführte Leistungen der baulichen Selbsthilfe stehen für einen anderen Weg, den gemeinschaftlichen Wohnungsbau zu fördern. Unter dem Begriff ‚Leistungen der baulichen Selbsthilfe‘ werden handwerkliche, beratende, planende und andere (tatkräftig) unterstützende Tätigkeiten bezeichnet. Diese Form der solidarischen Unterstützung aus dem sozialen Umfeld spielt in vielen Wohnungsbauprojekten eine wichtige Rolle. Der Umfang der baulichen Selbsthilfe beschränkt sich bei einigen Projekten auf Malerei- und Tapezierarbeiten, reicht bei anderen bis hin zu architektonischen Planungsleistungen, Innenausbau oder Rohbauarbeiten. Die bauliche Selbsthilfe ist im Alt- und im Neubau von Belang. Sie spielte bei vielen gemeinschaftlichen Wohnprojekten, die in den 1980er- und 1990er-Jahren umgesetzt wurden, eine hervorgehobene Rolle (BRBS 1998; Blomeyer 1990; Hellweg 1982). Die Unterstützung der baulichen Selbsthilfe war nicht zuletzt wesentliches Merkmal der Wohnungsbauförderung des Landes Berlin in dieser Zeit.

Leistungen der baulichen Selbsthilfe tragen dazu bei, die Kosten eines Bauprojekts zu senken. Sie erzeugen darüber hinaus eine Verbundenheit des sozialen Umfelds mit dem Wohnprojekt. Fragen zum Versicherungsschutz sind zu klären. Zu beachten ist, dass hinter der baulichen Selbsthilfe ein solidarisches Prinzip steht und das eingebrachte Engagement auf Gegenseitigkeit beruht. Wohnprojekte, die freundschaftliche und/oder verwandtschaftliche Hilfe in Anspruch nehmen, sollten die Bereitschaft mitbringen, im Gegenzug selbst Unterstützung zu gewähren. Je nach Umfang der baulichen Selbsthilfe durch Unterstützung aus dem sozialen Umfeld entsteht ein gewisser Koordinierungsaufwand.

Zwischenfazit

Freundinnen, Freunde und Verwandte können einen wichtigen Beitrag zur Umsetzung eines Wohnprojekts leisten, indem sie finanzielle Unterstützung und/oder Hilfe beim Bau oder der Planung eines Projekts leisten. Mithilfe von Bürgschaften können weitere Kredite abgesichert werden; Privat- bzw. Direktdarlehen reduzieren die Kosten, die bei der Beschaffung von Fremdkapital anfallen; und Leis-

tungen der baulichen Selbsthilfe senken die Kosten, die entstehen, wenn Leistungen von Handwerksbetrieben etc. nachgefragt werden. In ökonomischer Hinsicht können diese Beiträge beträchtlich sein und die Finanzierung eines Wohnprojekts erheblich erleichtern. Sie repräsentieren einen potenziell wichtigen Baustein in der Finanzierung des gemeinschaftlichen Wohnungsbaus.

3.4. Unterstützung durch andere Wohnprojekte

Schließlich können auch andere, v. a. bereits realisierte Wohnprojekte als Partner auftreten und einen Beitrag leisten, um neue Gruppen zu fördern. Ein Instrument für diesen Ansatz bietet ein Solidaritätsfonds, der finanzielle Unterstützung für neue Wohnprojekte bereitstellt.

Solidaritätsfonds

Ein Solidaritätsfonds ist ein (von der Zivilgesellschaft getragenes) Instrument zur finanziellen Unterstützung gemeinschaftlicher Wohnbauprojekte. Ein solcher Fonds dient dazu, Gruppen bei finanziellen Engpässen, beim Grundstückserwerb und/oder beim Ankauf ehemals im Erbbaurecht genutzter Immobilien zu helfen. Die finanzielle Unterstützung erfolgt üblicherweise in Form der Vergabe zinsloser bzw. zinsgünstiger Darlehen oder in Gestalt von Bürgschaften. Solidaritätsfonds basieren auf dem Prinzip der wechselseitigen Unterstützung: Nimmt eine Gemeinschaft finanzielle Hilfe für ihr Wohnprojekt in Anspruch, so verpflichtet sie sich im Gegenzug zu einer finanziellen Beteiligung am Solidaritätsfonds. Solche ‚revolvierende Fonds‘ genannten Instrumente können sich kontinuierlich refinanzieren und weitere (Bau-)Gruppen fördern, da die Rückzahlungen und Erlöse aus den vorher finanzierten Wohnbauprojekten sicherstellen, dass immer finanzielle Mittel vorhanden sind.

Ein Solidaritätsfonds richtet sich üblicherweise nur an Gruppen, nicht an Einzelpersonen. Der Vorteil der Nutzung eines Solidaritätsfonds liegt für eine Gruppe darin, dass sie Kredite und Bürgschaften zu günstigen Konditionen erhalten kann. Der Nachteil liegt u. a. darin, dass die finanziellen Beiträge solcher Fonds vergleichsweise gering sind (s. u.).

Solidaritätsfonds speisen sich zunächst aus freiwilligen Einzahlungen (v. a. Spenden) von Mitgliedern bereits realisierter Wohnprojekte und anderen Aktiven. In einigen Beiträgen wird jedoch auch auf die geringe Bereitschaft Dritter hingewiesen, freiwillig in einen solchen Solidaritätsfonds einzuzahlen (tageszeitung vom 28.06.2011; Interview mit W. Druskat). In der politischen Diskussion um Solidaritätsfonds für Wohnprojekte erheben einige Fachleute daher die Forderung, dass die Begünstigten früherer staatlicher Zuschussprogramme Beiträge in einen solchen Fonds einzahlen sollten (Härtel 2007b; Oesterheld 2007). Andere Fachkundige halten einen einmaligen oder regelmäßige staatliche Beiträge für notwendig, um den Fonds mit einem ausreichenden Kapitalstock auszustatten (Weber/Heitmann 2007).

Solche selbst organisierten, revolvierenden Fonds stellen letztlich eine große Herausforderung dar. Sie erfordern nicht nur einen hohen Verwaltungsaufwand, sondern auch Begutachtungs- und Entscheidungsprozesse auf Basis nachvollziehbarer Kriterien sowie einen transparenten Umgang mit dem Fondsvermögen. Es sind vertragliche Vereinbarungen u. a. zu den Rückzahlungsmodalitäten auszuarbeiten. Es müssen sich zudem Verantwortliche finden, die diese Arbeit machen können (und wollen); die Arbeit wird in der Regel nur auf ehrenamtlicher Basis leistbar sein.

Der Ende 2007 gegründete „Solidaritätsfonds Berliner und Brandenburgischer Hausprojekte“ repräsentiert ein Beispiel für einen solchen Solidaritätsfonds,¹⁶ aber auch der Solidarfonds des *Mietshäu-*

¹⁶ Nähere Informationen zum Solidaritätsfonds Berliner und Brandenburger Hausprojekte und Kontaktdetails unter <http://www.hausprojekte-solidarfonds.de/> [letzter Zugriff am 06.03.2013].

ser *Syndikats* (siehe Kapitel 2.4.). Die finanziellen Hilfsangebote des erstgenannten Fonds richten sich sowohl an neu gebildete als auch an bereits länger bestehende Baugemeinschaften in Berlin und Brandenburg, v. a. solche mit sozialem Anspruch. Der Fonds bewilligt finanzielle Hilfen (v. a. Darlehen, Bürgschaften, aber auch Spenden) unter der Maßgabe, dass bestimmte Bedingungen erfüllt werden – bspw., dass sich das Wohnprojekt dauerhaft im Quartier engagiert oder dass barrierefrei gebaut wird. Die vergebenen Mittel bewegen sich zumeist im vierstelligen Bereich. Die Förderkriterien werden auf der Mitgliederversammlung vereinbart. Der Fonds kooperiert mit der *Stiftung trias*, die für ihn Spenden und Schenkungen verwaltet. Da die Kapitaldecke des Fonds relativ dünn ist, wurde im Rahmen dieses Fonds bisher erst eine niedrige zweistellige Anzahl an Projekten gefördert. Damit wird deutlich, dass der Einfluss des Solidaritätsfonds im Einzelfall zwar hoch sein kann, für die Ausbreitung von Wohnprojekten in Berlin jedoch eine eher untergeordnete Bedeutung besitzt.

Zwischenfazit

Die finanzielle Hilfe anderer Wohnprojekte, vermittelt bspw. über einen Solidaritätsfonds, kann für ein einzelnes Projekt von großer Bedeutung sein. Solidaritätsfonds wie z. B. der „Solidaritätsfonds Berliner und Brandenburgischer Hausprojekte“ können jedoch nur in sehr begrenztem Umfang finanzielle Unterstützung anbieten. Ein ungelöstes Problem ist die Frage, wie die Kapitalausstattung solcher Fonds gesichert werden kann. Der Managementaufwand ist hoch, es ist viel ehrenamtliches Engagement erforderlich.

3.5. Schlussfolgerungen

Das Kapitel 3 diente dazu, Instrumente der nicht staatlichen Unterstützung für gemeinschaftliche Wohnprojekte zu erörtern. Grundsätzlich sind eine ganze Reihe potenzieller Kooperationen und Instrumente vorhanden, die zur erfolgreichen Planung und Umsetzung des gemeinschaftlichen Wohnungsbaus beitragen können. Wohnprojekte können ihre finanziellen Spielräume erweitern bzw. Kosten reduzieren, indem sie gemeinsam mit Stiftungen das Erbbaurecht anwenden, Bürgschaften, Privatdarlehen und Leistungen der baulichen Selbsthilfe durch das soziale Umfeld annehmen, einen Solidaritätsfonds in Anspruch nehmen oder Zuschüsse von Stiftungen und anderen Organisationen einwerben. Sie können Informations- und Vernetzungsdefizite abbauen, indem sie kostenlos bzw. für wenig Geld die professionellen Angebote der Stiftungen und Vereinigungen zur Förderung von Wohnprojekten in Anspruch nehmen. Gruppen können gemeinsam mit Investierenden oder in Kooperation mit Dachgenossenschaften Wohnprojekte entwickeln und ihre Idee vom eigenen Wohnprojekt zur Miete realisieren. Es lohnt sich für Wohnprojekte, die bestehenden Angebote auszuloten und gegebenenfalls in das eigene Konzept zu integrieren.

Die oben genannten Ansätze unterscheiden sich hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf die Höhe der Miete bzw. die Kosten der Eigentumswohnung. Wird die Zusammenarbeit mit einer Dachgenossenschaft bzw. einer anderen nicht kommerziellen Trägerform statt mit einem profitorientierten Wohnungsunternehmen gewählt, muss über die Wohnungsmiete keine Rendite erwirtschaftet werden. Bürgschaften, Privatdarlehen und Leistungen der baulichen Selbsthilfe werden in den meisten Fällen eine größere Bedeutung für die Projektfinanzierung erlangen als Beiträge aus einem Solidaritätsfonds. Ungeachtet dessen stellt jeder dieser Ansätze letztlich einen potenziell wichtigen Baustein für die Finanzierung und Umsetzung eines konkreten Wohnprojekts dar, den es zu prüfen gilt.

Mögen die Angebote nicht staatlicher Akteurinnen und Akteure in einigen Fällen dazu beitragen, zentrale Probleme (wie z. B. des Grundstückserwerbs oder der Finanzierung) aus dem Weg zu räumen und Wohnprojekte zum Erfolg zu führen – so ist die Anzahl der entsprechenden Kooperationsmög-

lichkeiten in der Breite nicht ausreichend, um einer nennenswerten Anzahl an Projekten zum Erfolg zu verhelfen. Es gibt nur wenige kommunale Wohnungsunternehmen, Dachgenossenschaften oder Träger, mit denen sich Wohnprojekte zur Miete realisieren lassen. Nur sehr wenige andere Stiftungen agieren so engagiert wie die *Stiftung trias*, doch sind deren Kapazitäten begrenzt. Kaum eine Bank außer der *GLS Bank* nutzt innovative Instrumente wie z. B. die (Klein-)Bürgschaften zur Finanzierung von Wohnprojekten. Außerhalb des Netzwerks des *Mietshäuser Syndikats* gibt es nur wenige Wohnprojekte, die sich über Solidaritätsfonds an der Finanzierung neuer Projekte beteiligen. Die Last der Unterstützung verteilt sich derzeit auf wenige Schultern; die hohe Nachfrage nach gemeinschaftlichen Wohnungsbauprojekten kann von den aktiven Organisationen längst nicht bedarfsgerecht bedient werden.

Grenzen ergeben sich nicht zuletzt auch dadurch, dass sich einige Angebote (wie z. B. die der Stiftungen) nur an bestimmte, häufig sozial orientierte Gruppen und Projekte richten. Diese nicht staatlichen Angebote verfolgen berechtigterweise ihre eigenen Ziele und Interessen, und es kann nicht darum gehen, sie zu instrumentalisieren. Im Umkehrschluss bedeutet das jedoch, dass nur bestimmte Wohnprojekte auf deren Instrumentenpalette zurückgreifen können. Genossenschaften, Vereine und Projekte des *Mietshäuser Syndikats* sind hier gegenüber dem auf individuellem Eigentum basierenden GbR-/WEG-Modell im Vorteil.

„Stadt selber machen“ ist nur dann in nennenswertem Umfang möglich, wenn einige der größten Hürden (wie z. B. der Grundstückskauf oder die Projektfinanzierung) mit Unterstützung des Staates aus dem Weg geräumt werden können. Trotz der oben genannten Unterstützungsstrukturen wird es ohne staatliche Hilfe nur vergleichsweise wenige Projekte geben, die bezahlbaren Wohnraum schaffen und Menschen mit geringem Einkommen integrieren. Um den gemeinschaftlichen Wohnungsbau mit sozialpolitischen Zielsetzungen zu verknüpfen, ist staatliche Unterstützung unabdingbar. Es gilt daher, von den nicht staatlichen Angeboten und Aktivitäten zu lernen und daraus Ideen für die *IBA Berlin 2020* sowie für eine dauerhafte staatliche Förderung des gemeinschaftlichen Wohnungsbaus zu entwickeln.

4. Staatliche Instrumente zur Unterstützung des gemeinschaftlichen Wohnungsbaus

In den vorhergehenden Kapiteln wurde herausgearbeitet, dass Wohnprojekte in Kooperation mit nicht staatlichen Unterstützungsangeboten zwar umgesetzt werden können, staatliche Hilfe jedoch unerlässlich ist, wenn der gemeinschaftliche Wohnungsbau in quantitativer Hinsicht ausgeweitet werden und zur Umsetzung sozialpolitischer Ziele beitragen soll. Staatliche Hilfe dient dazu, zielgerichtet strukturelle Nachteile ab- und neue Unterstützungsstrukturen aufzubauen (Härtel 2007a). Das Land Nordrhein-Westfalen hat die Notwendigkeit der Unterstützung gemeinschaftlicher Wohnprojekte seitens der Politik und der Verwaltung bereits anerkannt:

„Ohne Unterstützung durch die Verwaltung sind die Baugemeinschaften gegenüber anderen Bauherren benachteiligt. Sie benötigen zum Beispiel in der Startphase mehr Zeit für die Organisation und Abstimmung von Entscheidungen“ (MWEBWV 2010: 8).

Im Mittelpunkt dieses Kapitels stehen nun Angebote der Länder und der Kommunen zur Unterstützung des gemeinschaftlichen Wohnungsbaus. Es geht darum, die Bandbreite der Instrumente aufzuzeigen, mit denen der gemeinschaftliche Wohnungsbau gegenwärtig durch Länder und Kommunen gefördert wird. Dazu gehören Ansätze der Boden- und Liegenschaftspolitik (wie z. B. spezielle Verfahren der Grundstücksvergabe oder das Erbbaurecht), Informations-, Beratungs- und Vermittlungsangebote (wie z. B. Wohnprojektagenturen) sowie rechtsformunabhängige und rechtsformabhängige Instrumente zur finanziellen Förderung des gemeinschaftlichen Wohnungsbaus.

4.1. Boden- und Liegenschaftspolitik

Baulandmonitoring, Angebotskontingente und Grundstücksvergabeverfahren

Die Grundstücks- bzw. Immobiliensuche und der nachfolgende Erwerb stellen eine der größten Hürden bei der Realisierung eines Wohnprojekts und ein „Nadelöhr“ (MWEBWV 2010: 40) dar, durch das eine Gruppe hindurch gelangen muss. Wohnprojekte sind – gerade in Fällen mit konkurrierenden Bieterinnen und Bietern – nur eingeschränkt wettbewerbsfähig, da interne Abstimmungsprozesse relativ viel Zeit erfordern und das Finanzierungskonstrukt vergleichsweise komplex ist. Aus Sicht des Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen sind Baugemeinschaften daher „[o]hne Unterstützung durch die Verwaltung [...] gegenüber anderen Bauherren benachteiligt“ (MWEBWV 2010: 8). Auch die Ergebnisse der vom BMVBS und BBSR herausgegebenen Studie zu genossenschaftlich organisierten Wohnprojekten belegen diese Aussage: Für Wohnprojekte sei es „besonders wichtig“, dass ihnen (kommunale) Behörden bei der Suche und Vermittlung eines Baugrundstücks bzw. eines umbaufähigen Gebäudes zur Seite stehen (BMVBS/BBSR 2012: 7).

Das Instrument des Baulandmonitorings bzw. -katasters gilt als ein Erfolg versprechender Ansatz, um geeignete Grundstücke und Immobilien zu identifizieren, zu katalogisieren und hinsichtlich der Eignung für Wohnprojekte zu bewerten. Das Baulückenmanagement der Berliner Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt entspricht diesem Ansatz.¹⁷ Das Land Nordrhein-Westfalen regt einen kreativen Blick auf städtische Liegenschaften an (MWEBWV 2010): Es schlägt den Kommunen vor, sowohl bebaubare Flächen und umbaufähige Gebäude in städtischem Eigentum (wie z. B. Brachflächen, ungenutzte Gebäude, Flächenreserven bestehender Infrastruktureinrichtungen etc.) als auch

¹⁷ Nähere Informationen unter: <http://www.stadtentwicklung.berlin.de/bauen/baulueckenmanagement/de/baulandrecherche.shtml> [letzter Zugriff am 25.10.2012].

nicht städtische Flächen und Gebäude (wie z. B. von Kirchen, Gewerbe- oder Einzelhandelsflächen usw.) zu berücksichtigen. Es rät den Kommunen zudem, gezielt Gespräche mit Eigentümerinnen und Eigentümern zu führen und einen „Rückbau überbreiter Straßen“ oder eine Umnutzung einzelner „Parkplätze“ zu prüfen (MWEBWV 2010: 40). Diesen Ansatz hat das Land Berlin bereits teilweise verfolgt.

Ein weiterer Weg, den gemeinschaftlichen Wohnungsbau zu fördern, besteht darin, größere Kontingente der im städtischen Besitz befindlichen Flächen für Wohnprojekte zu reservieren. Die Bereitstellung eines höheren Anteils städtischer Flächen speziell für Wohnprojekte wird nicht nur von vielen Befürworterinnen und Befürwortern des gemeinschaftlichen Wohnens gefordert (Forum Gemeinschaftliches Wohnen 2012; Härtel 2007a), sondern von zahlreichen Städten und Gemeinden auch weit umfangreicher praktiziert als vom Land Berlin. Das Land Hamburg stellt bspw. deutlich größere Kontingente an Bauland für Wohnprojekte bereit als das Land Berlin: Den Angaben der Agentur für Baugemeinschaften Hamburg zufolge sind etwa 20 % der von der Hansestadt zum Verkauf angebotenen und für den Geschosswohnungsbau geeigneten Flächen für gemeinschaftliche Wohnprojekte reserviert (Agentur für Baugemeinschaften Hamburg 2012a). Im Vergleich dazu stellte das Land Berlin in den vergangenen Jahren nur ein sehr kleines Kontingent an Flächen zur Verfügung – im Jahr 2010 waren es lediglich fünf Grundstücke (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt 2009).

Die Verfahren der Grundstücksvergabe durch Kommunen und Länder haben ebenfalls großen Einfluss auf Entwicklung des gemeinschaftlichen Wohnungsbaus. Die sogenannte „Anhandgabe“ (wie z. B. im Land Hamburg praktiziert; Agentur für Baugemeinschaften Hamburg 2012b), die ähnlich konzipierte „Grundstücksoption“ sowie die „vergünstigte Abgabe von Grundstücken“ (BMVBS/BBBSR 2012: 7) stellen Verfahren dar, die auf die Bedürfnisse von Baugemeinschaften zugeschnitten sind. Das Land Nordrhein-Westfalen sieht v. a. im „Verkauf städtischer Grundstücke mit vorgeschalteter zeitlicher Optionierung ein ganz entscheidendes Instrument und die wichtigste Hilfestellung, die Kommunen leisten können“ (MWEBWV 2010: 40). Bei dem Modell der zeitlichen Optionierung, aber auch bei der Anhandgabe bindet sich eine Kommune für die Dauer eines halben bzw. eines ganzen Jahres (und teilweise auch darüber hinaus), ein Verkaufsangebot für ein Grundstück an eine nach festgelegten Kriterien (s. u.) ausgewählte Wohnprojektgruppe aufrechtzuerhalten. Während dieser Zeit kann eine Gruppe von der Kaufoption Gebrauch machen. Diese zeitlich gestreckte Kaufoption ermöglicht es den Gruppen, sich intern abzustimmen, das Finanzierungskonzept zu entwerfen und die baulichen Planungen an das Grundstück anzupassen. Ein weiterer Vorteil, der Wohnprojekten gewährt wird, besteht darin, dass die für den Grundstückskauf fällige Summe erst mit Erteilung der Baugenehmigung gezahlt werden muss (MWEBWV 2010: 43). In Hamburg erfolgt der Verkauf, wenn die Baugruppen in dieser Zeit das Finanzierungskonzept geklärt und eine Baugenehmigung erhalten hat (Agentur für Baugemeinschaften Hamburg 2012b). Der Verkauf zum Verkehrswert (bzw. zum Festpreisverfahren, wie in Berlin in Bezug auf die wenigen für Baugruppen reservierten Grundstücke praktiziert) statt zum Höchstgebot bedeutet für Wohnprojekte häufig eine finanzielle Entlastung (Forum Gemeinschaftliches Wohnen 2012: 10). In Hamburg erfolgt der Verkauf von Grundstücken an Wohnprojekte zum Verkehrswert (Agentur für Baugemeinschaften Hamburg 2012b). Einige Kommunen fordern eine Zinszahlung für die Reservierung in den Fällen, in denen die Gruppe von der Kaufoption keinen Gebrauch macht (Forum Gemeinschaftliches Wohnen 2012: 11).

Die Vergabe der Grundstücke erfolgt in der Regel in einem Verfahren, das an einen Kriterienkatalog gekoppelt ist. Über die Festlegung von Vergabekriterien erhält ein Land bzw. eine Kommune die Chance, bestimmte politische Ziele zu realisieren; andererseits kann auf diese Weise der Prozess strukturiert und transparent gestaltet werden. Das ist nicht zuletzt dann von Belang, wenn verschie-

dene Gruppen miteinander um ein Grundstück konkurrieren. In Hamburg erfolgt die Vergabe in der Regel „nach standortbezogenen, wohnungspolitischen, städtebaulichen und sozialen Kriterien“ (Agentur für Baugemeinschaften Hamburg 2012b: ohne Seitenangabe). Die Wohnprojektgruppen haben ein zweiseitiges Konzept einzureichen, das u. a. Angaben zur „geplanten Anzahl der Wohneinheiten, den Nutzungen und besonderen inhaltlichen Zielen sowie [...] Aussagen zum vorhandenen Eigenkapital“ enthalten soll. In der Hansestadt Hamburg können nur Wohnprojektgruppen, nicht aber „Planer, Betreuer oder Investoren“ (Agentur für Baugemeinschaften Hamburg 2012b: ohne Seitenangabe) am Anhandgabeverfahren teilnehmen.

Die Stadt Münster testete ein dreistufiges Verfahren, bestehend aus der Auswahl der Bewerbungen (Phase 1), der Grundstückreservierung (Phase 2) und dem Abschluss des Grundstückskaufvertrags (Phase 3) (MWEBWV 2010: 44). Das für die Auswahl (Phase 1) vorzulegende Konzept musste u. a. ein vorläufiges baulich-architektonisches Schema enthalten, das Nutzungskonzept und die Projektziele darstellen und auf einem soliden Finanzierungskonstrukt basieren. Zudem mussten sich die interessierten Gruppen u. a. verpflichten, innerhalb von zwei Jahren nach Grundstückskauf mit der Errichtung des Gebäudes zu beginnen und das Grundstück für den Zeitraum von fünf Jahren selbst zu nutzen. In Phase 2 bestand die Aufgabe darin, innerhalb von sechs Monaten die Bauunterlagen mit den rechtlichen Bestimmungen abzugleichen, was für den Grundstücksverkauf zwingend erforderlich war. Eine „professionelle Prozessbegleitung und fachliche Beratung“ des Wohnprojekts wurde finanziell unterstützt (MWEBWV 2010: 44). In Phase 3 erfolgte der Verkauf unter der Maßgabe, dass die vorab gestellten Bedingungen eingehalten wurden.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die konsequente Weiterentwicklung des Baulandmonitorings und -katasters, die Ausweitung der Grundstückskontingente, eine zeitliche Option auf den Grundstückskauf und die Abkehr von der Praxis, Grundstücke zum Höchstgebot abzugeben, wichtige Instrumente zur Förderung des gemeinschaftlichen Wohnungsbaus darstellen.

Vergabe von Grundstücken auf Basis des Erbbaurechts

Ähnlich wie Stiftungen (siehe Kapitel 3.2.) können Länder und Kommunen (bzw. die Berliner Bezirke) auch das Erbbaurecht nutzen, um Wohnprojekte zu fördern. Der Verein *Forum Gemeinschaftliches Wohnen* hält das Erbbaurecht in diesem Kontext für „viel zu wenig genutzt“ (Forum Gemeinschaftliches Wohnen 2012: 10).

Grundsätzlich wird auch in Berlin bereits vom Erbbaurecht Gebrauch gemacht: Der Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg hat bspw. mit dem Verein *Tauchen – Schwimmen – Breitensport (TSB e. V.)* einen Erbbauvertrag über die Nutzung des Baerwaldbads als Schwimm- und Gesundheitszentrum geschlossen. Derselbe Bezirk vergibt nach Auskunft von Fachleuten Erbbaurechte auch für Wohnnutzung, bislang jedoch v. a. an soziale Träger (Interview mit W. Druskat). Der Beirat Liegenschaftspolitik des Berliner Senats fordert, die Nutzung des Erbbaurechts in der Stadt insgesamt auszuweiten (Beirat Liegenschaftspolitik 2009). Andere Städte wie z. B. die Hansestadt Lübeck nutzen dieses Instrument weitaus häufiger als Berlin.

Die Vorteile für die erbbaurechtsnehmende Partei wurden bereits erläutert (siehe Kapitel 3.2.). Für eine Kommune bzw. ein Land hat die Anwendung dieses Rechts u. a. den Vorteil, dass die Grundstücke im (kommunalen bzw. Landes-)Eigentum verbleiben. Kommunen und Länder erhalten zudem regelmäßige und verlässliche Einnahmen, da die Erbbauberechtigten einen Zins zahlen; das kommt dem jeweiligen Kommunal- bzw. Landeshaushalt zugute. Auch können Kommunen und Länder über die Bedingungen und Zinssätze, zu denen ein Grundstück bzw. eine Immobilie vergeben wird, das

Erbbaurecht als wohnungs- und sozialpolitisches Gestaltungsinstrument nutzen. Ist es bspw. im Interesse einer Kommune, gemeinschaftliche Wohnbauprojekte zu fördern, kann sie einen niedrigen Zins festlegen; die Hansestadt Lübeck verfährt bei Projekten der sozialen Wohnungspolitik in dieser Art. Der Nachteil des Erbbaurechts liegt u. a. darin, dass während der Laufzeit eines Erbbauvertrags die Handlungsspielräume sehr begrenzt sind. Beide Seiten gehen sehr langfristige Bindungen ein, ein Ausstieg aus dem Erbbauvertrag ist grundsätzlich nur bei einem Verstoß gegen die Vertragsbedingungen möglich (Heimfall).

Zwischenfazit

Das Baulandmonitoring, die Ausweitung der Grundstückskontingente, die Vergabeverfahren sowie das Erbbaurecht stellen Möglichkeiten dar, gemeinschaftliche Wohnbauprojekte zu fördern. Diese Instrumente werden in vielen Städten und Gemeinden bereits seit längerer Zeit angewendet; in Berlin werden sie noch nicht konsequent genug genutzt. Mit diesen Instrumenten lässt sich die Anzahl der verfügbaren Grundstücke für Wohnprojekte erhöhen, das „Nadelöhr“ (MWEBWV 2010: 40) Grundstücks- bzw. Immobilienkauf entschärfen, die Nachfrage nach Projekten stimulieren und es lassen sich wohnungs- und sozialpolitische Ziele sichern.

4.2. Informations-, Beratungs- und Vermittlungsangebote

Auch Informations-, Beratungs- und Vermittlungsangebote gehören zu den staatlichen Leistungen, die dazu beitragen können, den gemeinschaftlichen Wohnungsbau zu fördern.

Informations-, Beratungs- und Vermittlungsstellen

Für diese Aufgabe eignen sich insbesondere spezielle Kontaktstellen wie die Berliner *Netzwerkagentur GenerationenWohnen*. Ähnliche Einrichtungen gibt es in vielen anderen Städten und Gemeinden wie z.B. die *Agentur für Baugemeinschaften* in Hamburg (Agentur für Baugemeinschaften 2010) oder die *Kontaktstelle Neue Wohnformen* der Stadt Aachen (Stadt Aachen 2009).

Diese und andere Agenturen dienen dazu, Baugruppen im Rahmen der Wohnprojektentwicklung zu beraten. Sie sind eine Kontakt- und Anlaufstelle für Interessierte. Die Angebote richten sich in erster Linie an Wohnprojektgruppen: Sie stellen Informationsmaterial zur Verfügung, geben Newsletter heraus, führen Datenbanken und informieren und beraten auf Messen, Beratungsbörsen (wie z. B. den „EXPERIMENTDAYS“) oder Aktionstagen über Wohnprojekte (Fedrowitz 2011b). Zudem vermitteln sie zwischen Wohnprojektgruppen auf der einen und Projektberatungen und Architekturbüros auf der anderen Seite. Mitunter umfassen die Tätigkeiten auch die Vermittlung von Kontakten zu den kommunalen Wohnungsbaugesellschaften, Genossenschaften und anderen investierenden Organisationen und Unternehmen (siehe Kapitel 3.1.), zu Stiftungen und Vereinen (siehe Kapitel 3.2.) sowie zu anderen Wohnprojekten. Zudem helfen sie dabei, Politik und Verwaltung für das Thema gemeinschaftlicher Wohnungsbau zu sensibilisieren (MWEBWV 2010).

Diese Angebote haben einen erheblichen Anteil daran, Informationsdefizite abzubauen, die bei Wohnprojektgruppen gerade in der Anfangsphase oft bestehen. Sie haben zudem eine wichtige Vermittlungsfunktion und ermöglichen den Kontakt zwischen den verschiedenen Beteiligten eines Wohnprojekts. Die Koordinierungsstellen bündeln bestehende Angebote und erleichtern vielen Gruppen den Einstieg in ein Projekt. Einige Angebote gelten im Allgemeinen als ausbaufähig: Das Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen spricht sich bspw. dafür aus, dass Kommunen engere Kontakte zu Investorinnen und Investoren herstellen, auf Immobilienmessen tätig werden, über städtische Fördertöpfe informieren sowie Investierendentage

und -exkursionen organisieren sollten (MWEBWV 2010: 39). Eine unabhängige Finanzberatung für den gemeinschaftlichen Wohnungsbau könnte etabliert bzw. ausgebaut werden. Denkbar wäre es, dass die Agenturen für neu gegründete Genossenschaften und Vereine Mustersatzungen, aber auch Erbbauverträge erstellen. Auf diese Weise könnten viele Informations- und Beratungsdefizite behoben werden.

Zwischenfazit

Informations-, Beratungs- und Vermittlungsstellen leisten einen wichtigen Beitrag zum Abbau bestehender Informationsdefizite. Sie helfen Wohnprojektgruppen gerade in der Initiativphase dabei, die Wohnprojektplanung weiterzuentwickeln, Kontakte zu anderen Akteurinnen und Akteuren herzustellen und die Bandbreite der Möglichkeiten kennenzulernen.

4.3. Finanzielle Förderung des gemeinschaftlichen Wohnungsbaus

Die staatliche Wohnungsbauförderung stellt einen weiteren Ansatz dar, um den gemeinschaftlichen Wohnungsbau zu unterstützen. Es existieren sowohl rechtsformunabhängige als auch auf spezifische Modelle (v. a. Genossenschaften) zugeschnittene Förderinstrumente. Die Wohnungsbauförderungslandschaft umfasst u. a. Darlehen und Zuschüsse für den Bau bzw. die Sanierung von Gebäuden, die finanzielle Förderung von Beratungsleistungen in der Startphase, Darlehen zur Unterstützung neu gegründeter Genossenschaften sowie Bürgschaften für Genossenschaften zur Absicherung von Krediten, die die Länder selbst gewähren.

Rechtsformunabhängige Ansätze der Wohnungsbauförderung der Länder

Viele Bundesländer bieten eine Wohnungsbauförderung an, von der auch gemeinschaftliche Wohnprojekte profitieren. Das Land Nordrhein-Westfalen sowie die Freie und Hansestadt Hamburg haben bspw. Programme aufgelegt, die den Wohnungsbau durch zinsgünstige Darlehen fördern (MBV 2008: 87; Hamburgische Wohnungsbaukreditanstalt 2012). Die Förderung ist in beiden Ländern an bestimmte Voraussetzungen gebunden. Diese werden für Nordrhein-Westfalen unter den Schlagwörtern ‚Gruppe, Grundstück, Geld‘ zusammengefasst (MBV 2008: 87). Um dort gefördert werden zu können, sollte eine Gruppe eine weitgehend gefestigte Struktur besitzen, ein bauliches Konzept vorweisen können, bei der Grundstückssuche bzw. dem -kauf fortgeschritten sein und über ein Finanzierungskonzept verfügen. Da Nordrhein-Westfalen die finanziellen Leistungen mit sozial- und wohnungspolitischen Zielen koppelt, sind nur solche Projekte förderfähig, die bezahlbare Miet- oder Eigentumswohnungen schaffen, die eine breitere soziale Mischung herstellen und langfristig sichern. Gefordert ist darüber hinaus, dass das Wohnprojekt einen sozialen, kulturellen und/oder ökologischen Mehrwert erbringt, der in seinen Effekten über die Wohngruppe hinausgeht. Die Darlehen tragen dazu bei, Wohnprojekte für Personen mit geringem Einkommen bzw. wenig Eigenkapital (Schwellenhaushalte) zugänglich zu machen.

Das Land Nordrhein-Westfalen arbeitet zudem mit Zuschüssen für die Beratung und Betreuung des gemeinschaftlichen Wohnungsbaus durch Dritte (MBV 2008: 87). Unabhängig von der gewählten Organisations- bzw. Rechtsform können Baugruppen eine Förderung für „die Kosten der Moderation der Gruppe, der Vermittlung zwischen Wohngruppe und Investor, Kosten für Wirtschaftlichkeitsberechnungen, baufachliche Gutachten, Rechtsberatung, Kooperationsverträge usw.“ beantragen (MBV 2008: 87; MWEBWV 2010: Vorwort). Damit trägt das Land Nordrhein-Westfalen dem hohen Beratungs- und Betreuungsbedarf vieler Wohnprojektgruppen Rechnung.

In Berlin wird derzeit über die Wiedereinführung der Wohnungsbauförderung diskutiert. Ab 2014 sollen nach derzeitigem Stand der Überlegungen Fördermittel des Bundes in Höhe von 33 Mio. Euro jährlich eingesetzt werden, um den Wohnungsbau anzukurbeln. Diese Gelder sollen ab 2016 um Landesmittel ergänzt werden (Tagesspiegel vom 12. und 13.11.2012). In welchem Umfang und zu welchen Bedingungen Wohnprojekte von der Förderung profitieren werden, ist noch nicht entschieden.

Rechtsformabhängige Ansätze der Wohnungsbauförderung der Länder

In vielen Bundesländern existieren Förderprogramme, die auf einzelne Rechtsformen zugeschnitten sind. Viele dieser Programme richten sich an Genossenschaften. Die Wohnungsbaukreditanstalt der Freien und Hansestadt Hamburg fördert genossenschaftlich organisierte Wohnprojekte mit zinsgünstigen Darlehen, aber auch mit Zuschüssen (u. a. für energieeffizientes und barrierefreies Bauen sowie für die Integration von Personen mit geringem Einkommen in Genossenschaftsprojekte) (Hamburgische Wohnungsbaukreditanstalt 2012).

In Nordrhein-Westfalen können neue Genossenschaften in der Gründungsphase ein sogenanntes Genossenschaftsgründungsdarlehen erhalten (MBV 2008: 87; MBWSV 2012). Sie können sich das Gründungsgutachten und Beratungsleistungen, aber auch den Ankauf von Genossenschaftsanteilen durch die künftigen Bewohnerinnen und Bewohner finanziell fördern lassen. Die Förderung richtet sich Haushalte, die festgelegte Einkommensgrenzen nicht überschreiten. Sie kann nur dann in Anspruch genommen werden, wenn mindestens die Hälfte der Genossenschaftsmitglieder unter der Einkommensgrenze liegt (MBWSV 2012). Nordrhein-Westfalen strebt mit dieser Förderung an, neu gegründeten Genossenschaften bei der Bewältigung der organisatorischen und finanziellen Herausforderungen in der Startphase zu helfen (siehe Kapitel 2.1.). Die Festlegung von Einkommensobergrenzen erlaubt es, zielgruppenspezifisch zu fördern.

Das Land Nordrhein-Westfalen gewährt zudem Bürgschaften für neu gegründete Genossenschaften. Über die *NRW.Bank* werden sogenannte Ausfallbürgschaften angeboten, die von Wohnprojekten dazu genutzt werden können, landeseigene Förderdarlehen abzusichern. Neu gegründete Genossenschaften müssen dadurch keine zusätzlichen Sicherheiten erbringen, um die Wohnungsbauförderung in Anspruch nehmen zu können (MBV 2008: 87). Für das Land bleibt das finanzielle Risiko überschaubar, da die Bürgschaft nur im Fall eines Scheiterns des Wohnprojekts zum Tragen kommt. Die Studie „Mehrgenerationen-Wohnprojekte in der Rechtsform der eingetragenen Genossenschaft“ betont die Bedeutung solcher finanziellen Förderansätze für Wohnprojekte: „Die Wohnraumförderung der Länder ist für kleine und neu gegründete Genossenschaften das einzige – und daher unverzichtbare – Förderinstrument zur Errichtung preiswerter Wohnungen“ (BMVBS/BBSR 2012: 9).

In Berlin vergibt die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt im Rahmen des „Genossenschaftlichen Neubauwettbewerbs 2012 für bezahlbaren Wohnraum“ Förderprämien für ausgewählte Genossenschaften. Diese Mittel werden „je Objekt mit grundbuchlicher Absicherung zu Gunsten [sic] des Landes Berlin, vertreten durch die Investitionsbank Berlin (IBB) [sic] gewährt“. Die Prämien entstammen dem „Wohnungsbaufonds [...], der von der Investitionsbank Berlin treuhänderisch für Berlin verwaltet wird“ (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt 2012: ohne Seitenangabe). Die Förderung wird in Form eines nachrangig zu besichernden Baudarlehens vergeben, das mit Baubeginn abrufbar ist und über maximal 15 Jahre gewährt wird. Es ist in voller Höhe zurückzuzahlen. Im Land Berlin existiert zudem seit kurzer Zeit ein Angebot der *Investitionsbank Berlin (IBB)* zur Förderung von WEGs, das Kredite für die Modernisierung und Sanierung von Gemeinschaftseigentum umfasst. Andere Baugemeinschaften können von dieser Förderung nicht profitieren.

Zwischenfazit

Die Wohnungsbauförderungsprogramme der Länder stellen einen wichtigen Baustein dar, um den gemeinschaftlichen Wohnungsbau zu unterstützen. Einige Länder wie z. B. Nordrhein-Westfalen und Hamburg bieten eine breit gefächerte Palette an Förderinstrumenten an; der finanzielle Umfang aller Programme ist vergleichsweise groß. Andere Länder wie z. B. Berlin haben hingegen nur sehr wenige Programme eingerichtet, die sich an ausgewählte Fördernehmerinnen und -nehmer wenden und deren Gesamtsumme vergleichsweise niedrig ist.

Die verschiedenen Arten der Förderung adressieren unterschiedliche Herausforderungen und Probleme. Darlehen tragen dazu bei, dass sich Wohnprojekte zu günstigeren Konditionen als am freien Kapitalmarkt mit Finanzmitteln versorgen können. Bürgschaften verhelfen Wohnprojekten zu einer finanziellen Entlastung, da keine weiteren Sicherheiten zu erbringen sind. Zuschüsse versetzen einzelne Wohnprojekte in die Lage, höhere Standards (z. B. ökologischer Art) und/oder den sogenannten *state of the art* zu realisieren. Mit Zuschüssen lassen sich demnach Projekte mit großer Außenwirkung fördern. Zudem lassen sich so besonders jene Haushalte wirkungsvoll unterstützen, die unterhalb bestimmter Einkommensgrenzen liegen. Darlehen und Bürgschaften sind kostengünstige Förderinstrumente, da sie zurückgezahlt werden müssen bzw., im Fall der Bürgschaften, in der Regel gar nicht belastet werden. Die Kopplung der Darlehen, Bürgschaften und Zuschüsse an Bedingungen ermöglicht es den Ländern, sozial- und wohnungspolitischen Zielen näher zu kommen.

Rechtsformspezifische Förderprogramme gehen auf die verschiedenen Anforderungen ein, die sich für die unterschiedlichen Wohnprojekte ergeben. Wohnprojekte in der Form der Genossenschaft haben andere Herausforderungen zu bewältigen als WEGs. Allerdings besteht bei rechtsformspezifischen Förderprogrammen die Gefahr, dass einzelne Wohnprojekte gefördert werden, während andere, ebenso förderungswürdige Projekte leer ausgehen; es ist daher erforderlich, dass dieser Art der Förderung eine stimmige wohnungspolitische Strategie und transparente Kriterien zugrunde liegen. Es ist zudem zu verhindern, dass sich eine zersplitterte und unübersichtliche Förderlandschaft herausbildet.

Zusammenfassend bleibt festzuhalten, dass die staatliche Förderung für viele Wohnprojekte eine erhebliche finanzielle Entlastung und eine wirkungsvolle Absicherung gegen finanzielle Risiken bedeutet.

4.4. Schlussfolgerungen

Im vorangegangenen Kapitel wurden Instrumente erörtert, mit denen Länder und Kommunen den gemeinschaftlichen Wohnungsbau fördern können. Die Instrumente Baulandmonitoring und -kataster helfen Gruppen dabei, ein geeignetes Grundstück für ein Wohnprojekt zu finden. Auch die Bereitstellung ausreichender Grundstückskontingente und Grundstücksvergabeverfahren, die auf die Bedürfnisse des gemeinschaftlichen Wohnungsbaus zugeschnitten sind (wie z. B. das Anhandgabeverfahren in Hamburg), sind geeignet, Wohnprojekte sicher durch das ‚Nadelöhr‘ Grundstückssuche und -erwerb zu geleiten. Wohnprojekte werden nicht nur finanziell spürbar entlastet, sondern profitieren von einer höheren Planungs- und Kalkulationssicherheit, wenn die Grundstücksvergabe zum Verkehrswert statt zum Höchstgebot erfolgt. Das Verfahren der Grundstücksvergabe repräsentiert – ebenso wie das Instrument des Erbbaurechts – einen Ansatz, mit dem Länder und Kommunen wohnungs- und sozialpolitisch stark steuernd eingreifen können (z. B. über die Festlegung bestimmter Vergabekriterien oder den Erbbaupertrag bzw. -zins). Mit diesen Ansätzen lassen sich die Aktivitä-

ten Dritter wie z. B. Stiftungen (siehe Kapitel 3.2.) sinnvoll ergänzen, ohne deren Arbeit überflüssig zu machen.

Informations-, Beratungs- und Vermittlungsangebote der Länder und der Kommunen spielen eine wichtige Rolle, um Defizite in diesen Bereichen abzubauen. Diese Angebote sind nicht nur in der Initiativphase, sondern auch in der Planungs- und Bauphase der Projekte unerlässlich. Sie ergänzen bestehende nicht staatliche Angebote (siehe Kapitel 3.2.), ohne diese zu ersetzen. Die Beispiele und Überlegungen aus anderen Ländern und Kommunen zeigen, dass es zahlreiche Möglichkeiten gibt, bestehende Beratungsangebote weiterzuentwickeln, bspw. Kontakte zu investierenden (Wohnungs-) Unternehmen, (Dach-)Genossenschaften sowie anderen Trägergenossenschaften oder -vereinen aufzubauen.

Die Förderung des gemeinschaftlichen Wohnungsbaus durch Instrumente wie z. B. Darlehen, Bürgschaften, Zuschüsse etc. reduziert den finanziellen Druck, der auf Wohnprojekten liegt. Rechtsformunabhängige Förderprogramme werden der Vielfalt der Wohnprojekte gerecht und fördern alle Projektformen. Programme, die auf einzelne rechtliche bzw. organisatorische Ansätze zugeschnitten sind (wie z. B. Darlehen und Bürgschaften für neu gegründete Genossenschaften), ermöglichen eine zielgerichtete politische Steuerung. Darlehen und Bürgschaften stellen kostengünstige Förderinstrumente dar, weil die Mittel entweder langfristig zurückgezahlt werden müssen bzw. Bürgschaften häufig gar nicht erst in Anspruch genommen werden. Programme (wie z. B. die Förderung von Beratungs- und Projektsteuerungsdienstleistungen in Nordrhein-Westfalen), die gezielt einzelne Probleme adressieren, helfen dabei, ausgewählte Hürden in unterschiedlichen Projektphasen zu bewältigen und den Prozess zu professionalisieren.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass staatliche Wohnungsbauförderung einen substanziellen Beitrag dazu leisten kann, Wohnprojekte in quantitativer und qualitativer Hinsicht zu fördern. Die verschiedenen Förderinstrumente sind nicht nur dazu geeignet, die Zahl der Wohnprojekte zu erhöhen und Vielfalt zu produzieren. An Bedingungen geknüpft sind sie letztlich der wichtigste Weg, um Personen mit geringem Einkommen die Teilnahme an Wohnprojekten zu ermöglichen, die soziale Mischung innerhalb von Wohnprojekten zu erhöhen, hohe ökologische Standards zu etablieren, Wohnprojekte und Quartiere miteinander zu verzahnen und neue Wohnkonzepte zu etablieren. Die Analyse zeigte, dass andere Bundesländer und Kommunen Instrumente erfolgreich nutzen, die auch in Berlin eingesetzt werden könnten. Auch wenn im Rahmen dieses Gutachtens keine systematische Recherche aller verfügbaren (und auch der bereits wieder verworfenen) Förderinstrumente auf Ebene der Länder und der Kommunen möglich war (jedoch in einem separaten Gutachten sehr wünschenswert wäre), lassen sich doch folgende Aussagen in Bezug auf die Berliner Förderpolitik treffen:

- In Berlin werden relativ wenige Grundstücke für Baugruppen reserviert, und die Vergabeverfahren sind nicht so ausgereift wie z. B. in der Freien und Hansestadt Hamburg.
- Das Erbbaurecht könnte intensiver genutzt und der Erbbauzins nach sozialen Kriterien gestaffelt werden, wie es z. B. in der Stadt Lübeck der Fall ist.
- In vielen Bundesländern ist die Förderung des gemeinschaftlichen Wohnungsbaus vom finanziellen Umfang her weit größer als in Berlin. Andere Länder wie z. B. Nordrhein-Westfalen und die Freie und Hansestadt Hamburg fördern nicht nur den gemeinschaftlichen Wohnungsbau allgemein, sondern auch gezielt ausgewählte Formen (v. a. genossenschaftlich organisierte Projekte). Sie setzen verschiedene Finanzierungsinstrumente (wie z. B. Darlehen, Bürgschaften und Zuschüsse) zu diesem Zweck kreativ ein.

- Das in Berlin etablierte Beratungsangebot ist umfangreich und professionell. Anders als Nordrhein-Westfalen engagiert sich Berlin bislang nicht in einer ergänzenden Förderung von Beratungs- und anderen Dienstleistungen.

Hinsichtlich des Einsatzes staatlicher Förderinstrumente kann Berlin von anderen Bundesländern und Städten einiges lernen und das eigene Angebot entsprechend erweitern.

5. Fazit und Ausblick

5.1. Erfolgsfaktoren des gemeinschaftlichen Wohnungsbaus aus Sicht der Gruppen

Der gemeinschaftliche Wohnungsbau ist ein komplexer Prozess, in dem viele Stellschrauben existieren, die den Erfolg – oder den Misserfolg – eines Projekts beeinflussen. Auf den vorangegangenen Seiten wurde herausgearbeitet, welche Chancen und Zwänge sich aus der Wahl einer bestimmten Organisations- bzw. Rechtsform (Kapitel 2), der Inanspruchnahme nicht staatlicher Angebote (Kapitel 3) und der Nutzung der Förderinstrumente des Staates (Kapitel 4) ergeben.

Optimale Organisations- bzw. Rechtsform wählen

Die vorangegangenen Ausführungen haben gezeigt, dass sich Wohnprojekte in den (Rechts-) Formen der Genossenschaft und des Vereins sowie der Kombination aus GbR und WEG bzw. aus GmbH und Verein (*Mietshäuser Syndikat*) realisieren lassen. Da die Ansätze Unterschiedliches leisten, ist eine Gruppe gut beraten, genau den Ansatz zu wählen, der optimal zum eigenen Wohnprojekt und damit zur Wohnidee passt. Wohnprojekte unterscheiden sich mehr oder weniger stark hinsichtlich der Ziele, die sie verfolgen, aber auch in Bezug auf die Möglichkeiten (z. B. finanzieller Art) und die Fähigkeiten der Gruppen bzw. der einzelnen Mitglieder (z. B. zur Mobilisierung eigener und kollektiver Ressourcen, zur Nutzung bestehender Unterstützungsangebote). Die Wahl einer der oben beschriebenen Organisations- und Rechtsformen führt letztlich zu einer bestimmten Form des Zugriffsrechts auf die Wohnimmobilie (Privateigentum vs. Nutzungsrecht am Gemeinschaftseigentum), zu unterschiedlichem Gründungs- und Verwaltungsaufwand, zu größeren oder kleineren Mitbestimmungsrechten, zu unterschiedlichen Finanzierungsstrukturen und zu verschiedenen Haftungsregelungen.

Streben die Mitglieder eines Wohnprojekts an, individuelles (Wohnungs-)Eigentum zu bilden, repräsentiert die kombinierte GbR/WEG einen attraktiven Weg. Wollen sie ein dauerhaftes Anrecht auf eine Mietwohnung erhalten, bietet sich der Ansatz der Genossenschaft, des Vereins oder des *Mietshäuser Syndikats* an. Möchten die Mitglieder eines Wohnprojekts kollektive Entscheidungen auf weitere Bereiche des Gemeinschaftsprojekts ausdehnen und messen sie dem Prinzip ‚ein Mitglied = eine Stimme‘ eine hohe Bedeutung bei, ist der Ansatz der Genossenschaft, des Verein oder des *Mietshäuser Syndikats* die geeignete Wahl. Ist genau das Gegenteil der Fall, d. h. ein Wohnprojekt möchte nach dem Mehrheitsprinzip entscheiden und die kollektive Mitbestimmung auf Gemeinschaftsräume und -flächen sowie Instandhaltungsmaßnahmen beschränken, wählen seine Mitglieder am besten die kombinierte GbR/WEG. Sind die Gruppenmitglieder bereit, dauerhaft viel Engagement in die Selbstverwaltung zu investieren und lassen sie sich vom Gründungs- und Verwaltungsaufwand nicht abschrecken, eignet sich neben dem Verein auch die Genossenschaft und das Modell des *Mietshäuser Syndikats* für das Wohnprojekt.

Wünschen die Projektmitglieder, dass eine juristische Person als Bauherrin oder Bauherr in die Verantwortung für die Projektfinanzierung tritt, werden sie die Form der Genossenschaft, des Vereins oder des *Mietshäuser Syndikats* wählen. Mit dieser Wahl gehen eine Beschränkung des Haftungsrisikos und eine langfristige Finanzierung der Kredite über die Miete einher. Eigenkapital wird in Form von Einlagen gezahlt. Ist es möglich und gewünscht, persönlich die Finanzierung des Anteils am Wohnprojekt zu verantworten, ist die kombinierte GbR/WEG passend. Eine Haftungsbeschränkung ist in diesem Fall nur begrenzt möglich. Freiwillige Kapitaleinlagen können bei der Genossenschaft, beim Verein, aber auch beim *Mietshäuser Syndikat* – je nach Gestaltung der Satzung – entweder zur Verringerung der individuell zu zahlenden Miete oder aber für interne Solidaritätsmodelle genutzt

werden. Anders als bei der kombinierten GbR/WEG ist es bei den genannten Ansätzen möglich, im Rahmen von Solidaritätsmodellen Personen mit wenig Eigenkapital die Teilnahme an einem Wohnprojekt zu ermöglichen. Wohnprojekte, deren Mitgliedern es ein Anliegen ist, eine Immobilie der kapitalistischen Verwertungslogik dauerhaft zu entziehen, werden geneigt sein, dem *Mietshäuser Syndikat* beizutreten. Alternativ können sie erwägen, die Satzung der eigenen Genossenschaft bzw. des Vereins entsprechend so zu gestalten, dass eine kommerzielle Nutzung nicht möglich ist. Ergänzend können weitere Mechanismen (wie z. B. das Erbbaurecht) gewählt werden, um Projektziele abzusichern.

Unterstützungsangebote der Länder und der Kommunen sowie nicht staatlicher Partnerinnen und Partner nutzen

Für alle Wohnprojekte gilt, dass ihre Erfolgchancen erheblich ansteigen, wenn sie auf die bestehenden nicht staatlichen Unterstützungsangebote sowie auf die der Länder und Kommunen zurückgreifen – und zwar unabhängig davon, ob sie sich in der Initiativ-, der Planungs- oder der Bauphase befinden. Ergänzend zu den seit den 1980er- bzw. 1990er-Jahren bestehenden Strukturen wurde in den letzten Jahren ein umfangreiches Angebot eingerichtet, das der Information, der Beratung und der Vermittlung von Kontakten (z. B. zu potenziellen weiteren Projektmitgliedern, Fachleuten aus den Bereichen Projektsteuerung und Architektur etc.) dient. Nicht staatliche und staatliche Einrichtungen sind hier gleichermaßen aktiv. Die Angebote der Länder und Kommunen reichen von eigens eingerichteten Agenturen (wie z. B. in Berlin, Hamburg und Aachen) bis zur Gewährung finanzieller Leistungen für konkrete Beratungs- und Vermittlungsdienste während der Initiativ-, Planungs- und Bauphase (wie z. B. in Nordrhein-Westfalen). Defizite existieren v. a. in Bezug auf spezifische Fragen wie z. B. zu der Gründung von Genossenschaften und Vereinen und der Arbeit mit investierenden Unternehmen, mit Dachgenossenschaften und anderen Trägerstrukturen.

Die Zusammenarbeit mit einem Unternehmen, einer Dachgenossenschaft oder einer genossenschaftlich oder vereinsrechtlich organisierten Trägerstruktur verspricht einen anderen erfolgreichen Ansatz dafür, ein gemeinschaftliches Wohnprojekt zu realisieren. Allerdings ist die Anzahl der Unternehmen begrenzt, die ein Wohnprojekt kooperativ realisieren wollen. Neue Projekte werden derzeit v. a. von neu, d. h. in den letzten ein, zwei Jahrzehnten gegründeten Genossenschaften (wie z. B. der *SelbstBau e. G.*, der *genowo e. G.* und der *Habitat e. G.* sowie der *Wagnis e. G.* in München) entwickelt. Ältere Wohnungsbaugenossenschaften treten gegenwärtig in dieser Hinsicht nur selten in Erscheinung. Aus Sicht der Gruppen wäre es wünschenswert, wenn mehr investierende Unternehmen, Genossenschaften und Trägerstrukturen zur Verfügung stünden.

Steht Unterstützung bei der Grundstücks- bzw. Immobiliensuche, dem -erwerb sowie ein relativ großes Kontingent an verfügbaren Grundstücken und Immobilien zur Verfügung, steigen die Erfolgchancen eines Wohnprojekts erheblich. Staatliche und nicht staatliche Akteurinnen und Akteure greifen hier unterstützend ein, wobei der Beitrag der erstgenannten in quantitativer Hinsicht von erheblich größerer Bedeutung ist. Als erfolgreiche Angebote haben sich das in Hamburg praktizierte Anhandgabeverfahren sowie andere Verfahren herausgestellt, die sechs- bis zwölfmonatige Fristen für den Grundstückskauf einräumen und sich am Verkehrswert statt am Höchstgebot orientieren. Da die Entscheidungsprozesse bei Wohnprojekten mehr Zeit benötigen als es bei anderen Bauvorhaben üblich ist, tragen solche Ansätze dazu bei, dass Projektgruppen an Grundstücke gelangen, die Kosten des Wohnprojekts reduzieren, Zeit gewinnen und Planungssicherheit erhalten können. Der in Hamburg gewählte Ansatz, große Grundstückskontingente für Baugruppen zur Verfügung zu stellen, erhöht die

Wahlmöglichkeiten der Gruppen erheblich und könnte auch in Berlin eine sinnvolle Herangehensweise darstellen.

Die Anwendung des Erbbaurechts eröffnet Wohnprojekten weitere Spielräume finanzieller Art. Nutzt ein Wohnprojekt ein Grundstück im Erbbaurecht, entfällt der Grundstückserwerb. Über den Erbbaurechtsvertrag lassen sich sozial- und wohnungspolitische Zielsetzungen des Wohnprojekts und ein nicht spekulativer Umgang mit Grund und Boden festschreiben, sofern das im Sinne der Erbbaurechtsgebenden ist. Neben den engagierten Stiftungen tun sich einige Kommunen bei der Grundstücksvergabe im Erbbaurecht hervor; auch in Berlin könnte das Instrument noch stärker als bisher genutzt werden. Das Angebot der Stiftungen bietet optimale Unterstützung für einzelne Projekte, für die es von großer Bedeutung ist. Da die Stiftungen selbst nur über begrenztes Kapital verfügen, sind ihre Möglichkeiten, das Erbbaurecht zu nutzen, in quantitativer Hinsicht allerdings eingeschränkt. Aus Sicht der Gruppen wäre ein stärkeres Engagement der Kommunen und der Länder in Bezug auf die Nutzung des Erbbaurechts sinnvoll.

Der Erfolg eines Wohnprojekts hängt nicht zuletzt davon ab, wie viel Eigenkapital vorhanden ist. Ein Wohnprojekt ohne Eigenkapital zu finanzieren, wird nur in Ausnahmefällen möglich sein. Die Höhe des Eigenkapitals steht teilweise in Abhängigkeit zur Art des Wohnprojekts und dessen Finanzierungsstruktur. Bei der kombinierten GbR/WEG wird zu etwa 30 % geraten. Auch bei den anderen Modellen sind hohe Eigenkapitalquoten sinnvoll, da sich dadurch – je nach Finanzierungskonzept – die individuell zu leistenden Zins- und Tilgungszahlungen verringern, Solidaritätsmodelle realisieren oder (z. B. durch Mietvorauszahlungen) die Höhe der Mieten im sogenannten Investorenmodell reduzieren lassen.

Die Erfolgchancen eines Wohnprojekts steigen zudem, wenn günstige Finanzierungsmöglichkeiten durch Fremdkapital bestehen. Viele Wohnprojekte – gleich welcher Art – nutzen Hilfsangebote aus dem Freundeskreis und der Verwandtschaft, um sich (Privat-)Darlehen zu günstigen Konditionen zu beschaffen. Das *Mietshäuser Syndikat* stellt das Instrument des Privatarlehens – dort Direktdarlehen genannt – ins Zentrum der Wohnprojektfinanzierung. Die BaFin setzt dieser Art der Geldbeschaffung enge Grenzen, die die Spielräume vieler Wohnprojekte verkleinern. Günstige Darlehen der Wohnungsbauförderung der Länder sowie der KfW haben im Rahmen der Projektfinanzierung eine große Bedeutung. Auch Bürgschaften sind häufig ein Bestandteil eines erfolgreichen Finanzierungskonzepts. (Klein-)Bürgschaften aus dem privaten Umfeld lassen sich nutzen, um Kredite abzusichern; allerdings hat sich bisher nur die *GLS Bank* in Bochum auf dieses Konzept spezialisiert. Bürgschaften der (Investitionsbanken der) Länder sind ebenfalls geeignet, um private wie staatliche Kredite abzusichern. Zuschüsse von staatlicher und nicht staatlicher Seite ermöglichen es Wohnprojekten mitunter, besondere soziale, ökologische und/oder architektonische Standards umzusetzen. Genossenschaften und Vereine genießen gegenüber den anderen Konstrukten den Vorteil, dass sie mit Einlagen Dritter – und zwar der investierenden Mitglieder bzw. der Fördermitglieder – arbeiten können. Darlehen, Bürgschaften und/oder Zuschüsse sind in der Regel mit Auflagen verknüpft, sodass sie von Wohnprojekten nur genutzt werden sollten, wenn diese Auflagen zum eigenen Wohn- und Lebenskonzept passen.

Für den Erfolg eines Wohnprojekts nicht zu unterschätzen ist zudem die Bedeutung der baulichen Selbsthilfe, die aus dem Freundes- und Bekanntenkreis sowie von Verwandten geleistet wird. Leistungen innerhalb der baulichen Selbsthilfe (wie z. B. handwerkliche Leistungen, Beratungen, Planungsleistungen etc.) tragen – je nach Umfang – dazu bei, die Kosten eines Wohnprojekts zu reduzieren. Die Leistungen können einer einzelnen Person, aber auch einer ganzen Gruppe zuteil

werden. Das Modell des *Mietshäuser Syndikats* basiert nicht zuletzt auf der Idee der gegenseitigen Hilfe im Rahmen der Beratung und sogar der Finanzierung.

Versteht man die Organisation und die Finanzierung als ein – je nach Projekt mehr oder weniger komplexes – Mosaik, ist aus Sicht der Gruppen nicht eine einzelne Maßnahme, sondern ein gezielter Ausbau der verschiedenen oben genannten Unterstützungsinstrumente erforderlich. Im Ergebnis hat die hier vorliegende Untersuchung gezeigt, dass die Wahl der Organisations- und Rechtsformen und der erforderlichen Unterstützungsangebote in engem Zusammenhang mit dem Anspruch und den Bedürfnissen derjenigen stehen, die sich zu einer Wohngruppe zusammenschließen. Grundsätzlich ist es möglich, den gemeinschaftlichen Wohnungsbau als eine Form des Wohnens zu begreifen, die auch langfristig in der Lage ist, Neubau zu ermöglichen und bezahlbare Mieten bereitzustellen.

5.2. Thesen zum gemeinschaftlichen Wohnungsbau: IBA Berlin 2020

These 1

Gemeinschaftlicher Wohnungsbau bietet die Chance, neue Wohn- und Lebenskonzepte in der Stadt zu realisieren. Er hat das Potenzial, in kleinen und größeren Projekten und über das gesamte Stadtgebiet verteilt zu einer Vielfalt des Wohnungsangebots beizutragen.

These 2

Der gemeinschaftliche Wohnungsbau ist vor allem dann erfolgreich, wenn Baugemeinschaften auf Unterstützungsstrukturen zurückgreifen können, die auf ihre Bedürfnisse zugeschnitten sind und ihnen neue Handlungsspielräume eröffnen. Staatliche Unterstützung (v. a. bei der Finanzierung der Projekte sowie bei Grundstückssuche und -kauf) verbessert die Erfolgsaussichten des gemeinschaftlichen Wohnungsbaus erheblich. Staatliche und nicht staatliche (z. B. von Stiftungen erbrachte) Unterstützungsangebote stehen dabei komplementär zueinander.

These 3

In Berlin wird der gemeinschaftliche Wohnungsbau in hohem Maße von Gemeinschaften getragen, die sich als Genossenschaft, als Verein bzw. als Projekt des *Mietshäuser Syndikats* organisieren. Projekte des gemeinschaftlichen Wohnungsbaus, die auf diesen Organisationsformen basieren, stehen in der Regel für ein solidarisches Miteinander und nicht renditeorientierte Wohnkonzepte. Sie tragen am ehesten zu einer sozialen Stadtentwicklung bei.

These 4

Baugemeinschaften, die in Form der kombinierten GbR/WEG organisiert sind, tragen ebenfalls in erheblichem Maße zum gemeinschaftlichen Wohnungsbau in Berlin bei. Sie führen zur Bildung von Privateigentum, schaffen aber nur in wenigen Fällen preisgünstigen Wohnraum. Der gemeinschaftliche Wohnungsbau in Form einer GbR/WEG kann – wie die anderen oben genannten Organisationsformen auch – strukturelle Veränderungen in Stadtvierteln initiieren und damit zur Aufwertung, aber auch zur Gentrifizierung beitragen.

These 5

Der gemeinschaftliche Wohnungsbau kann weiteren Schwung erhalten, wenn es gelingt, neben den bestehenden Trägerstrukturen (Dachgenossenschaften, Mietshäuser-Syndikat-Netzwerk, Dachvereine) eine größere Anzahl älterer (Traditions-)Genossenschaften für diese Form des Wohnungsbaus zu gewinnen. Aufgrund ihrer ökonomischen und organisatorischen Handlungsspielräume wie auch

ihrer genossenschaftlichen Struktur können sie zu Schlüsselakteurinnen des nicht renditeorientierten gemeinschaftlichen Wohnungsbaus in Berlin werden. Bisher wird dieses Potenzial noch nicht ausgeschöpft.

These 6

Die städtischen Wohnungsbaugesellschaften des Landes Berlin stellen Akteurinnen dar, die über das ökonomische und organisatorische Potenzial verfügen, den gemeinschaftlichen Wohnungsbau entscheidend zu fördern. Orientiert sich eine städtische Wohnungsbaugesellschaft am Prinzip der Kostendeckung (statt an der maximalen Rendite), stellt sie als Träger des gemeinschaftlichen Wohnungsbaus potenziell eine attraktive Anlaufstelle für interessierte Gruppen dar. Dieses Modell kann dazu beitragen, das Portfolio der Wohnungsbaugesellschaften strategisch weiterzuentwickeln.

These 7

Die Zusammenarbeit zwischen Baugemeinschaften und investierenden (Wohnungs-)Unternehmen stellt ein vielversprechendes Experimentierfeld des gemeinschaftlichen Wohnungsbaus dar, da es bisher relativ wenige derartige Kooperationen gibt. Der gemeinschaftliche Wohnungsbau in dieser Form kann einen substanziellen Beitrag zur Verbreitung dieser Wohnform leisten. Da das kooperierende Unternehmen eine Rendite anstrebt, die über die Miete erwirtschaftet wird, trägt das sogenannte Investorenmodell jedoch nicht zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums bei.

These 8

Eigenleistungen und organisierte Selbsthilfe planerischer, baulicher und sonstiger Art stellen für viele Projekte des gemeinschaftlichen Wohnungsbaus eine zentrale Säule der Finanzierung dar. Werden zudem die Baustandards und die Fertigstellung weniger wichtiger Bauabschnitte flexibel gehandhabt, verbleiben den Mitgliedern einer Baugemeinschaft größere finanzielle Handlungsspielräume.

These 9

Der gemeinschaftliche Wohnungsbau produziert preisgünstigere Miet- und Eigentumswohnungen als der ‚konventionelle‘ Wohnungsbau, wenn staatliche und nicht staatliche Unterstützungsangebote klug kombiniert, die Ressourcen der Gruppe so weit wie möglich mobilisiert, die Möglichkeiten der baulichen Selbsthilfe genutzt, maßvolle Baustandards angestrebt und kreative Ideen zur Senkung der Bau- und Grundstückskosten gefunden werden.

These 10

Soziale oder kulturelle Aktivitäten, die von Projekten des gemeinschaftlichen Wohnungsbaus ausgehen, richten sich in erster Linie an die Mitglieder der Baugemeinschaft selbst. In welchem Umfang und in welcher Art es Gruppen anstreben, soziale und kulturelle Impulse im Quartier zu setzen, hängt von ihren jeweiligen Möglichkeiten und Interessen ab.

Quellen- und Literaturverzeichnis

Abgeordnetenhaus Berlin (2012): Wie geht es weiter mit der IBA 2020 (II)? Kleine Anfrage der Abgeordneten Antje Kapek (Grüne) vom 20. September 2012 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 21. September 2012) und Antwort, Drucksache 17/10 998. Berlin: Kulturbuch-Verlag.

Agentur für Baugemeinschaften Hamburg (2010): Zusammen bauen lohnt sich. Baugemeinschaften in Hamburg. Hamburg: Agentur für Baugemeinschaften der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt.

Agentur für Baugemeinschaften Hamburg (2012a): Grundstücke für Baugemeinschaften [online]. Hamburg: Agentur für Baugemeinschaften der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt. Verfügbar unter: <http://www.hamburg.de/start-grundstuecke/> [letzter Zugriff am 25.10.2012].

Agentur für Baugemeinschaften Hamburg (2012b): Anhandgabeverfahren [online]. Hamburg: Agentur für Baugemeinschaften der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt. Verfügbar unter: <http://www.hamburg.de/baugemeinschaften/152672/anhandgabeverfahren.html> [letzter Zugriff am 25.10.2012].

Altrogge, B. (2012): Geld von Privatpersonen: Bürgschaftskredite & Leihgemeinschaften. Vortrag auf der Tagung *Wohnprojekte – Finanzierung jenseits von Banken* am 05. und 06.10.2012 in Frankfurt/Main. [unveröffentlichtes Vortragsmanuskript].

(BaFin) Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (2012): Crowdfunding im Licht des Aufsichtsrechts [online]. Bonn.: BaFin. Verfügbar unter: http://www.bafin.de/SharedDocs/Veroeffentlichungen/DE/Fachartikel/fa_bj_2012_09_crowdfunding.html [letzter Zugriff am 12.11.2012].

(BBU) Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V. (2012): Statistik [online]. Berlin: BBU. Verfügbar unter: http://web1.bbu.de/publicity/bbu/internet.nsf/index/de_statistik.htm [letzter Zugriff am 02.11.2012].

Beirat Liegenschaftspolitik (2009): Ergebnisse aus Sicht des Beirats [online]. Beitrag zum Stadtforum Berlin am 08. Oktober 2009 zum Thema: *Alles muss raus? Die Zukunft der Liegenschaftspolitik in Berlin*. Erarbeitet von Beckmann, K.-J.; Bodenschaf, U.; Giseke, U.; Krautzberger, M.; Spars, G. und Adrian, L. Berlin: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt. Verfügbar unter: http://www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/stadtforum/downloads/SF_ergebnispapier_beirat_liegenschaftspolitik.pdf [letzter Zugriff am 26.10.2012].

Berliner Sparkasse und LBS Nord (Hrsg., 2012): Generationenübergreifendes Wohnen in Berlin. Wünsche, Perspektiven, Erfordernisse. Erarbeitet durch die empirica ag. Berlin: Berliner Sparkasse und Landesbausparkasse Nord (LBS).

Blomeyer, G. R. (Hrsg., 1990): Zwischen Utopie und Wohnungsnot. Stand und Zukunft der baulichen Selbsthilfe. Materialband zur Tagung vom 30.-31.03.1990 in Berlin. Berlin.

(BMJ) Bundesministerium der Justiz (2012a): Inhalt der Vereinssatzung [online]. Berlin: BMJ. Verfügbar unter: http://www.bmj.de/DE/Buerger/gesellschaft/Vereinsrecht/_doc/Gruendung_Satzung_Inhalt.html?nn=1955982 [letzter Zugriff am 12.11.2012].

(BMJ) Bundesministerium der Justiz (2012b): Mitgliederrechte und Mitgliederpflichten [online]. Berlin: BMJ. Verfügbar unter: http://www.bmj.de/DE/Buerger/gesellschaft/Vereinsrecht/_doc/Betrieb_Mitgliederrechte_und_Mitgliederpflichten.html?nn=1955982 [letzter Zugriff am 12.11.2012].

(BMVBS und BBSR) Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung und Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) (2012): Mehrgenerationen-Wohnprojekte in der Rechtsform der eingetragenen Genossenschaft. Bonn: BMVBS, BBSR.

(BMWi) Bundesministerium für Wirtschaft und Technologie (2012): Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) [online]. Bonn: BMWi. Verfügbar unter: <http://www.existenzgruender.de/selbstaendigkeit/vorbereitung/gruendungswissen/rechtsform/05/index.php> [letzter Zugriff am 12.11.2012].

Bodenschaf, H.; Polinna, C.; Goevert, T. und Huber, M. (2012): Perspektiven einer IBA 2020. Ein strategisches Gutachten (Learning from IBA – Die IBA 1987 Teil II). Berlin: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt.

(BRBS) Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau (Hrsg., 1998): Ein Haus gemeinsam bauen. Organisierte Gruppenselbsthilfe im Eigenheimbau. Bonn: BRBS.

(DifU) Deutsches Institut für Urbanistik (2007): Vorstudie zur Einrichtung einer „Netzwerkagentur Generationenübergreifendes Wohnen“. Endbericht. Berlin: DifU.

- Durth, W. u. a. (2009): Ein Memorandum zur Zukunft Internationaler Bauausstellungen. 10 Empfehlungen zur Durchführung einer Internationalen Bauausstellung [online]. Verfügbar unter: http://www.heidelberg.de/servlet/PB/show/1215201/61_pdf_Wissenschaftstadt_Memorandum_Zukunft_IBAs.pdf [letzter Zugriff am 12.11.2012].
- Engelmann, A. (2008): Finanzierung aus Projektesicht. Das Beispiel Sonnenhaus – Generationsübergreifendes und integratives Wohn- und Arbeitsprojekt. In: Schader Stiftung und Stiftung trias (Hrsg.): Raus aus der Nische – rein in den Markt! Ein Plädoyer für das Produkt ‚gemeinschaftliches Wohnen‘. Darmstadt, Hattingen: Schader Stiftung und Stiftung trias, 48-52.
- Ernst-Pörksen, M. (ohne Datum): Grundlinien des Gemeinnützigkeitsrechts. In: Stiftung trias (Hrsg.): Der Verein als Rechtsform für Wohnprojekte. Gründung, Steuer, Recht, Finanzen. Hattingen: Stiftung trias, 10-11.
- Fedrowitz, M. (2011a): Gemeinschaftliches Wohnen in Deutschland [online]. In: Nationalatlas aktuell, 9/2011 (21.09.2011). Leipzig: Leibniz-Institut für Länderkunde (IfL). Verfügbar unter: http://aktuell.nationalatlas.de/Gemeinschaftliches_Wohnen_9_09-2011.0.html [letzter Zugriff am 24.10.2012].
- Fedrowitz, M. (2011b): Wohnprojektetage in Deutschland. In: Wohnbund Informationen, Perspektiven für Wohnprojekte, I/2011, München: Wohnbund e. V., 42-44.
- Fedrowitz, M. (2011c): Vernetzung von Wohnprojekten mit ihrem Quartier. In: Wohnbund Informationen, Perspektiven für Wohnprojekte, I/2011, München: Wohnbund e. V., 29-32.
- Forum Gemeinschaftliches Wohnen e. V. (2012): Gemeinschaftliche Wohnprojekte: Wenig Aufwand – viele Chancen. Hannover: Forum Gemeinschaftliches Wohnen e. V. Bundesvereinigung.
- (GDW) Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. (2011): Leben heißt wohnen_eG. Willkommen bei den Genossenschaften in der Wohnungswirtschaft [online]. Berlin: GDW. Verfügbar unter: <http://www.wohn-eg.de/default.aspx> [letzter Zugriff am 10.10.2011].
- genowo e. G. (2012): Informationsblatt für Investierende Mitglieder [online]. Berlin: genowo e. G. – Genossenschaft für Wohnprojekte. Verfügbar unter: http://www.genowo.de/fileadmin/data/pdfs/Informationsblatt_fuer_investierende_Mitglieder.pdf [letzter Zugriff am 05.11.2011].
- Gierse, C. (2010): Soziale Netzwerke in gemeinschaftlichen Wohnprojekten. Ergebnisse einer schriftlichen Befragung [online]. Posterpräsentation auf dem 35. Kongress der Deutschen Gesellschaft für Soziologie in Frankfurt/Main, 11.-15.10.2010. Köln: Universität zu Köln. Verfügbar unter: http://dgs2010.de/wp-content/uploads/Poster_Gierse.pdf [letzter Zugriff am 05.11.2011].
- Hamburgische Wohnungsbaukreditanstalt (2012): Baugemeinschaften 2012. Förderrichtlinie für Baugemeinschaften mit individuellem und genossenschaftlichem Eigentum. Hamburg: Hamburgische Wohnungsbaukreditanstalt.
- Härtel, W. (2007a): Warum Berlin Baugruppen und Wohnprojekte liebt. In: Bildungswerk Berlin der Heinrich-Böll-Stiftung und Heyden, M. (Hrsg.): Gemeinschaftsorientierte Strategien für die Mieterstadt. Berlin: Bildungswerk Berlin der Heinrich-Böll-Stiftung, 39-45.
- Härtel, W. (2007b): Solidaritätsfonds. Ein Fonds für Berliner und Brandenburger Hausprojekte. In: Bildungswerk Berlin der Heinrich-Böll-Stiftung und Heyden, M. (Hrsg.): Gemeinschaftsorientierte Strategien für die Mieterstadt. Berlin: Bildungswerk Berlin der Heinrich-Böll-Stiftung, 63.
- Hellweg, U. (Hrsg., 1982): Selbsthilfe im Altbau. Erfahrungen, Versuche und Vorschläge. Herausgegeben im Auftrag der Bauausstellung Berlin GmbH. Berlin: Compress Verlag.
- Heyden, M. (2007): Berlin – Wohnen in eigener Regie! Gemeinschaftsorientierte Strategien für die Mieterstadt. In: Bildungswerk Berlin der Heinrich-Böll-Stiftung und Heyden, M. (Hrsg.): Gemeinschaftsorientierte Strategien für die Mieterstadt. Berlin: Bildungswerk Berlin der Heinrich-Böll-Stiftung, 8-11.
- Hoffmann, W. (2012): Gemeinschaftliches Wohnen im Alter. Vortrag auf der Tagung *Wohnprojekte – Finanzierung jenseits von Banken* am 05. und 06.10.2012 in Frankfurt/Main. [*unveröffentlichtes Vortragsmanuskript*].
- Hugger, L. (2011): Die verschiedenen Phasen in der Entwicklung. In: Stiftung trias (Hrsg.): Die GbR für Wohnprojekte und Baugemeinschaften. Hattingen: Stiftung trias, 8-11.
- Hugger, L. und Novy-Huy, R. (2011): Die Finanzierung einer Baugemeinschaft. Strukturiertes Vorgehen bei Budget- und Kostenverfassung. In: Stiftung trias (Hrsg.): Die GbR für Wohnprojekte und Baugemeinschaften. Hattingen: Stiftung trias, 21-23.
- Hummel, B. (ohne Datum): Absicherungsmöglichkeiten für Vereine als Träger von Wohnprojekten. In: Stiftung trias (Hrsg.): Der Verein als Rechtsform für Wohnprojekte. Gründung, Steuer, Recht, Finanzen. Hattingen: Stiftung trias, 16-17.

- (IBB) Investitionsbank Berlin (2012): IBB Wohnungsmarktbarometer 2012. Der Berliner Wohnungsmarkt aus Expertensicht. Berlin: IBB.
- Kastl, K., Hugger, L. und Töllner, A. (2011): Gemeinschaftliche Regelungen in der WEG. In: Stiftung trias (Hrsg.): Die GbR für Wohnprojekte und Baugemeinschaften. Hattingen: Stiftung trias, 16-17.
- Kastl, K.; Töllner, A. und Hugger, L. (2011): GbR: Haftung und Absicherung. In: Stiftung trias (Hrsg.): Die GbR für Wohnprojekte und Baugemeinschaften. Hattingen: Stiftung trias, 33-34.
- Kiehle, W. (2006): GenoDach. Dachgenossenschaft für gemeinschaftliche Wohnungsinitiativen (Teil 2) [online]. Düsseldorf: Informations- und Kommunikationsmedium für Politik, Umwelt und Kultur e.V. Verfügbar unter: <http://www.nadeshda.org/foren/cl.medien.contraste/p842s862a20.html> [letzter Zugriff am 15.10.2012].
- Kiehle, W. (2012): Investorenmodelle. Vortrag auf der Tagung *Wohnprojekte – Finanzierung jenseits von Banken* am 05. und 06.10.2012 in Frankfurt/Main. [unveröffentlichtes Vortragsmanuskript].
- Körholz, I. und Beetstra, F. (2011): Lichte Weiten e.V.: Jenseits von Eigentum. In: Stiftung trias (Hrsg.): Rechtsformen für Wohnprojekte. 2. Auflage, Hattingen: Stiftung trias, 24-25.
- Lauppe, E.-F. (2012): Bankgeschäfte und Prospektpflicht. Vortrag auf der Tagung *Wohnprojekte – Finanzierung jenseits von Banken* am 05. und 06.10.2012 in Frankfurt/Main. [unveröffentlichtes Vortragsmanuskript].
- (MBV) Ministerium für Bauen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen (2008): Neues Wohnen in der Nachbarschaft. Wohnprojekte von Baugruppen, Genossenschaften und Investoren. Düsseldorf: MBV.
- (MBWSV) Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen (2012): Gründung von Wohnungsgenossenschaften [online]. Düsseldorf: MBWSV. Verfügbar unter: <http://www.mbwsv.nrw.de/wohnen/wohnraumfoerderung/genossenschaften/index.php> [letzter Zugriff am 22.11.2012].
- Meyer, G. (2012): Kapital durch Direktanlagen: Finanzierungen mit persönlichem, ethischem oder sozialem Engagement. Vortrag auf der Tagung *Wohnprojekte – Finanzierung jenseits von Banken* am 05. und 06.10.2012 in Frankfurt/Main. [unveröffentlichtes Vortragsmanuskript].
- Mietshäuser Syndikat (2010): Rücke vor bis zur Schlossallee. Das Mietshäuser Syndikat und die Hausprojekte. Freiburg: Mietshäuser Syndikat.
- Mietshäuser Syndikat (2012): Das Mietshäuser Syndikat [online]. Freiburg: Mietshäuser Syndikat. Verfügbar unter: <http://www.syndikat.org/> [letzter Zugriff am 30.10.2012].
- (MWEBWV) Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen (2010): Baugruppen und Wohngruppenprojekte. Ein Handbuch für Kommunen. Düsseldorf: MWEBWV.
- Novy-Huy, R. (2008): Die Gestaltung und Finanzierung von Wohnprojekten (Vortragstext). Hattingen: Stiftung trias.
- Novy-Huy, R. (ohne Datum): Haftungsaspekte beim eingetragenen Verein. In: Stiftung trias (Hrsg.): Der Verein als Rechtsform für Wohnprojekte. Gründung, Steuer, Recht, Finanzen. Hattingen: Stiftung trias, 20-21.
- Novy-Huy, R. und Töllner, A. (2011): Anwendungsformen der GbR ... als Mieter, als Gesellschaftsform für eine Mietergemeinschaft. In: Stiftung trias (Hrsg.): Die GbR für Wohnprojekte und Baugemeinschaften. Hattingen: Stiftung trias, 18-19.
- Oefeke, H. Freiherr von und Winkler, K. (2012): Handbuch des Erbbaurechts. 5. Auflage. München: Verlag C.H. Beck.
- Oesterheld, B. (2007): Von der investoren- zur gemeinwohlorientierten Wohnungspolitik. Mit innovativen Wohnprojekten den Koalitionsvertrag umsetzen. In: Bildungswerk Berlin der Heinrich-Böll-Stiftung und Heyden, M. (Hrsg.): Gemeinschaftsorientierte Strategien für die Mieterstadt. Berlin: Bildungswerk Berlin der Heinrich-Böll-Stiftung, 26-31.
- Röger, D. (2012): (Wohn-)Projekte, Finanzierung und Crowdfunding. Beitrag der GLS Bank zu den Experimentdays 2012 am 23.09.2012 in Berlin. Bochum: GLS Bank.
- Schader Stiftung und Stiftung trias (2008): Raus aus der Nische – rein in den Markt! Ein Plädoyer für das Produkt ‚gemeinschaftliches Wohnen‘. Darmstadt, Hattingen: Schader Stiftung und Stiftung trias.
- Scheiwe, R. und Mielke, J. D. (2012): Wohnprojekte – Finanzierung jenseits von Banken. Vortrag auf der Tagung *Wohnprojekte – Finanzierung jenseits von Banken* am 05. und 06.10.2012 in Frankfurt/Main. [unveröffentlichtes Vortragsmanuskript].
- Schmidt, B. (2009): Von der Wohnprojektinitiative zur Genossenschaft. In: Stiftung trias (Hrsg.): Die Genossenschaft als Rechtsform für Wohnprojekte. Hattingen: Stiftung trias, 4-9.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (2009): Fünf neue Grundstücke für Baugemeinschaften. Pressemitteilung vom 01.12.2009 [online]. Berlin: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt. Verfügbar unter: http://www.stadtentwicklung.berlin.de/aktuell/pressebox/archiv_volltext.shtml?arch_0912/nachricht3719.html [letzter Zugriff am 21.11.2012].

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (2012): Auslobung des genossenschaftlichen Neubauwettbewerbs 2012 [online]. Berlin: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt. Verfügbar unter: <http://www.stadtentwicklung.berlin.de/bauen/baugemeinschaft/de/genossenschaften/wettbewerb.shtml> [letzter Zugriff am 21.11.2012].

Stadt Aachen (2009): Neue Wohnformen. Guter Rat zu neuen Plänen [online]. Aachen: Fachbereich Wohnen der Stadt Aachen. Verfügbar unter: http://www.aachen.de/de/stadt_buerger/wohnen/wohnen_neue_wohnformen/dokumente/neue_wohnformen_flyer.pdf [letzter Zugriff am 26.10.2012].

Stiftung Edith Maryon (2008): Jahresbericht 2008. Basel: Stiftung Edith Maryon.

Stiftung trias (2008): Gemeinsam Wohnen. Gemeinschaftliche Wohnprojekte im Bestand von Wohnungsunternehmen in Sachsen-Anhalt [online]. Flyer zur Ausstellung der Stiftung trias in Dessau-Roßlau (Ausstellungseröffnung: 30.06.2008). Verfügbar unter: http://www.aachen.de/de/stadt_buerger/wohnen/wohnen_neue_wohnformen/dokumente/gemeinsam_wohnen_flyer.pdf [letzter Zugriff am 20.07.2012].

Stiftung trias (2011a): Rechtsformen für Wohnprojekte. 2. Auflage. Hattingen: Stiftung trias.

Stiftung trias (2011b): Die GbR für Wohnprojekte und Baugemeinschaften. Hattingen: Stiftung trias.

Stiftung trias (2012a): Die Bodenfrage [online]. Hattingen: Stiftung trias. Verfügbar unter: <http://www.stiftung-trias.de/boden.html> [letzter Zugriff am 24.07.2012].

Stiftung trias (2012b): Was uns bewegt. Was wir bewegen. Die Stiftung trias – Eine Darstellung. Hattingen: Stiftung trias.

Stiftung trias (ohne Datum a): Erbbaurecht – Was ist das? Hattingen: Stiftung trias.

Stiftung trias (ohne Datum b): Zusammenarbeit mit Wohnprojekten. Hattingen: Stiftung trias.

Stiftung trias (Hrsg., ohne Datum c): Der Verein als Rechtsform für Wohnprojekte. Gründung, Steuer, Recht, Finanzen. Hattingen: Stiftung trias.

Suckow, C. (2009): Baugemeinschaften in Berlin. Wohnwünsche, Haushaltseinkommen und Finanzierung, Haushalts- und Sozialstruktur. Projekte 2002-2008 [online]. Berlin: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt. Verfügbar unter: http://www.stadtentwicklung.berlin.de/bauen/baugemeinschaft/download/Bericht_Baugemeinschaften_Suckow.pdf [letzter Zugriff am 24.07.2012].

Tagesspiegel vom 12.11.2012: Förderprogramm. Berlin plant neuen sozialen Wohnungsbau. Von Thomas Loy. Berlin: Tagesspiegel.

Tagesspiegel vom 13.11.2012: Steigende Mieten. Neue Ideen für bezahlbares Wohnen. Von Thomas Loy und Tiemo Rink. Berlin: Tagesspiegel.

Tageszeitung vom 28.06.2011: Mit ‚sozial‘ hat das wenig zu tun. Interview von Uwe Rada mit Fabian Tacke [online]. Serie Neues Soziales Bauen, Teil 8. Verfügbar unter: <http://www.taz.de/!73437/> [letzter Zugriff am 24.09.2012].

Töllner, A. (2011): Die eingetragene Genossenschaft e. G. In: Stiftung trias (Hrsg.): Rechtsformen für Wohnprojekte. 2. Auflage. Hattingen: Stiftung trias, 26-28.

Töllner, A. (ohne Datum): Verein als Rechtsform für Wohnprojekte – ideell und gemeinnützig? In: Stiftung trias (Hrsg.): Der Verein als Rechtsform für Wohnprojekte. Gründung, Steuer, Recht, Finanzen. Hattingen: Stiftung trias, 8-9.

Töllner, A. und Nolte, B. (2011a): Der eingetragene Verein. In: Stiftung trias (Hrsg.): Rechtsformen für Wohnprojekte. 2. Auflage. Hattingen: Stiftung trias, 20-21.

Töllner, A. und Nolte, B. (2011b): Die Wohnungseigentümergeinschaft (WEG). In: Stiftung trias (Hrsg.): Rechtsformen für Wohnprojekte. 2. Auflage. Hattingen: Stiftung trias, 34-35.

Weber, P. und Heitmann, U. (2007): Wohnprojektfonds – Sondervermögen des Landes Berlin. Plädoyer für eine neue Förderpraxis. In: Bildungswerk Berlin der Heinrich-Böll-Stiftung und Heyden, M. (Hrsg.): Gemeinschaftsorientierte Strategien für die Mieterstadt. Berlin: Bildungswerk Berlin der Heinrich-Böll-Stiftung, 64-65.

Anhang 1: Referenzprojekte

Referenzprojekt I: *wagnis 3*, München

Projektmodell & -beschreibung

Modellbeschreibung: Neue Dachgenossenschaft realisiert Mietwohnungen.

Adresse: Heinrich-Böll-Straße/Mutter-Teresa-Straße, 81829 München

Zeitraum: 2006 bis 2010

Beteiligte: Wohnbaugenossenschaft *wagnis e. G.*; Planung: bogevisch Büro; Architekturbüro: Hofmann & Ritzer; Außenanlagen: Keller Landschaftsarchitekturbüro

Gebäudeart: Neubau: 4 Niedrigenergiehäuser & 1 Passivhaus

Größe: Bruttogeschossfläche: 9.550 m²; Wohnfläche: 7.577 m²; Wohneinheiten: 97; Wohnungsgrößen: unterschiedliche Größen & Schnitte; Gewerbefläche: Öko-Speise-Restaurant; Gemeinschaftsräume & -flächen: 3 Gästeappartements, Haus-/Nachbarschaftstreff, Terrasse, Gärten, Rasenspielflächen, Sitzbuchten

Bewohnerinnen und Bewohner: 230 Erwachsene und 110 Kinder

Kontakt: Wohnbaugenossenschaft *wagnis e. G.*, Volkartstraße 2a, 80634 München, Tel.: 089 – 189 116 50, 089 – 150 40 02 (Fr. Weber), E-Mail: wagnis@wagnis.org

Organisation und Finanzierung

Organisations- und Rechtsform: Wohnbaugenossenschaft *wagnis e. G.*: neu gegründete Genossenschaft (Gründung: 04.07.2000, Eintragung Genossenschaftsregister: 13.02.2001). *Wagnis 3* ist das dritte Projekt der *Wagnis e. G.* Bewohnerinnen und Bewohner in *wagnis 3* sind die Mietparteien; sie bilden eine selbst organisierte und sich selbst verwaltende Hausgemeinschaft. *Wagnis e. G.* und Hausgemeinschaft kooperieren in der Planungsphase. Mit der Genossenschaftseinlage werden Anteile am Gesamtbesitz der Genossenschaft gezeichnet. Die Einlage wird bei Auszug ausbezahlt. Jedes Mitglied von *wagnis 3* hat eine Stimme in Hausgemeinschaft und Genossenschaft. In Bereichen wie Öffentlichkeitsarbeit, nachbarschaftliche Vernetzung und im Belegungsausschuss gibt es projektübergreifende Arbeitsgemeinschaften.

Finanzierung: Jedes *Wagnis*-Projekt trägt sich finanziell selbst; Eigenkapital: $\frac{1}{3}$, Bankdarlehen: $\frac{1}{3}$, staatliche Förderung (über BayWoFG): $\frac{1}{3}$. Gesamtinvestitionen von 24 Mio. €. Grundstückserwerb über Bietendenverfahren einer Liegenschaft der Stadt München; Miete: Staffelung nach Einkommensgrenzen; Genossenschaftsanteile und Miethöhe richten sich nach der individuellen Situation der Mietparteien. Die Miete liegt zwischen geförderten 5,25 €/m² plus 1,80 €/m² Nebenkosten und frei finanzierten 10,00 €/m² plus Nebenkosten. Die monatliche Miete ist als Kostenmiete angelegt. Die Genossenschaftsanteile liegen bei 1.000 € pro Person zuzüglich 310 €/m² (gefördert) bis 950 €/m² (frei finanziert).

Innovationen und Besonderheiten des Projekts

Organisation & Finanzierung: In Kooperation mit engagierten Gruppen baut die *wagnis e. G.* als wachsende Genossenschaft neue Wohnanlagen, um gemeinschaftlich verwalteten Wohnraum dauerhaft zu sichern, sozial zu binden und der Spekulation zu entziehen.

Mehrwert: Innen- & Außenwirkung: Gemeinschaftliches und generationsübergreifendes Wohnen; Zweck der Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder vorrangig durch eine sozial und ökologisch verantwortbare und sichere Wohnungsversorgung. Das zentrale Konzept ist die Förderung von Begegnung und gemeinschaftlicher Aktivität, sowohl der Mitglieder untereinander als auch im quartiersbezogenen Austausch. Genossenschaftspreis „Wohnen 2010“ für ein vorbildliches Projekt aus den Bereichen Klimaschutz und Wohnen für ein langes Leben; 2010 Ehrenpreis der Stadt München und den Preis „jung, schön und noch zu haben“ für die „hohe Qualität der Freiflächen und Gemeinschaftsbereiche“ sowie für die „gelungene Kombination der Öffentlichen Nutzung von Einrichtungen wie dem Cafe und dem Nachbarschaftstreff mit der privaten Wohnnutzung“ (Jurybegründung).

Erkenntnis und Übertragbarkeit

Erkenntnis und Erfolgsfaktoren: Bereitschaft einer Genossenschaft, neue gemeinschaftliche Wohnprojekte gemeinsam mit Gruppen zu entwickeln. Nachbarschaftliche Aktivitäten. Attraktivität zeigt sich in bestehender Warteliste und Folgeprojekten. Das vierte Projekt von *wagnis e. G.* befindet sich im Bau und das fünfte ist in Planung.

Stolpersteine: Anspruch der sozialen Durchmischung ist abhängig von staatlicher Förderung. Grundstücksvergabeverfahren der Stadt München vereinfacht Kauf eines geeigneten Grundstücks durch die Genossenschaft.

Referenzprojekt II: *Leuchtturm e. G.*, Berlin

Projektmodell & -beschreibung

Modellbeschreibung: Neu gegründete Genossenschaft, realisiert auf ehemaliger Brachfläche, Wohneinheiten zur Miete

Adresse: Pappelallee 43, 10437 Berlin

Zeitraum: 2005 bis 2009

Beteiligte: Bauherrin, Eigentümerin & Erbpachtnehmerin: *Leuchtturm e. G.*; Grundstückseigentümerin & Erbpachtgeberin: *Stiftung trias*; Architekturbüro: Mohr & Winterer

Gebäudeart: Neubau, Niedrigenergiehaus

Größe: Grundstück: 1.100 m²; Wohnfläche: ca. 1.500 m²; Wohneinheiten: 15; Wohnungsgrößen: 55 bis 233 m²; Gewerbefläche: 55 m² (Erdgeschoss); Gemeinschaftsräume & -flächen: Treppenhaus, Gemeinschaftsraum (Dachgeschoss), Gästewohnung, Waschküche (Erdgeschoss), Garten

Bewohnerinnen und Bewohner: 27 Erwachsene zwischen 35 und 65 Jahren und 15 Kinder zwischen 0 und 14 Jahren

Kontakt: *Leuchtturm e. G.* Berlin Prenzlauer Berg, Pappelallee 43, 10437 Berlin

Organisation und Finanzierung

Organisations- und Rechtsform: Genossenschaft – Die Bewohnerinnen und Bewohner sind in der *Leuchtturm e. G.* organisiert. Die am 02.04.2007 neu gegründete Genossenschaft ist Bauherrin und Eigentümerin des Hauses sowie Erbpachtnehmerin des Grundstücks. Eine verabschiedete Satzung verhindert die Bildung von individuellem Eigentum. Genossenschaftsmitglieder erhalten ein Wohn-, jedoch kein Kaufrecht; sie zahlen Miete. Die *Leuchtturm e. G.* ist eine nicht eigentums-/profitorientierte Wohnbaugenossenschaft. Die Genossenschaft arbeitet mit den Instrumenten der ordentlichen und außerordentlichen Mitgliederversammlung, mit regelmäßigen Themen- und Entscheidungsplena. Die Tagesgeschäfte versieht ein gewählter Vorstand, welcher durch einen gewählten Aufsichtsrat kontrolliert wird. Darüber hinaus sind die Mitglieder in 17 Arbeitskreisen organisiert, in denen Themenschwerpunkte bearbeitet werden.

Finanzierung: Grundstück: Erbbaurecht über 99 Jahre von *Stiftung trias*; Grundstückskosten: 50 % des Kaufpreises trägt die *Leuchtturm e. G.*, 50 % des Kaufpreises die *Stiftung trias*; Schenkung der Grundstückshälfte an die *Stiftung trias*; Erbbauszins bezieht sich auf das gesamte Grundstück; Baukosten: 1.648 €/m²; Gesamtkosten: 3,5 Mio. €. Muskelhypothek: Richtgröße von 6.000 €, je 1/3 Eigenkapital, 1/3 KfW-Darlehen & 1/3 GLS-Bank-Darlehen (Instrument der Kleinbürgschaften). Die Genossenschaftsanteile der Mitglieder wurden für das zur Finanzierung notwendige Eigenkapital verwendet. Kapitalbedarf 32.000 € pro Erwachsenem, unabhängig von bewohnter Quadratmeterzahl. Darlehen der *GLS Bank* auf Basis der Kleinbürgschaften in Höhe von je 3.000 €. Miete: 11 €/m² warm (inkl. Zins und Tilgung); Miete soll am Ende der Tilgung gesenkt werden.

Innovationen und Besonderheiten des Projekts

Organisation & Finanzierung: Intern organisiertes Solidarverfahren: Solvente Genossenschaftsmitglieder zahlen ohne Gegenleistung die Pflichtanteile anderer Mitglieder (Streuung von 17.000 € bis 73.000 €), so ergibt sich eine niedrige Einstiegsschwelle für einkommensschwache Haushalte; viele Kleinbürgschaften wurden eingebracht; Deckelung der Wohnfläche auf maximal 50 m² pro Person (Richtwert).

Mehrwert: Innen- & Außenwirkung: nachhaltiges, ökologisches, barrierefreies, generations- und einkommensübergreifendes Wohnen (Singles, Familien, Rentnerinnen und Rentner sowie diverse WG-Konstellationen). Auszeichnung „Grüne Höfe für ein gutes Klima“ der *Grünen Liga Berlin e. V.* für die Hofgestaltung.

Erkenntnis und Übertragbarkeit

Erkenntnis und Erfolgsfaktoren: Zusammenarbeit mit der *Stiftung trias* (Erbbaurecht), Kleinbürgschaften, Solidarität, Reduktion individuell genutzter Flächen zugunsten gemeinschaftlich genutzter Flächen

Stolpersteine: Mehrkosten aufgrund erhöhter ökologischer Maßstäbe; Beschränkung auf Hausprojekt: bisher keine soziale Öffnung in den Kiez; finanzielle Abhängigkeiten: Kapitalrückzahlung bei Personen, die mehr als 32.000 € eingezahlt haben; Grundstückskauf: Projektgruppe brach im Verlauf der Planung auseinander, als vorheriger Grundstückskauf platzte; Neuformation war notwendig.

Referenzprojekt III: *Philia*, Köln

Projektmodell & -beschreibung

Modellbeschreibung: Verein und private Gemeinschaft von Eigentümerinnen und Eigentümern realisieren Wohneinheiten zur Miete; GbR/WEG bestehend aus Verein & Einzelpersonen.

Adresse: Hauswiesenweg 7, 51069 Köln

Zeitraum: 2003 bis 2005

Beteiligte: *Philia e. V.* – Verein für sozialkünstlerische Lebensgestaltung; private Eigentümerinnen und Eigentümer; Projektbegleitung: Lisa Hugger, GLS Bank, Hannoversche Kassen

Gebäudeart: Neubau

Größe: Grundstück: 2.500 m², Wohnfläche: 2.280 m², Wohneinheiten: 28, Wohnungsgrößen: 32 bis 150 m², Gemeinschaftsräume & -flächen: 164 m², davon Gemeinschaftsräume: 70 m², Nachbarschaftscafé: 57 m², Therapieraum: 10 m² sowie Freiflächen

Bewohnerinnen und Bewohner: 53 Personen zwischen 4 und 82 Jahren

Kontakt: *Philia e. V.*, Hauswiesenweg 7, 51069 Köln, Tel.: 0221 – 680 87 98 (Frau Hanke), E-Mail: PhiliaeV@aol.com

Organisation und Finanzierung

Organisations- und Rechtsform: Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) bestehend aus dem Verein *Philia e. V.* und Privatpersonen; Wandel der Rechtsformen: März 2003 Gründung der *Philia Planungsgemeinschaft GbR*, bestehend aus dem Verein *Philia e. V.* und anderen künftigen Wohnungseigentümern und -eigentümerinnen; anschließend Gründung einer Baugemeinschaft GbR, Gründung der WEG nach erfolgter Baufertigstellung & Teilungserklärung. Im Verein *Philia e. V.* sind neben allen im Projekt Wohnenden engagierte Menschen zusammengeschlossen, die das Projekt mittragen und unterstützen. Gemeinschaftsräume sind anteilig finanziert und wurden dem Verein im Rahmen einer Schenkung übereignet. In der Gemeinschaftsordnung wurden Zielsetzungen und Bindungen für alle Projektbeteiligten dauerhaft und verbindlich festgeschrieben. Der Verein besitzt ein Vorkaufsrecht bzw. Entscheidungsrecht, wer kaufen darf. Private Eigentümerinnen und Eigentümer erklären sich bereit, Projektziele bei Neuvermietung bzw. Verkauf mitzutragen.

Finanzierung: Baukosten: Gesamtkosten inkl. Grundstückskosten 4,51 Mio. € (Vergabe des Gebäudebaus an eine Generalunternehmung); Grundstückskosten: 0,7 Mio. €; Gesamtkosten von 2.250 €/m² inkl. Grundstücksanteil, Umlagen & Nebenkosten. Eigenkapital: Die Entwicklungsarbeit und einen großen finanziellen Anteil an den Entwicklungskosten trugen die Mitglieder des Vereins *Philia e. V.* (Eigenanteil von 20 % bei Projektstart). Darlehen: Die Eigentümerinnen und Eigentümer tragen die Kosten für ihre Wohnung und ihren Grundstücksanteil. Alle Wohnungen sind frei finanziert. Die Kosten für die Gemeinschaftsräume und für die angegliederte Pflegeambulanz in Trägerschaft des *Philia e. V.* werden durch Umlagen und durch den Verein finanziert. Zuschüsse: Unterstützung in der Projektanfangsphase durch Fördermittel des damaligen Ministeriums für Frauen, Jugend, Familie und Gesundheit (NRW) im Rahmen des Modellprojekts „Neues Wohnen für alte und pflegebedürftige Menschen“. Die Anschubförderung deckte die Honorarmittel der Projektbegleitung. Mit Unterstützung von *GLS Bank & Hannoversche Kassen* konnte eine Gemeinschaftswohnung realisiert werden; Bereitstellung von Sonderkonditionen. Die laufenden Kosten werden von der WEG getragen.

Innovationen und Besonderheiten des Projekts

Organisation & Finanzierung: Private Kapitalanlegende unterstützen durch günstige Mieten solidarisch die Ziele des Vereins. Der WEG-Beirat agiert auch als Mediator. Bei neuen Miet- bzw. Kaufinteressierten ist die Zustimmung der WEG nötig. Der Beirat entscheidet, ob die interessierte Person zur Gemeinschaft und ihren Zielen passt. Dies gilt für beide Varianten: Mieten und Kaufen.

Mehrwert: Innen- & Außenwirkung: Lebensräume schaffen – miteinander und füreinander, generationsübergreifend leben in einer Gruppe, in der sich alle mit ihren Fähigkeiten einbringen und alle Verantwortung füreinander übernehmen; barrierefrei; 2 Wohneinheiten sind behindertengerecht; einige Projektmitglieder wollen ihre Anteile dem Verein *Philia* vererben, um die Leitidee des Wohnprojekts zu stärken.

Erkenntnis und Übertragbarkeit

Strukturelle Erfolgsfaktoren: Förderung durch das Land NRW als Modellprojekt für neue Wohnformen im Alter ermöglichte professionelle Begleitung und Beratung beim Projektaufbau.

Stolpersteine: fehlendes Baulandkataster erschwerte Grundstückssuche; gescheiterter 1. Versuch, *Philia e. V.* nach Investorenmodell zu realisieren: Im Verlauf verstarb der Partner. Fehlende Vereinbarungen führten zu Projektabbruch und Neuorientierung. Konsequenz: Alle Teilnehmenden sollten Verantwortung übernehmen, um unabhängig von Einzelpersonen zu sein und Hinwendung zum Einzeleigentum. Idee der Pflegewohnung bei Bedarf (Gemeinschaftswohnung) scheiterte, da personeller Aufwand und finanzielle Mehrbelastungen zu groß gewesen wären. Zwischenzeitliche Nutzung als Gästeparlament; aktueller Beschluss: Wohneinheit soll nun doch vermietet werden.

Referenzprojekt IV: *Gemeinschaftliches Wohnen in Buxtehude e. V.*, Buxtehude

Projektmodell & -beschreibung

Modellbeschreibung: Sogenanntes Investorenmodell – Verein & Hausgesellschaft (GbR) realisieren mit investierenden Unternehmen Wohneinheiten auf neu ausgewiesener Wohnbaufläche.

Adresse: Sonnentastr. 1, 21614 Buxtehude

Zeitraum: 2005: Zusammenschluss der Projektgruppe; 2009: Baubeginn; März 2012: Baufertigstellung & Einzug

Beteiligte: *Gemeinschaftliches Wohnen in Buxtehude e. V.*, Investitionen für Grundstückskauf von: *HBI Hausbau-Immobilien-gesellschaft*, Investitionen/Bauträgerschaft von: *Beteiligungs-Kommanditgesellschaft MS Buxriver*

Gebäudeart: Neubau

Größe: Grundstück: 700 m²; Wohnfläche: ca. 500 m²; Wohneinheiten: 8; Wohnungsgrößen: 55 bis 81 m²; Gemeinschaftsräume & -flächen: Fahrradraum, Werkstatt, Wasch- und Trockenraum, eine Gemeinschaftswohnung (62 m²) mit Küchenzeile & Sanitärräumen

Bewohnerinnen und Bewohner: 9 Personen zwischen 13 und 75 Jahren, vorwiegend ältere Menschen, aber auch eine Alleinerziehende mit Kind

Kontakt: Annegret Cord, Tel.: 04161 – 732 91 40, E-Mail: annegret.cord@t-online.de

Organisation und Finanzierung

Organisations- und Rechtsform: Zusammenarbeit eines Vereins mit investierenden Unternehmen. Gründung des Vereins *Gemeinschaftliches Wohnen in Buxtehude e. V.* Ende 2008 und zeitgleiche Gründung einer Planungsgesellschaft (GbR) von Teilen der Vereinsmitgliedschaft (den Bewohnerinnen und Bewohnern). Vor Einzug: Ablösung der Planungsgesellschaft durch Hausgesellschaft (GbR) für Gemeinschaftswohnung. Die neue GbR stimmt dem Kooperationsvertrag von Planungsgesellschaft und Investierenden zu. Hiernach steht der Hausgesellschaft das Erstbelegungsrecht zu. Wohnen zur Miete: Alle im Projekt Wohnenden schließen einen Mietvertrag über ihre jeweilige Wohnung und gegebenenfalls einen Stellplatz ab und als Gesellschafterinnen und Gesellschafter einen weiteren Vertrag über den Gemeinschaftsbereich. Alle haften gesamtschuldnerisch für die Gemeinschaftswohnung, d. h. unter Umständen persönlich, falls die Hausgemeinschaft Schulden hat.

Finanzierung: Grundstück: *HBI Hausbau-Immobilien-gesellschaft* wurde als Käuferin für das Grundstück gewonnen und reservierte es zwei Jahre für das Projekt. Verkauf an *Beteiligungs-Kommanditgesellschaft MS Buxriver*. Die Verwaltung hat der erste Grundstückseigentümer übernommen. Baukosten: 1,5 Mio. €; Miete: 8,00 €/m² + 2,50 €/m² Nebenkosten und 90 € monatlich als Umlage für die Gemeinschaftswohnung. Mitgliedsbeitrag des Vereins: 50 €/Jahr, für Ehepaare und Lebenspartnerschaften 75 €/Jahr.

Innovationen und Besonderheiten des Projekts

Organisation & Finanzierung: Alle Mitglieder beteiligen sich an der Planung des Hauses, nehmen Einfluss auf die Grundrissgestaltung und auch auf die Größe der Wohnungen, allerdings nicht auf die Anzahl der Wohneinheiten. Die GbR hat eine sechswöchige Frist für das Nachbelegungsrecht, trägt dafür auch Kosten bei eventuellem Mietausfall.

Mehrwert: Innen- & Außenwirkung: Im Mittelpunkt stehen die Unabhängigkeit im Alter, die gegenseitige Unterstützung und das gemeinschaftliche Zusammenleben sowie die gemeinschaftlichen Aktivitäten. Alle teilen die Absicht, Einsamkeit entgegenzuwirken, sich gegenseitig zu aktivieren und sich im Bedarfsfall Hilfestellungen zu geben. Barrierefreies Haus für Menschen mit Behinderung sowie für Seniorinnen und Senioren. Über Vereinsaktivitäten: Ausstrahlung ins Quartier.

Erkenntnis und Übertragbarkeit

Erkenntnis und Erfolgsfaktoren: Kooperationspartnerschaft; alle zahlen und mieten ihre eigene Wohnung; der Gemeinschaftsbereich wird aus einem gemeinsamen Fonds bezahlt. Konsequente Bewerbung der Projektidee über mehrere Jahre. Die finanzielle Belastung für die Einzelnen ist hoch und führte auch zum Projektausstieg einzelner Personen während der Planungsphase. Eine finanzielle Entlastung der einzelnen Projektparteien durch mehr Wohneinheiten war nicht realisierbar. Es gibt eine Warteliste des Vereins für das Projekt. Der Verein ist bestrebt, ein Folgeprojekt zu realisieren.

Stolpersteine: Lange Umsetzungszeit (4 Jahre); Absprache von einigen Interessierten; nur 3 der ursprünglichen Stammmitglieder sind eingezogen; kommunale Genossenschaft lehnte Projekt aufgrund finanzieller Aspekte ab.

Referenzprojekt V: Grün8, Freiburg

Projektmodell & -beschreibung

Modellbeschreibung: *Mietshäuser Syndikat*, (Haus-)Verein und Hausbesitz-GmbH realisierten Projekt zur Miete.

Adresse: Im Grün 8, 79098 Freiburg

Zeitraum: 2001 bis heute (eine Wohnung noch unsaniert)

Beteiligte: Bewohnerinnen und Bewohner, Projekt des *Mietshäuser Syndikats* Freiburg, *Förderverein Wohnungslose Frauen e. V. Freiburg* (OFF)

Gebäudeart: denkmalgeschütztes Anwesen, Vorder- und Hinterhaus mit Innenhof und Kellergewölbe

Größe: Grundstück: 493 m²; Wohnfläche: 669 m²; Wohneinheiten: 10; Gemeinschaftsräume & -flächen: Werkstätten & Lagerräume

Bewohnerinnen und Bewohner: 17 Personen; in Zusammenarbeit mit dem *Förderverein Wohnungslose Frauen e. V. Freiburg* wurden zwei Wohnungen ehemals obdachlosen Frauen mit Kindern zur Verfügung gestellt.

Kontakt: *Grün 8 GmbH*, Tel.: 0761 – 767 10 60, E-Mail: gruen8@syndikat.org

Organisation und Finanzierung

Organisations- und Rechtsform: Verein (Hausverein); Hausbesitz-GmbH innerhalb des *Syndikats*; zwei Gesellschafter (Hausverein der *Grün 8 GmbH* & Verbund *Mietshäuser Syndikat*) – Als bekannt wurde, dass das Anwesen verkauft werden sollte, entschlossen sich die dort Lebenden, es nach dem Modell des *Mietshäuser Syndikats* in Eigenregie zu übernehmen. Dieses Modell sichert die Unverkäuflichkeit der Gebäude. Projektgründung: 2001; Beschluss zur Beteiligung am *Syndikat*: 2001; GmbH-Gründung: 16.07.2001, mit Unterstützung der *Mietshäuser Syndikat GmbH* (als 2. Gesellschafterin). Die *Grün 8 GmbH* ist ein eigenständiges Projekt innerhalb des *Mietshäuser Syndikats*. Der *Förderverein Wohnungslose Frauen e. V. Freiburg* ist fester Partner (Mietsicherheit).

Finanzierung: Grundstück/Wohngebäude: Zusammen mit dem *Mietshäuser Syndikat* in Form von Unterstützung vieler Kreditgebender wurde 2001 der Kaufvertrag unterzeichnet. Gesamtkosten: 1,1 Mio. €. Eigenkapital: Eigenleistungen, Darlehen: $\frac{2}{3}$ der Investitionen durch private Darlehen, $\frac{1}{3}$ der Investitionen durch Bankdarlehen; ergänzend staatliche Darlehen aus Mitteln des Mietwohnungsbauprogramms des Landes Baden-Württemberg für die Realisierung von 4 Sozialwohnungen. Kosteneinsparung durch kontinuierliche Beratung durch das *Mietshäuser Syndikat*. Miete: Sanierung wird über Mieteinnahmen finanziert. Nettokaltmiete: 5,85 €/m² zuzüglich Solidarbeitrag; errechnet sich aus der Kaltmiete des Vorjahres; lag anfangs bei 0,08 €/m², inzwischen bei 0,10 €/m². Trotz sinkender Belastung durch Kredit- und Zinsrückzahlung bleibt die Miete gleich, sodass Folgeprojekte durch den Solidaritätsfonds des Verbunds *Mietshäuser Syndikat* unterstützt werden können.

Innovationen und Besonderheiten des Projekts

Organisation & Finanzierung: Viele private Darlehen; preiswerter Wohnraum ohne Profitorientierung auf dem Niveau des sozialen Wohnungsbaus; Mietsicherheit

Mehrwert: Innen- & Außenwirkung: Integration durch rollstuhlgerechten Ausbau einer Wohneinheit und durch Kooperation mit dem Förderverein Wohnungslose Frauen e. V. Freiburg. Sanierung und Nutzung eines denkmalgeschützten Anwesens; Unabhängigkeit und Selbstverwaltung; Räume für politische, soziale und kulturelle Arbeit

Erkenntnis und Übertragbarkeit

Erkenntnis und Erfolgsfaktoren: Start- und Beratungshilfe des *Mietshäuser Syndikats* in den Bereichen Selbstverwaltung, Planung und Finanzierung; Kosteneinsparung durch vorhandene Strukturen und Erfahrungen; Verfügbarkeit von (Notfall-)Krediten über das *Mietshäuser Syndikat*; Voraussetzungen: Aufnahme in das *Syndikat*; Verfügbarkeit privater Darlehen, Bereitschaft für hohes Engagement der Beteiligten, zinsgünstige Finanzierung durch private Darlehen; Grundmiete auf Sozialwohnungsniveau realisierbar

Stolpersteine: Erhöhte (Bau-)Kosten durch denkmalgeschütztes Anwesen

Referenzprojekt VI: *Frauenwohnprojekt [ro*sa] KalYpso, Wien/Österreich*

Projektmodell & -beschreibung

Modellbeschreibung: Sogenanntes Investorenmodell – Verein realisiert mit investierendem Unternehmen Wohneinheiten.

Adresse: Oswaldgasse 35, 1120 Wien, Österreich

Zeitraum: Projektidee 2002; Realisierung 2006 bis 2009

Beteiligte: Frauenwohnprojekt *[ro*sa] KalYpso*, Investitionen/Bauträgerschaft: *Wohnbauvereinigung für Privatangestellte (WPV-GPA)*, Stadt Wien

Gebäudeart: Neubau eines Niedrigenergiehauses in einem ehemaligem Kabelwerk

Größe: Grundstück: 1.505 m²; Wohnfläche: 3.326 m²; Wohneinheiten: 43; Wohnungsgrößen: 30 bis 127 m²; Gewerbefläche: 200 m² (barrierefrei); 7 Büroräume mit 13 bis 39 m², die durch Einzelmietverträge nutzbar sind; Gemeinschaftsräume & -flächen: 699 m², Küche, Waschküche, Werkstatt, Bibliothek, Sauna mit Ruheraum, Dachterrasse, Hofgarten & extra breit angelegte Hausflure

Bewohnerinnen und Bewohner: 100 Personen zwischen 0 und 70 Jahren

Kontakt: KalYpso, Tel.: 0043 – 681 – 107 445 00, Ingrid Farag (Obfrau), Karin König (Juristin), Jana Rose (Architektur)

Organisation und Finanzierung

Organisations- und Rechtsform: Verein, der Projektidee mithilfe externer Investitionen umgesetzt. Gründung des *Frauenwohnprojekts [ro*sa] e. V.* im Juni 2003; 2006 Splittung in zwei Vereine (die je ein Bauprojekt realisieren): den Verein *Frauenwohnprojekt [ro*sa]* & den Verein *Frauenwohnprojekt [ro*sa] KalYpso* (Meidling) im neuen Stadtteil Kabelwerk. Verein *Frauenwohnprojekt [ro*sa] KalYpso* stellt Regeln für die Grundlagen des Zusammenlebens auf. Mietverträge werden ausschließlich mit Frauen geschlossen – Männer/Partner sind als Mitbewohner ausdrücklich willkommen. Abschluss von Einzelmietverträgen mit der investierenden *WBV-GPA*. Verein kann bei frei werdenden Wohnungen innerhalb von zwei Monaten der Eigentümerin Bewerberinnen vorschlagen. Die *WBV-GPA* informiert Bewerberinnen zuvor über das Frauenwohnprojekt *[ro*sa] KalYpso* und sensibilisiert für dessen Ziele. Nach 10 Jahren besteht für die Mieterinnen eine Option auf Eigentumserwerb. Der Verein nutzt Gemeinschaftsräume und -flächen.

Finanzierung: Einlage der Mieterinnen: 528 €/m². Gebäude und Grundstück sind Eigentum der Bauträgerin *WPV-GPA*. Gesamtkosten: 6,66 Mio. €; Miete: 6,30 €/m² inkl. Betriebskosten; staatlicher Zuschuss zur Finanzierung von günstigem Wohnraum für alle 43 Wohneinheiten; Wohnbauförderung der Stadt Wien über 2,3 Mio. €; Belegungsbindung: 15 Wohneinheiten werden durch den „Wohnservice“, einer kostenfreien Beratungsstelle der Stadt Wien, angeboten.

Innovationen und Besonderheiten des Projekts

Organisation & Finanzierung: Mietverträge ausschließlich für Frauen; 15 Wohneinheiten werden durch die Stadt Wien, 28 Wohneinheiten durch die Projektgruppe und den Verein vergeben.

Mehrwert: Innen- & Außenwirkung: Grundidee: Frauen mit Migrationshintergrund, mit Behinderung und/oder alleinerziehende Frauen wünschen sich ein gleichwertiges Zusammenleben & nachbarschaftlich solidarische Unterstützung in einer Hausgemeinschaft mit bezahlbaren Mieten. Entwurf für generationenübergreifendes Wohnprojekt erhält 2005 Wettbewerbsempfehlung des Wiener Wohnfonds. Anschub zur Realisierung; Prinzip: barrierefrei, ökologisch (Niedrigenergiehaus); Ziel: kleine Wohneinheiten, viel Gemeinschaftsflächen und große Begegnungszonen; Bibliothek wird für Veranstaltungen (Diskussionen, Lesungen) genutzt.

Erkenntnis und Übertragbarkeit

Erkenntnis und Erfolgsfaktoren: Enge Kooperation zwischen den Beteiligten (Verein, investierendes Unternehmen & Stadt Wien). Gemeinsame Suche nach Grundstück durch Verein und *WPV-GPA*. Finanzielle Unterstützung durch die Stadt Wien.

Stolpersteine: Belegungsvergabe vs. Projektkonzept – Konflikt mit dem „Wohnservice“ der Stadt Wien aufgrund der Regelung, ausschließlich mit Frauen Mietverträge zu schließen. Sicherung der Projektziele (ein Wohnprojekt für Frauen zu schaffen) nur begrenzt möglich.

Quellenverzeichnis der Referenzprojekte

Wagnis 3, München

Expertinneninterview mit Frau Weber, Genossenschaft *Wagnis e. G.* am 07.12.2012.

Bogevischs Büro: [http://www.bogevisch.de/projekte/089.html?tx_yag_pi1\[context601\]\[albumUid\]=40&tx_yag_pi1\[context601\]\[galleryUid\]=3&tx_yag_pi1\[itemList601\]\[headerColumns\]=&tx_yag_pi1\[itemList601\]\[filters\]\[internalFilters\]=&tx_yag_pi1\[itemListOffset\]=1&tx_yag_pi1\[action\]=show&tx_yag_pi1\[controller\]=Item&cHash=550358504b01c38d78c41dfd5b4decc](http://www.bogevisch.de/projekte/089.html?tx_yag_pi1[context601][albumUid]=40&tx_yag_pi1[context601][galleryUid]=3&tx_yag_pi1[itemList601][headerColumns]=&tx_yag_pi1[itemList601][filters][internalFilters]=&tx_yag_pi1[itemListOffset]=1&tx_yag_pi1[action]=show&tx_yag_pi1[controller]=Item&cHash=550358504b01c38d78c41dfd5b4decc) [letzter Zugriff am 16.11.2012].

MünchenArchitektur: http://www.muenchenarchitektur.com/index.php?p_id=7&aACTION=aARTICLE&aID=3301 [letzter Zugriff am 16.11.2012].

Wagnis e. G.: <http://www.wagnis.org>, http://www.wagnis.org/assets/files/presse/2008-07-11_SZ_jung_schoen.pdf [letzter Zugriff am 16.11.2012].

Leuchtturm e. G., Berlin

Fachgespräch mit Bewohnerinnen und Bewohnern der *Leuchtturm e. G.* im Rahmen der Wohnprojektexkursion der „EXPERIMENTDAYS“ Berlin am 19.09.2012.

Leuchtturm e. G.: <http://www.leuchtturm-wohnprojekt.de>, http://www.leuchtturm-wohnprojekt.de/uploads/media/Leuchtturm_Presse_Mai_2008_01.pdf, http://www.leuchtturm-wohnprojekt.de/uploads/media/leuchtturm_im_tagespiegel.pdf [letzter Zugriff am 16.11.2012].

Netzwerkagentur *GenerationenWohnen*: <http://www.netzwerk-generationen.de/index.php?id=542> [letzter Zugriff am 14.11.2012].

Stiftung *trias*: http://www.stiftung-trias.de/berlin_leuchtturm.html [letzter Zugriff am 14.11.2012]

die tageszeitung (taz): <http://www.taz.de/1/archiv/archiv/?dig=2005/11/19/a0254> [letzter Zugriff am 14.11.2012].

Philia, Köln

Expertinneninterview mit Frau Lisa Hugger, Projektbetreuerin des Wohnprojekts *Philia* am 07.12.2012.

Expertinneninterview mit Frau Hanke, Vorstand des Vereins *Philia e. V.* am 07.12.2012.

Ministerium für Bauen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen (MBV) (2008): Neues Wohnen in der Nachbarschaft. Wohnprojekte von Baugruppen, Genossenschaften und Investoren. Düsseldorf: MBV.

Stiftung *trias* (Hrsg., 2011a): Rechtsformen für Wohnprojekte. 2. Auflage. Hattingen: Stiftung *trias*.

Philia e. V.: <http://www.philia-koeln.de> und <http://www.philia-koeln.de/philia.pdf> [letzter Zugriff am 09.11.2012].

Gemeinschaftliches Wohnen in Buxtehude e. V., Buxtehude

Expertinneninterview mit Frau Annegret Cord, Verein *Buxtehude e. V.* am 04.12.2012.

Niedersachsenbüro (Hrsg., 2009): Neues Wohnen im Alter [online]. Hannover: Niedersachsenbüro. Verfügbar unter: http://www.neues-wohnen-nds.de/wp-content/uploads/2011/05/Wohnprojekte%C3%BCbersicht_Niedersachsen.pdf [letzter Zugriff am 20.07.2012].

Gemeinschaftliches Wohnen in Buxtehude e. V.: <http://www.gewib-ev.de>, http://www.gewib-ev.de/images/pdf/Grundlagen_Maerz%202010.pdf, <http://www.gewib-ev.de/presseberichte/84-tageblatt-14042011-der-1-spatenstich>, <http://www.gewib-ev.de/presseberichte/72-senioren-wg-sucht-einen-investor> [letzter Zugriff am 02.11.2012].

Grün 8, Freiburg

Experteninterview mit Herrn Jochen Schmidt, *Mietshäuser Syndikat GmbH*, Freiburg am 04.12.2012.

Gruen8: <http://www.gruen8.de> [letzter Zugriff am 01.11.2012].

Mietshäuser Syndikat: <http://www.syndikat.org> [letzter Zugriff am 01.11.2012].

Kalypso, Wien/Österreich

Id22 (Hrsg., 2012): CoHousing Cultures. Handbuch für selbstorganisiertes, gemeinschaftliches und nachhaltiges Wohnen. Berlin: Jovis Verlag.

Stadt Wien (2009): Baugemeinschaften in Wien. Potenzialabschätzung und Rahmenbedingungen (Endbericht des Projekts MA 50 – Mi 922/09). Wien: Magistratsabteilung 50 der Stadt Wien.

Frauenwohnprojekt [*ro*sa*] *KalYpso*: <http://www.frauenwohnprojekt.info> [letzter Zugriff am 28.11.2012].

Kabelwerk: <http://www.kabelwerk.at/info/objekte> [letzter Zugriff am 28.11.2012].

Österreichischer Rundfunk (ORF): <http://wiev1.orf.at/stories/346449> [letzter Zugriff am 28.11.2012].

Anhang 2: Verzeichnis der Expertinnen- und Experteninterviews

Name	Funktion	Organisation	Datum des Interviews
Albrecht, Jeannette	Vorstand, Mitarbeiterin Genossenschaftsverwaltung	Mietergenossenschaft <i>SelbstBau</i> e. G., Berlin	09.11.2012
Cord, Annegret	Mitglied im Verein und Bewohnerin des Wohnprojekts <i>Gemeinschaftliches Wohnen in Buxtehude e. V.</i>	Verein <i>Gemeinschaftliches Wohnen in Buxtehude e. V.</i> , Buxtehude	04.12.2012
Druskat, Werner	Projektsteuerung und -entwicklung	L.I.S.T. Lösungen im Stadtteil Stadtentwicklungsgesellschaft mbH, Berlin	15.11.2012
Frau Hanke	Vorstand des Vereins und Bewohnerin des Wohnprojekts <i>Philia</i>	Verein <i>Philia e. V.</i> , Köln	07.12.2012
Hugger, Lisa	Projektbetreuerin des Wohn- projekts <i>Philia</i>	Hugger Projektentwicklung, Kürten	07.12.2012
Luchmann, Christian	Geschäftsführer der GbR und Bewohner des Wohnprojekts <i>upstairs_downstairs</i>	Baugemeinschaft <i>up- stairs_downstairs GbR</i> , Berlin	19.11.2012
Schmidt, Jochen	Mitarbeiter	<i>Mietshäuser Syndikat GmbH</i> , Freiburg	04.12.2012
Frau Weber	Mitarbeiterin	Genossenschaft <i>Wagnis e. G.</i> , München	07.12.2012

Anhang 3: Bildnachweis

Abbildung 1: Fedrowitz, M. (2011a): Gemeinschaftliches Wohnen in Deutschland [online]. In: Nationalatlas aktuell, 9/2011 (21.09.2011). Leipzig: Leibniz-Institut für Länderkunde (IfL). Verfügbar unter: http://aktuell.nationalatlas.de/Gemeinschaftliches_Wohnen.9_09-2011.0.html [letzter Zugriff am 24.10.2012].

Die Autorinnen und Autoren danken dem Leibniz-Institut für Länderkunde für die freundliche Genehmigung zur Verwendung der Abbildung im Rahmen dieses Gutachtens.