

# Gemeinschaftliche Mietwohnprojekte

*Abschlussbericht der Kurzstudie „Top-Down-Initiativen von Wohnungsanbietern zur Gründung von gemeinschaftlichen Wohnprojekten und Mietervereinen“  
(Teilstudien 1+2)*

## **Autorinnen:**

Dr.-Ing. Lynn Schelisch  
Ricarda Walter, M.A.

**Prof. Dr. Annette Spellerberg**  
TU Kaiserslautern  
Fachbereich Raum- und Umweltplanung  
Fachgebiet Stadtsoziologie  
Pfaffenbergstraße 95  
67663 Kaiserslautern

Die Studien wurden durch das Ministerium der Finanzen des Landes Rheinland-Pfalz gefördert.

**August 2021**



## Inhaltsverzeichnis

1.	Ausgangslage und Zielsetzung .....	5
2.	Anlage der Studie.....	7
3.	Definition gemeinschaftlicher Mietwohnprojekte .....	9
4.	Ergebnisse: Die Projekte.....	13
4.1.	Auswahl der Projekte .....	13
4.2.	Übersicht über die interviewten Projekte .....	14
4.2.1.	Frühere Erfahrungen der Wohnungsanbieter.....	15
4.2.2.	Neubau / Bestandsumbau .....	15
4.2.3.	Gemeinschaftsflächen und besondere Bauweisen .....	16
4.2.4.	Die MieterInnen .....	17
5.	Ergebnisse: Erfahrungen aus den Projekten .....	19
5.1.	Entstehungsprozess.....	19
5.1.1.	Beweggründe .....	19
5.1.2.	Akteure und Aufgabenverteilung in der Planungs- und Bauphase .....	20
5.1.3.	Förderliche und hemmende Aspekte im Entstehungsprozess .....	22
5.2.	Kooperation .....	25
5.2.1.	Rechtsform der Hausgemeinschaften.....	25
5.2.2.	Verbindliche Vereinbarungen in der Planungsphase .....	26
5.2.3.	Mitsprache in der Planungsphase.....	27
5.2.4.	Vertragsgestaltung in der Wohnphase.....	29
5.2.5.	Kommunikation in der Wohnphase .....	31
5.3.	Projektgruppe als Teil der Mieterschaft .....	32
5.4.	Externe Wahrnehmung .....	33
5.5.	Interne Wahrnehmung und Gründe der Zurückhaltung .....	35
5.6.	Gründe für gemeinschaftliche Mietwohnprojekte .....	36
5.7.	Weitere Planungen und zukünftige Entwicklung.....	37
5.8.	Bezahlbarer Wohnraum .....	38
5.9.	Gewünschte Unterstützung .....	40
6.	Fazit: Gemeinschaftliche Mietwohnprojekte aus Vermietersicht .....	43
7.	Literatur.....	46



## 1. Ausgangslage und Zielsetzung

Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) definierte 2014 gemeinschaftliche Wohnprojekte als „Wohnformen, bei denen mehrere Haushalte an einem Wohnstandort jeweils in separaten Wohnungen leben, sich aber für das gemeinschaftliche Leben, eine gegenseitige Unterstützung oder die Verfolgung eines gemeinsamen Lebensgrundsatzes entschieden haben“ (BBSR 2015: 17). Gemeint ist demnach ein Zusammenschluss verschiedener Personen als Gemeinschaft ohne familiäre Bindung auf freiwilliger Basis, die im regelmäßigen Austausch stehen, sich unterstützen, z.B. nach dem Rechten sehen oder mit (Haushalts)Geräten und Werkzeugen. Die Mitglieder der Gemeinschaft leben in abgeschlossenen Wohnungen, jedoch gibt es zumeist Gemeinschaftsflächen (i.d.R. Räume, Wohnungen oder Freiflächen), die gemeinsam genutzt und erhalten werden. Eine aktive und unterstützende Nachbarschaft steht im Mittelpunkt des Wohnens. Beim BBSR heißt es weiter, „die Projekte bzw. Wohngruppen werden in wesentlichen Bereichen durch die Bewohner selbst organisiert.“ (BBSR 2015: 17).

Die Konzeption, Planung und Umsetzung von gemeinschaftlichen Wohnprojekten sind Teil eines aufwändigen Prozesses, der zumeist langwierig ist und häufig aus unterschiedlichen Gründen nicht zu einer Realisierung führt. Mitglieder von Wohnprojektinitiativen sind in der Regel Laien, die sich im Laufe des Planungsprozesses Fachwissen aneignen, Öffentlichkeitsarbeit betreiben und viel Engagement und Zeit investieren müssen (Spellerberg et al. 2018: 99). Zudem besteht eine hohe Unsicherheit bei der Realisierung des Projekts. Folglich gehen oftmals Interessenten verloren, denen dieser Prozess zu lange dauert oder die auf eine zeitnahe Umsetzung angewiesen sind (ebd.; Berghäuser 2011: 20). Hinzu kommen oftmals hohe finanzielle Mittel, die für das Wohnprojekt aufgewendet werden müssen, sofern die Bewohnerschaft Eigentümerin der Wohnanlage ist.

Ein entsprechend großes Potenzial bei der Umsetzung gemeinschaftlichen Wohnens wird daher in Projekten gesehen, die durch oder in Kooperation mit einer Trägerorganisation, also einem Wohnungsunternehmen oder einer -genossenschaft, entstehen (Spellerberg et al. 2018: 101; Müller et al. 2017: 15; Berghäuser 2011: 14). Hierbei können die Wohnungsanbieter ausschließlich als Planungs- und Bauträger auftreten, bei dem die Wohnungen nach Fertigstellung in das Eigentum der Bewohnerschaft als Ganzes (z.B. eine Ein-Haus-Genossenschaft oder eine GbR) oder einzelnen EigentümerInnen nach Wohnungseigentumsgesetz (WEG) übergehen. Die in dieser Studie fokussierte Form und eine andere Möglichkeit ist, dass die Wohnungen im Eigentum des Unternehmens verbleiben und die Bewohnerschaft als Gesamtheit oder die einzelnen BewohnerInnen MieterInnen der Wohnungen und der Gemeinschaftsflächen werden. Diese Form des gemeinschaftlichen Wohnens wird im Folgenden als **gemeinschaftliches Mietwohnprojekt** bezeichnet. Zentraler Aspekt ist, dass zwar das (spätere) Zusammenleben durch die Bewohnerschaft selbst organisiert wird, die Initiierung und insbesondere die bauliche Realisierung des Wohnprojekts jedoch zum überwiegenden Teil in den Händen einer Trägerorganisation liegen und Wohnungen an die BewohnerInnen vermietet werden.

Einzelne gemeinschaftliche Mietwohnprojekte sind zwar bereits vor einigen Jahrzehnten entstanden – wie das Wohnprojekt Layenhof e.V. in Mainz – seit den 2000er Jahren hat die Anzahl an solchen Projekten jedoch deutlich zugenommen. Inzwischen mehren sich in Deutschland gemeinschaftliche Wohnprojekte zur Miete, sowohl als Neubau, als auch als Bestandsumbau. Dieses Wohnangebot bietet sowohl für die MieterInnen, als auch die Wohnungsanbieter einige Vorteile aber auch Nachteile im Vergleich zu gemeinschaftlichen Wohnprojekten in Wohneigentum bzw. zu herkömmlichen Mietwohnungen.

Aus Sicht der BewohnerInnen ist als Vorteil zu nennen, dass keine größeren finanziellen Mittel vorhanden sein müssen<sup>1</sup>, sondern lediglich eine monatliche Miete zu zahlen ist, aber dennoch im Vergleich zu „normalen“ Mietwohnungen der Gemeinschaftsaspekt verfolgt wird. Denkbar ist jedoch, dass die BewohnerInnen sich im Vergleich zu Wohnprojekten in Eigentum oder als Kleinstgenossenschaft weniger als „Eigentümer“ fühlen. Nichtsdestotrotz dürfte die Einbindung in die Nachbarschaft bzw. Gemeinschaft zu zufriedeneren BewohnerInnen und damit langfristigen Mietverhältnissen führen (Berghäuser 2011: 14 f.). Weitere Vorteile aus Sicht der MieterInnen könnte darin liegen, dass das wirtschaftliche Risiko i.d.R. beim Vermieter liegt und – je nach Projekt – der Bewohnerschaft der komplexe Bauprozess erspart wird. Zudem wird davon ausgegangen, dass Wohnprojekte mit professionellen Unternehmen schneller umgesetzt werden können, da u.a. kritische Aspekte wie die Finanzierung und die Findung und Bildung der Rechtsform ausgelagert werden können bzw. wegfallen (Spellerberg et al. 2018: 101; Müller et al. 2017: 15; Berghäuser 2011: 14).

Für Wohnungsunternehmen und -genossenschaften dürfte sich ein geringes Vermietungsrisiko einerseits ergeben, da die Fluktuation in Wohnprojekten zumeist niedrig ist und damit Verwaltungsaufwand entfällt und andererseits, weil die Identifikation der MieterInnen mit den Wohnungen und der Wohnanlage hoch ist und sich so Instandsetzungsbedarfe und Schäden durch Vandalismus minimieren (Schendel 2016: 17). Ähnliches dürfte in Bezug auf sogenannte Mietnomaden gelten. MieterInnen von Wohnprojekten gelten als „pflegeleichte Mieter“ (Berghäuser 2011: 14 f.). Zudem können gemeinschaftliche Wohnprojekte zu einem Imagegewinn als „modern ausgerichtetes Unternehmen“ (Schendel 2016: 17) beitragen und eine positive Wirkung für das Quartier haben (LZG 2016: 8). Auf der anderen Seite wird in der Literatur über Befürchtungen eines erheblichen Mehraufwands im Vergleich zu normalen Mehrfamilienhäusern berichtet (Berghäuser 2011: 16), z.B. ein hoher zeitlicher Aufwand für die Beteiligung der späteren MieterInnen (Berghäuser 2011: 19), die entsprechende Kooperationsbereitschaft erfordert.

### *Zielsetzung der Studie*

In Anbetracht möglicher positiver Wirkungen für das Image des Unternehmens stellt sich die Frage nach den Hemmnissen ihrer Verbreitung, denn gemeinschaftliche Mietwohnprojekte sind eher selten. In dieser Kurzstudie steht daher im Fokus, welche Erfahrungen Trägerorganisationen im Planungs- und Entstehungsprozess von gemeinschaftlichen Mietwohnprojekten gemacht haben und wie sie den Prozess retrospektiv bewerten. Ziel ist die Sammlung erster Ideen zur Förderung und zur Gestaltung von Modellvorhaben, um gemeinschaftliche Mietwohnprojekte in Rheinland-Pfalz zu verbreiten. Hierzu sollen Fragen beantwortet werden, wie z.B.: Wie bekannt ist das Konzept gemeinschaftlicher Mietwohnprojekte bei der Wohnungswirtschaft? Was waren förderliche oder auch hemmende Faktoren im Prozess? Wie wird der Austausch mit der Gruppe bewertet? Welche Verträge wurden mit der Mieterschaft vereinbart? Wie ist die Nachmietersuche gestaltet? Welche Bedeutung hat das Mietwohnprojekt für die Wohnungsanbieter? Und: Wie könnte aus Sicht der Wohnungsanbieter die Verbreitung von gemeinschaftlichen Mietwohnprojekten gefördert werden?

---

<sup>1</sup> Es gibt einzelne Beispiele bei Genossenschaften, in denen sich die BewohnerInnen zusätzlich zur Miete mit (überschaubaren) Genossenschaftsanteilen (z.B. Höhe nach Wohnungsgröße) beteiligen müssen.

## 2. Anlage der Studie

Die Kurzstudie wurde vom Fachgebiet Stadtsoziologie der Technischen Universität Kaiserslautern durchgeführt<sup>2</sup> und besteht aus zwei Teilstudien. Das Vorgehen der beiden Teilstudien erfolgte in sechs Arbeitsphasen:

Teilstudie 1 (Juli bis Dezember 2020):

1. Literaturrecherche zu gemeinschaftlichen Mietwohnprojekten bzw. Mietervereinen
2. Sammlung guter Beispiele
3. Befragung von Vermietern von gemeinschaftlichen Mietwohnprojekten

Teilstudie 2 (Januar bis Juli 2021):

4. Onlinebefragung von Wohnungsanbietern
5. Diskussionsrunde mit Wohnungsanbietern
6. Berichterstellung

Ziel der *ersten Phase* war es, einen Überblick über das Thema gemeinschaftliches Wohnen zur Miete zu erhalten, eine Abgrenzung zu anderen Formen gemeinschaftlichen Wohnens herzustellen und eine eigene Definition gemeinschaftlicher Mietwohnprojekte zu formulieren.

In der *zweiten Phase* erfolgte eine Recherche zu bestehenden gemeinschaftlichen Wohnprojekten zur Miete in Deutschland. Ein Schwerpunkt wurde hierbei auf rheinland-pfälzische Wohnprojekte gelegt. Die so entstandene Liste ist nicht als vollständig anzusehen, zumal nicht alle Projekte durch eigene Webseiten vertreten sind oder von Wohnungsanbietern online präsentiert werden, was die Suche erschwerte.

In der *dritten Phase* wurden im Zeitraum von Ende September bis Anfang November 2020 telefonische Befragungen bei Vermietern gemeinschaftlicher Mietwohnprojekte in Deutschland durchgeführt, wobei auch hier ein Schwerpunkt auf Rheinland-Pfalz gelegt wurde. Den an der Befragung teilnehmenden Wohnungsanbietern wurden jeweils ein *Kurzfragebogen* zu ihren Wohnprojekten zugesendet. Darin wurden einige Daten zu den Projekten abgefragt (z.B. Zielgruppen, Wohnungsgrößen, Eigentumsaufteilung, in Anspruch genommene Beratungsleistungen oder Organisation der Mieterschaft). Dies diente der Interviewvorbereitung und der einheitlichen Erhebung von Daten über die Wohnprojekte.

Des Weiteren wurde ein Interview mit einem Vertreter der „*Netzwerkagentur Wohnen*“ geführt, die zur STATTBAU Berlin gehört und von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung finanziert wird. Sie ist eine Anlauf- und Beratungsstelle für Erstberatungen zum Thema gemeinschaftliches, generationsübergreifendes Wohnen.

Die telefonischen Interviews wurden aufgenommen, vollständig transkribiert und die Aussagen der Interviewpartner codiert und ausgewertet.

Im Zuge des zweiten Teilprojekts wurde vom 07.04.2021 bis 11.06.2021 eine Onlinebefragung bei Wohnungsanbietern mit und ohne gemeinschaftlichen Mietwohnprojekten durchgeführt

---

<sup>2</sup> Die Studien wurden durch das Ministerium der Finanzen des Landes Rheinland-Pfalz gefördert, wofür wir uns herzlich bedanken. Ein Dank geht auch an die VdW-Verbände südwest und Rheinland-Westfalen für die organisatorische Unterstützung sowie allen InterviewpartnerInnen für die Beteiligung.

(*vierte Phase*). Ziel war es, von einer breiteren Basis zu erfahren, wie bekannt das Konzept gemeinschaftlicher Mietwohnprojekte ist, inwieweit es als relevant angesehen wird, und welche Erfahrungen Wohnungsanbieter bisher gemacht haben. Trotz mehrfachen Aufrufs u.a. über die Verteiler der VdW-Verbände südwest und Rheinland-Westfalen war die Beteiligung bei der Onlinebefragung so gering, dass die Ergebnisse nicht sinnvoll ausgewertet werden können.

Um dennoch verwertbare Aussagen zu erhalten, wurde Ende Mai 2021 eine Online-Gruppendiskussion mit Wohnungsanbietern mit und ohne Erfahrungen mit gemeinschaftlichen Mietwohnprojekten durchgeführt (*fünfte Phase*). Vier Wohnungsanbieter waren hierzu bereit. Hier standen vor allem Fragen zur Zurückhaltung von Wohnungsanbietern in Bezug auf gemeinschaftliche Mietwohnprojekte, zu Zielgruppen und (möglichen) Fördermaßnahmen im Vordergrund. Die Ergebnisse der Online-Diskussion sind in diesen Bericht eingeflossen.



### 3. Definition gemeinschaftlicher Mietwohnprojekte

Es existiert keine einheitliche Definition für gemeinschaftliche Mietwohnprojekte, so wie Projekte gemeinschaftlichen Wohnens allgemein aufgrund der Vielfalt an Konzepten und Ansätzen unterschiedlich definiert werden können. Um für unsere Kurzstudie möglichst ähnliche Projekte miteinander vergleichen zu können, wurde im Rahmen dieser Studie daher eine eigene Definition gemeinschaftlicher Mietwohnprojekte entwickelt.

#### Mietverhältnis

Im Gegensatz zur Variante gemeinschaftlicher Wohnprojekte, bei denen die Bewohnerschaft Eigentümerin der Wohnungen ist (z.B. als Ein-Haus-Genossenschaft, WEG oder GmbH & Co. KG, und andere), werden bei den hier fokussierten Projekten die Wohnungen und ggf. Gemeinschaftsflächen durch eine Trägerorganisation (in der Regel ein Wohnungsunternehmen oder eine Wohnungsgenossenschaft) an die Bewohnerschaft vermietet.

Das Mietverhältnis kann entweder in Form von Einzelmietverträgen mit den einzelnen BewohnerInnen erfolgen oder die Trägerorganisation als Vermieter schließt mit der Gruppe als Ganzes einen Generalmietvertrag und die Gesamtgruppe wiederum Einzelmietverträge mit den MieterInnen. Bei Genossenschaften sind dies entsprechend (Dauer-)Nutzungsverträge (Schendel 2016: 15; Brunner et al. 2007: 5). Denkbar ist auch die Festlegung einer Gesamtmiete, bei der die Bewohnerschaft intern selbstverantwortlich bestimmt, wie viel die einzelnen MieterInnen zahlen müssen (Berghäuser 2011: 23).

#### Unterschiedliche Herangehensweisen

Es bestehen verschiedene Möglichkeiten, wie gemeinschaftliche Mietwohnprojekte zustande kommen können (in Anlehnung an Berghäuser 2013: 22 und Bura/Töllner 2014: 9):

1. „Top-down“, d.h. eine Trägerorganisation, wie z.B. ein Wohnungsunternehmen, entwickelt das Konzept, plant und setzt das Wohnkonzept allein um und sucht im Anschluss EinzelmietlerInnen oder eine Mietergruppe, die gemeinschaftlich in dem Wohnprojekt leben möchten.
2. Eine bestehende Projektinitiative (z.B. als Verein) tritt im Rahmen der Bauplatz- bzw. Objektsuche an ein Wohnungsunternehmen bzw. eine -genossenschaft heran und setzt in Absprache mit ihm gemeinsam das Projekt um.
3. Eine noch nicht vollzählige Gruppe an Interessierten setzt das Projekt zusammen mit einem Wohnungsanbieter um und wirbt im Prozess um weitere Mitwirkende.

In der zweiten und dritten Herangehensweise liegen die Konzeptplanung und Gruppenentwicklung i.d.R. bei der Bewohnerschaft (Bura/Töllner 2014: 9), es gibt aber auch Varianten, in denen die Trägerorganisationen diesen Prozess organisieren.

Trägerorganisationen können z.B. (kommunale) Wohnungsanbieter in unterschiedlicher Rechtsform sein. Auch Wohnungsgenossenschaften können als Träger Mietwohnprojekte umsetzen. An dieser Stelle werden jedoch nur Wohnungsanbieter betrachtet, die bereits vor Beginn des Planungsprozesses des Wohnprojekts bestanden haben und darüber hinaus weiteren (älteren) Wohnungsbestand außerhalb des geplanten Mietwohnprojekts besitzen. Dies schließt z.B. sogenannte Nutzergenossenschaften oder Ein-Haus-Genossenschaften aus, die ausschließlich

dafür gegründet werden, ein Wohnprojekt umzusetzen (Besitz, Vermietung und Wohnen in einem; vgl. Schendel 2016: 12). Ebenso hier ausgeschlossen sind Projekte in Kooperation mit Trägerorganisationen, die nur beratend tätig sind. Grundsätzlich möglich ist dagegen die Variante, bei der der Wohnungsanbieter erst beim Bau bzw. Grundstückskauf in die Verträge einsteigt. Dies ist z.B. bei einigen Dachgenossenschaften der Fall (ebd.: 14)<sup>3</sup>.

### Organisation der Bewohnerschaft

Grundsätzlich kann ein gemeinschaftliches Wohnprojekt ohne formelle Organisation der Bewohnerschaft funktionieren. Die Bewohnerschaft muss sich aber als Rechtsform organisieren, um als Gesamtheit mit dem Wohnungsunternehmen bzw. der -genossenschaft einen Vertrag abschließen zu können. Dies ist z.B. bei einem Generalmietvertrag oder der Anmietung von Gemeinschaftsräumen der Fall, sofern dies nicht über Einzelmietverträge geregelt ist (Bura/Töllner 2014: 8). In vielen Mietwohnprojekten schließen sich die MieterInnen zudem formell zusammen, um interne Gruppenangelegenheiten (Bewohnerversammlungen, Verpflichtungen für Gemeinschaftstätigkeiten etc.) zu regeln (Berghäuser 2011: 17). Dies erfolgt i.d.R. in Form von (Mieter-)Vereinen<sup>4</sup>, aber auch andere Rechtsformen, wie eine GmbH oder Genossenschaften, sind möglich<sup>5</sup>. BewohnerInnen von genossenschaftlichen Wohnprojekten müssen i.d.R. Mitglieder der (Träger-)Genossenschaft werden, können aber zusätzlich eine eigene Organisation gründen, um das Zusammenleben im Wohnprojekt zu organisieren (Schendel 2016: 14).

In einigen gemeinschaftlichen Mietwohnprojekten erhalten die BewohnerInnen besondere Rechte, ihnen werden aber auch Pflichten auferlegt. So kann die Bewohnerschaft teilweise ein Vorschlags- bzw. Mitspracherecht bei der Auswahl neuer MieterInnen, Mitsprache in der Bauphase oder bei der Nutzung der Gemeinschaftsräume erhalten oder ist verantwortlich für die Hausordnung, kleine Reparaturen, Pflege der Außenanlagen oder trägt ein gewisses Mietausfallrisiko. Einige der Mietwohnprojekte übernehmen darüber hinaus eigenverantwortlich (Nebenkosten-)Abrechnungen und Hausverwaltung (Berghäuser 2011: 16). Um diese Selbstverwaltungsrechte zu gewähren und Aufgaben an die Bewohnerschaft zu übertragen werden teilweise Verträge mit den Wohnungsanbietern abgeschlossen, wie z.B. einen rechtsverbindlichen (Kooperations-)Vertrag mit dem Vermieter. Bei Genossenschaften können eigenverantwortliche Hausgemeinschaften auch als zusätzliches Organ in der Satzung definiert werden, um Aufgaben und Entscheidungsbefugnisse zu regeln (Brunner et al. 2007: 5).

Teilweise werden Projekte gemeinschaftlichen Wohnens durch Gemeinwesenarbeit (z.B. des Vermieters) unterstützt. In dieser Studie liegt jedoch der Fokus auf möglichst selbstständige Gemeinschaften. In Abgrenzung zu Quartiersprojekten oder Betreutem Wohnen übernimmt die Bewohnerschaft in den hier betrachteten gemeinschaftlichen Wohnprojekten die eigenständige Or-

---

<sup>3</sup> Bei letzterer Form organisieren die späteren BewohnerInnen den Projektentwicklungs- und Planungsprozess (inkl. Finanzierungskonzept) zunächst als Baugruppe selbst und die Dachgenossenschaft steigt erst beim Bau bzw. bei Grundstückskauf in die Verträge ein (Schendel 2016: 14 ff.; Brunner et al. 2007: 16 f.).

<sup>4</sup> Unter „Mieterverein“ sind an dieser Stelle keine Mieter-(Schutz)-Vereine gemeint, die als Teil des Mieterschutzbundes die Rechte von MieterInnen vertreten. Auch sind hierunter keine (top-down-initiierten) Nachbarschafts- oder Nachbarschafts-(Hilfe)-Vereine der Quartiersarbeit zu verstehen (vgl. auch LZG 2016: 7).

<sup>5</sup> Einige dieser genossenschaftlichen Mietergruppen nennen sich „Mietergenossenschaften“. Jedoch nicht alle Gruppierungen, die sich so nennen, haben einen Träger oder sind gemeinschaftliche Wohnprojekte. In Hamburg und Berlin kam es in den 1980er Jahren zu Gründungen von „Mietergenossenschaften“ durch (ehemalige) MieterInnen, um Abriss zu verhindern.

ganisation der Nachbarschaft bzw. Hausgemeinschaft. So werden die Regeln des Zusammenlebens und der Grad an Unterstützung von der Gruppe festgelegt. Mit Ausnahme einer eventuellen Unterstützung bis zum bzw. kurz nach dem Einzug durch den Vermieter erfolgt keine (dauerhafte) top-down-Betreuung durch z.B. einen Nachbarschaftshilfeverein, dem Unternehmen selbst oder einem vom Unternehmen beauftragten Einrichtung.

Zusammengefasst können gemeinschaftliche Mietwohnprojekte im Verständnis dieser Studie wie folgt charakterisiert werden:

Formale Merkmale:

- Gebäude in räumlichem Zusammenhang (Neubau oder Bestandsumbau)
- Hausgemeinschaften mit abgeschlossenen Privatwohnungen ( $\geq 3$  Parteien<sup>6</sup>)
- Gemeinschaftsflächen
- bauliche Realisierung nicht alleiniges Ziel

Inhaltliche Ausrichtung:

- gemeinschaftlich-orientiertes Wohnen
- gemeinschaftliche Aktivitäten
- Zusammenschluss ohne familiäre Bindungen
- Unterstützung auf freiwilliger Basis

Organisation:

- Initiative ausgehend von einem Wohnungsunternehmen bzw. einer -genossenschaft oder in Kooperation mit (einem Teil) der späteren Bewohnerschaft
- Wohnungsanbieter übernimmt die Verantwortung der architektonischen und planerischen Aktivitäten sowie die bauliche Realisierung
- Wohnungsunternehmen bzw. -genossenschaft ist Eigentümer (Vermieter) der Wohnanlage
- Bewohnerschaft übernimmt die eigenständige Organisation der Nachbarschaft/Hausgemeinschaft
- ... dafür kann, muss sie aber nicht in einer gemeinsamen Gesellschaftsform organisiert sein (z.B. ein eingetragener Verein oder eine GbR).

Nicht von der o.g. Definition abgedeckt sind demnach u.a. folgende Konzepte:

- Beim **Mietshäuser-Syndikat** sind die Häuser Eigentum jeweils einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH). Die BewohnerInnen eines Hausprojekts sind in einem Hausverein organisiert, der zusammen mit der Mietshäuser Syndikat GmbH die beiden Gesellschafter der Haus-GmbH bilden. Jedes Hausprojekt ist wiederum Mitglied im Unternehmensverbund des Mietshäuser-Syndikats. Ziel des Syndikat-Modells ist es, ein Verkauf der Häuser oder einzelner Wohnungen zu verhindern. Eine Veränderung der

---

<sup>6</sup> Es gibt keine offizielle Mindestanzahl an Haushalten, ab wann ein gemeinschaftliches Wohnprojekt als solches bezeichnet werden kann. Allerdings wird davon ausgegangen, dass es eine „kritische Masse“ an Haushalten geben muss. Die WohnBund-Beratung NRW hat in einer Analyse aus dem Jahr 2012 festgestellt, dass von 106 gemeinschaftlichen Wohnprojekten in genossenschaftlicher Form die meisten Projekte zwischen 21 und 50 Wohneinheiten hatten, gefolgt von 11-20 Wohneinheiten. Kleinere oder größere Projekte wurden deutlich seltener realisiert (BBSR 2012).

Eigentumsverhältnisse ist nur mit der Zustimmung beider Gesellschafter möglich (Mietshäuser-Syndikat 2016). Mietshäuser-Syndikate werden hier ausgeschlossen, da es sich um Ein-Haus-Unternehmen handelt, denen das Eigentum gehört.

- Bei **Mieterbeiräten** handelt es sich um Interessenvertretungen der Mieterschaft auf Quartiersebene, die zwischen der Mieterschaft und den Vermietern vermitteln. In Berlin wurden mit der Einführung des Berliner Wohnraumversorgungsgesetzes (WoVG Bln) im Jahr 2015 die landeseigenen Wohnungsunternehmen verpflichtet, zusätzlich **Mierräte** zur Beteiligung der Mieterschaft an Unternehmensentscheidungen einzurichten (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen Berlin 2020). Mierräte sind in der Unternehmensplanung des Wohnungsunternehmens involviert. Hierbei handelt es sich nicht um eine Form gemeinschaftlichen Wohnens, sondern um eine Beteiligungsform von MieterInnen.
- In **Aus-Bau-Häusern** bzw. -Wohnungen übernehmen die (späteren) MieterInnen Eigenleistungen, um z.T. leerstehende Wohnungen überwiegend im älteren Baubestand zu sanieren und zu erhalten und sie so vor dem Verfall zu bewahren. Im Gegenzug werden die Eigenleistungen auf die Mietkosten angerechnet (sueddeutsche.de 2014). Aus-Bau-Häuser können nur dann in dieser Studie berücksichtigt werden, wenn ansonsten die Kriterien für gemeinschaftliche Mietwohnprojekte gelten.

## 4. Ergebnisse: Die Projekte

### 4.1. Auswahl der Projekte

Im Fokus dieser Studie stehen gemeinschaftliche Mietwohnprojekte nach der o.g. Definition. Um das Feld zu erweitern, wurden im Rahmen der Recherche jedoch auch Projekte miteinbezogen, die sowohl Wohnungen zur Miete, als auch Eigentumswohnungen vorsehen, sofern die Bewohnergemeinschaft als Ganzes das gemeinschaftliche Zusammenleben organisiert. Wohnprojekte, deren Wohnungen nach Baufertigstellung vollständig oder überwiegend an eine Eigentümergemeinschaft verkauft werden, wurden an dieser Stelle hingegen nicht betrachtet, da in dieser Studie u.a. die Motive der Wohnungsanbieter und (bezahlbares) Wohnen zur Miete in einem gemeinschaftlichen Wohnprojekt untersucht werden sollen. Aufgenommen wurden auch Wohnprojekte von Genossenschaften, bei denen die BewohnerInnen neben der Zahlung des Nutzungsentgelts (Miete) und dem Erwerb von Pflichtteilen zum Eintritt in die Genossenschaft zusätzliche (wohnungsgrößenabhängige) Genossenschaftsanteile erwerben müssen, sofern es sich nicht um eine Ein-Haus-Genossenschaft handelt.

Auch wenn sie in die o.g. Definition fallen, werden Clusterwohnungen zur Miete in dieser Studie nicht berücksichtigt, da es sich dabei um eine sehr spezielle Wohnform handelt, die im hier fokussierten eher ländlich geprägten Bundesland Rheinland-Pfalz (noch) nicht auf Akzeptanz in der breiten Bevölkerung zu stoßen scheint. Es handelt sich dabei zwar auch um abgeschlossene Wohnungen in einem gemeinschaftlichen Wohnprojekt. Die Wohnungen sind jedoch i.d.R. deutlich kleiner und verfügen meist nur über eine Teeküche und ein kleines Badezimmer. Die Gemeinschaftsflächen sind entsprechend größer und beinhalten gemeinsame Aufenthaltsräume und Küchen (STATTBÄU/Wohnbund 2019: 17), so dass ein nicht unerheblicher Teil der täglichen Aktivitäten, inklusive die Einnahme von Mahlzeiten, in Gemeinschaftsflächen stattfindet (STATTBÄU 2018).

Zudem werden Mietwohnprojekte, die auf Quartiersebene organisiert werden, nicht berücksichtigt. Hierzu zählt z.B. das Bielefelder-Modell oder „Gemeinschaftliches Wohnen PLUS“ (Reimer/Bura 2018). Da jedoch davon auszugehen ist, dass Kooperationsstrukturen der gemeinschaftlichen Wohnprojekte, wie z.B. solidarische Strukturen, Beteiligung, demokratische Willensbildung und Mitentscheidung, in das Quartier ausstrahlen (Dürr/Kuhn 2017: 8) und diese Wirkungen von Wohnungsanbietern positiv wahrgenommen werden, ist dies auch Inhalt der Befragungen.

Da die Zusammensetzung der BewohnerInnen kein Auswahlkriterium war, standen keine Projekte, die sich an besondere Zielgruppen richten im Mittelpunkt (z.B. inklusives Wohnen). In die Recherche aufgenommen wurden Projekte, die sich sowohl an einzelne Personengruppen richten, als auch solche, die (grundsätzlich) offen für alle Interessierte sind.

**Wohnen zur Miete im Vordergrund**

**Keine Aufnahme von Clusterwohnungen oder von Quartiersprojekten**

**Offene Zielgruppen**

## 4.2. Übersicht über die interviewten Projekte

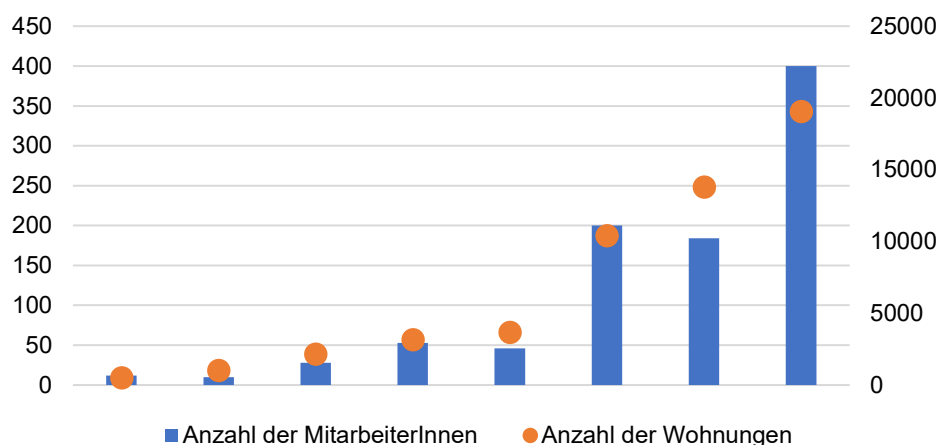
Im Rahmen der Studie wurden Interviews mit acht Wohnungsanbietern gemeinschaftlicher Wohnprojekte durchgeführt<sup>7</sup>, davon vier aus Rheinland-Pfalz. Teilweise bestehen bei den befragten Wohnungsanbietern mehrere gemeinschaftliche Mietwohnprojekte, so dass diese bereits von Erfahrungen aus zwei oder mehr Projekten berichten konnten. In die Auswertung eingeflossen sind 13 Mietwohnprojekte. Das erste wurde bereits 1995 umgesetzt, die letzten beiden folgten im Befragungsjahr 2020<sup>8</sup>.

In der Recherche wurden Trägerorganisationen von gemeinschaftlichen Mietwohnprojekten überwiegend als Wohnungsanbieter in der Gesellschaftsform von Gesellschaften mit beschränkter Haftung (GmbH) bzw. als eingetragene Genossenschaft (eG) ausfindig gemacht. Mit deutlichem Abstand folgen vereinzelt Aktiengesellschaften. Bei den hier untersuchten Wohnungsanbietern sind ausschließlich GmbHs (fünf) sowie Genossenschaften (drei) vertreten. Bei allen fünf GmbHs handelt es sich um kommunale Wohnungsunternehmen. Die Anzahl der Wohnungen der einbezogenen Wohnungsanbieter liegt zwischen 500 bis 19.000 Wohneinheiten. In den Betrieben sind zwischen 10 und über 400 MitarbeiterInnen beschäftigt (Quellen: Internetpräsenzen der Unternehmen). Hieraus wird deutlich, dass sowohl sehr kleine als auch große (kommunale) Wohnungsanbieter gemeinschaftliche Mietwohnprojekte umsetzen.

**Befragung von 13 gemeinschaftlichen Mietwohnprojekten**

**Sowohl kleine als auch große Wohnungsanbieter**

**Abbildung 1: Anzahl der Wohnungen und der Beschäftigten von Wohnungsanbietern mit Mietwohnprojekten**



<sup>7</sup> Die Liste der befragten Wohnungsunternehmen kann bei den Autorinnen angefordert werden. Die Ergebnisse der Interviews (Wohnungsanbieter und Experte) werden im Folgenden pseudonymisiert dargestellt (I1-I9). Als „GD“ sind Aussagen aus der Gruppendiskussion wiedergegeben.

<sup>8</sup> Die Wohnprojekte wurden auf Basis von Internetrecherchen ausgewählt. Bei einem Wohnprojekt stellte sich im Interview heraus, dass es nicht ganz in die von uns aufgestellte Definition von gemeinschaftlichen Mietwohnprojekten passt, da das Gemeinschaftsleben von einer sozialpädagogischen Fachkraft unterstützt wird. Das Projekt wurde dennoch in die Studie aufgenommen, um Unterschiede im Planungsprozess verschiedener Projekte des Unternehmens aufzeigen zu können.

#### 4.2.1. Frühere Erfahrungen der Wohnungsanbieter

Vier der hier befragten Wohnungsanbietern haben bereits zwei oder mehr gemeinschaftliche Wohnprojekte umgesetzt und verfügen über entsprechende Erfahrungen (nicht alle wurden in diese Studie aufgenommen). Ein interviewtes Wohnungsunternehmen setzte bereits im Jahr 2000 ein erstes Wohnprojekt um, welches als Mehrgenerationenwohnprojekt konzipiert war, das aber aufgrund fehlender Begleitung des Gemeinschaftsprozesses der MieterInnen nach dem Einzug „im Sande verlief“ (I7: 7). In einem anderen Fall führten Probleme bei der konzeptionellen Entwicklung zum Abbruch der Planungen (I8: 24, 28), so dass das Wohnprojekt nicht weiterverfolgt werden konnte.

**Ein Drittel der Wohnungsanbieter mit mehreren gemeinschaftlichen Mietwohnprojekten**

Einige Wohnungsanbieter berichteten darüber hinaus über weitere Erfahrungen mit anderen gemeinschaftlichen Wohnformen zur Miete, z.B. mit Demenz-Wohngemeinschaften (I2: 23) oder unterstütztem bzw. betreutem Wohnen (I2: 23), oder Wohnen nach dem Bielefelder Modell (I6).

#### 4.2.2. Neubau / Bestandsumbau

Neun Mietwohnprojekte wurden als Neubauprojekte umgesetzt, vier wählten einen Umbau von Bestandswohnungen. Zwei der vier Projekte mit Bestandsumbauten konnten auf Gebäude der US-Streitkräfte in Konversionsflächen zurückgreifen, was sich als „unproblematisch“ in Bezug auf die Umsetzung ausgewirkt hat, da beispielsweise Wohnungsgrundrisse kaum verändert werden mussten und eine Barrierefreiheit innerhalb des Gebäudes bereits gegeben war (I9: 45, I3: 55). In einem Fall wurden lediglich Außenaufzüge angebracht (I9: 45).

**Neun Mietwohnprojekte und vier Bestandsumbauten**

Bei den anderen beiden Bestandsumbauten stellte sich die gewünschte barrierefreie Bauweise als teilweise schwierig dar, z.B. hinsichtlich der Zugänge, Türbreiten und Abstellplätze im Treppenhaus. Einem Unternehmen, das ein ehemaliges Schwesternwohnheim nutzte, war es nicht möglich, sämtliche Wohnungen rollstuhlgerecht umzubauen, z.B. weil in den oberen Geschossen die Duschtassen nicht weit genug versenkt werden konnten (I3: 65, 71).

**Bestandsumbauten hinsichtlich Barrierefreiheit teilweise schwierig (Ausnahme Konversionen)**

*„(...) die baulichen Gegebenheiten waren halt manchmal schon schwierig, um eine Barrierefreiheit oder barrierearm herzustellen. Türbreite, um zumindest mal mit 'nem Rollator durchzukommen, Räden, Wenderäden, Abstellplätze im Treppenhaus für Rollatoren, das sind so Dinge gewesen, daran erinnere ich mich noch, da waren wir mehrfach vor Ort, da war ich teilweise auch dabei, um zu gucken, wie kann man das realisieren, dass alle halbwegs zufrieden sind. Da waren wir natürlich manchmal durch, hatten wir keine anderen Möglichkeiten, weil, ich kann das Haus nicht einen Meter breiter machen. Es ist nun mal nicht möglich.“ (I3: 71).*

Die Herstellung der Barrierefreiheit war in dem anderen Umbauprojekt, das mehrere Gebäude eines Komplexes aus der Nachkriegszeit entkernt und modernisiert hat, „wesentlich problematischer“ als gedacht, so dass die „Kosten explodiert sind“ (I9: 23).

Bauliche Schwierigkeiten bei Neubauten wurden kaum genannt. Ein Projekt eines Neubaus berichtete über Schwierigkeiten, die Gemeinschaftsräume mit einer bestimmten Größe mit Küche und Toiletten zu installieren (I7: 49). Die übrigen genannten Aspekte zu baulichen Schwierigkeiten betrafen die Mitbestimmung der zukünftigen Mieterschaft (vgl. Kapitel 5.2.3).

Während zwar ein Bestandsumbau grundsätzlich schneller umgesetzt werden kann (vgl. Kapitel 5.1), berichten die Interviewten, dass Neubauprojekte über mehr Flexibilität verfügen, insbesondere hinsichtlich der Wohnungsgrundrisse und der Größe von Gemeinschaftsflächen (I1: 53, I7: 51).

**Schnellere Umsetzung bei Bestandsumbauten, mehr Flexibilität bei Neubauten**

#### 4.2.3. Gemeinschaftsflächen und besondere Bauweisen

Neben den Wohnungen verfügen die Wohnprojekte – wie bei gemeinschaftlichem Wohnen üblich – über gemeinschaftlich genutzte Flächen. Elf der 13 Wohnprojekte besitzen jeweils einen Gemeinschaftsraum mit integrierter Küche; den BewohnerInnen von zwei Projekten stehen Gemeinschaftswohnungen zur Verfügung. In einem Projekt kann der Gemeinschaftsraum unterteilt und von anderen Gruppen (z.B. Mutter-Kind-Gruppe) genutzt werden (I7). Darüber hinaus berichten die InterviewpartnerInnen über weitere gemeinschaftlich genutzte Räume und Flächen, wie z.B. einen Hobbyraum, eine Werkstatt, ein Pflegebad, einen Büroraum für den Vereinsvorstand oder nur von den BewohnerInnen genutzte Terrassen, Gärten oder Innenhof. Drei Wohnprojekte verfügen über Gäste-Apartments, die z.T. auch von hausfremden Personen angemietet werden können. Als weitere bauliche Besonderheiten wurden z.B. ein Kräutergarten, ein Waschraum, verglaste Balkone oder extrabreite Laubengänge genannt. Bei zwei Wohnprojekten ist eine Tagespflegeeinrichtung im Gebäude integriert, bei je einem zusätzlich die Geschäftsstelle des Wohnungsunternehmens bzw. eines Pflegedienstes.

**Gemeinschaftsräume und weitere -flächen**

Eine barrierearme bzw. barrierefreie Bauweise wurde zwar von einigen Wohnungsanbietern genannt, vielfach handelt es sich jedoch dabei um eine Selbstverständlichkeit im Neubau, so dass davon auszugehen ist, dass dieser Aspekt zuweilen nicht explizit aufgelistet wurde.

**Barrierearme bzw. barrierefreie Bauweise**

Einige InterviewpartnerInnen berichten über eine besondere Bauweise, z.B. über die „Größe des Gemeinschaftsraumes, das würde man in einem normalen Wohnbau nicht machen“ (I2: 39) oder Laubengänge „die sind irgendwie teilweise drei Meter breit (...). Dass man da einfach auch sich trifft und sich zusammen hinsetzen kann. Das haben wir jetzt sonst bei den normalen Neubauten natürlich nicht“ (I1: 39). Demgegenüber stellte ein Wohnungsanbieter klar, dass es sich bei dem Gebäude des Mietwohnprojekts nicht um ein „Sonderbauwerk“ handelt, sondern „ein ganz normales Wohnhaus“, bei dem gegebenenfalls die Gemeinschaftsräume umgewandelt oder extern vermietet werden können, sollte das gemeinschaftliche Wohnen nicht (mehr) funktionieren (I4: 43 f.). Teilweise wurden den zukünftigen MieterInnen auch Zugeständnisse hinsichtlich besonderer Ausstattungsmerkmale innerhalb der Wohnungen gemacht (vgl. Kapitel 5.2.3).

**Besondere Bauweisen**



#### 4.2.4. Die MieterInnen

Teilweise besteht bei den befragten Mietwohnprojekten eine besondere Ausrichtung, z.B. auf Menschen im Alter von 50 plus (I6: 23) oder auf Menschen mit unterschiedlichen geschlechtlichen und sexuellen Identitäten, wobei das Projekt gleichzeitig offen für alle ist (I6: 99). In fünf Projekten ist das Wohnen mit Behinderung Teil des Konzepts (z.B. I8: 149). Sieben Wohnprojekte sind (u.a.) dem Mehrgenerationenwohnen zuzuordnen, wengleich das Durchschnittsalter teilweise höher sei (I3: 104). Fünf Projekte hätten nach Angabe der InterviewpartnerInnen keine bestimmte Zielgruppe, teilweise seien die jüngsten BewohnerInnen jedoch bereits Mitte/Ende 50 (I2: 75). Bei den älteren Alleinstehenden handele es sich häufig um Frauen (z.B. I7).

**Zielgruppen**

Die befragten Personen beschreiben die Bewohnerschaft als „bunt gemischt, [...] auch Alleinerziehende und Geringverdiener und Migrationshintergrund“ (I1: 77) oder auch „im Alter von 20 bis 70“ (I9: 45ff; 53). Eine gute Durchmischung und heterogene Gruppe ist den Wohnungsanbietern wichtig (z.B. I7: 87, I8: 149, I6: 19), auch hinsichtlich möglicher Unterstützungsleistungen untereinander (I9: 7). Auch der Einbezug (öffentlich) geförderter Wohnungen sollte eine Durchmischung hinsichtlich der Einkommenssituation der MieterInnen erreichen (z.B. I1: 77). Der „Mix“ sei in einem Projekt wesentlich:

**Heterogene Gruppen**

*„(...) ist ja eine bunt gemischte Gruppe, da gibt es sowohl, also das ist ja ein Mehrgenerationenprojekt, das heißt sie haben Alleinerziehenden, die habe ich [im Kurzfragebogen] nicht extra angekreuzt, weil es sich für mich dann ergibt, wenn ich Mehrgenerationen angebe. Sie haben junge Leute, sie haben mittleres Alter, sie haben Senioren, sie haben Singles, sie haben Alleinerziehende und was dort natürlich ganz wichtig ist, wir haben dort auch Menschen mit Behinderung, die im Projekt integriert sind. Also wirklich ein schöner Mix aus allem, was man so als Mieter darstellen kann, also das ist ein sehr, sehr schönes, lebhaftes Projekt.“ (I6: 91).*

Die Auswahl neuer MieterInnen erfolgt in sieben der 13 Projekte durch die Mieterschaft (ggf. in Rücksprache mit dem Vermieter) (vgl. Kapitel 5.2.4). Im Planungsprozess kam es bei einem Projekt zu Konflikten aufgrund von Diskussionen, wer einziehen darf – ältere Menschen, die bereits bereit wären einzuziehen oder Familien, die noch gefunden werden müssten (I1: 75). Um einen Bewohnermix zu erreichen, ist es an dieser Stelle förderlich, wenn der Vermieter keinen Druck ausübt, die Wohnungen zu belegen. Gerade Familien würden sich erst kurzfristig entscheiden (GD).

Nicht in allen Projekten hat sich eine Gemeinschaft unter den MieterInnen gebildet, wie gewünscht (I9: 46). Teilweise hätte sich auch für Einzelne nach dem Einzug herausgestellt, dass es „doch zu viel Nachbarschaft und Gemeinschaft“ sei, und man „sich einfach dann nicht alle zwei Wochen zu einem Stammtisch treffen“ wollte. Das sei jedoch Sache der Mieterschaft und nicht des Wohnungsanbieters (I1: 73). Ein Projekt stünde kurz vor dem Scheitern, da sich die BewohnerInnen untereinander zerstritten haben und es nur noch eine kleine Gruppe gibt, die zu den Treffen erscheinen. Derzeit liefe ein letzter Moderationsversuch (I9: 53; 79).

**Gemeinschaftsbildung**

Eine Genossenschaft hat sich zur „Starthilfe“ dafür entschieden, „den Gruppen in den ersten Jahren eine professionelle Kraft zur Verfügung zu stellen“ (I8: 157), die bei der Organisation vor Ort hilft. Diese Stelle wird gemeinsam mit einem Bürgerhaus getragen (ebd.).

Aufgrund der Mitsprache im Planungsprozess seien die BewohnerInnen der Wohnprojekte „vom Selbstverständnis her eher Eigentümer als ganz normale Mieter“ (I1: 21).

## 5. Ergebnisse: Erfahrungen aus den Projekten

### 5.1. Entstehungsprozess

Die Zeitspannen zwischen den ersten Planungen und Einzug in das Wohnprojekt weichen teilweise stark voneinander ab. Teilweise bestand bereits seit einigen Jahren Kontakt mit einer Initiativgruppe, bevor konkrete Planungen begonnen haben (I3: 13). Sechs Wohnprojekte konnten innerhalb von zwei bis drei Jahren umgesetzt werden. Darunter sind alle vier Bestandsumbauten<sup>9</sup> sowie das zweite bzw. dritte Mietwohnprojekt eines Wohnungsunternehmens. Es ist also davon auszugehen, dass Neubauvorhaben auch aufgrund der längeren Bauphase längere Umsetzungszeit in Anspruch nehmen.

*„Also man muss da schon unterscheiden, ist das ein Projekt, das in ein Neubauvorhaben zieht bei uns, dann dauert das schon Vorplanung sage ich mal schon zwei bis drei Jahre oder ist es ein Projekt, das in eine Bestandseinheit zieht, dann geht das schnell.“ (I6: 25)*

*„Der Bauprozess war sicherlich durchaus dadurch erleichtert, dass es ein Bestandsgebäude ist oder war. Weil wenn man hätte das völlig frei machen hätten müssen, dann glaube ich hätte es noch länger gedauert.“ (I3: 55)*

Weitere vier Projekte benötigten von Planungsbeginn bis zum Einzug drei bis fünf Jahre, die übrigen drei länger. Ein Projekt konnte erst nach sieben Jahren Planungs- und Bauzeit eingeweiht werden.

**Tabelle 1: Umsetzungsdauer der Wohnprojekte bis Einzug**

Zwei bis drei Jahre	6
Drei bis vier Jahre	2
Vier bis fünf Jahre	2
Fünf bis sechs Jahre	2
Sieben Jahre	1

#### 5.1.1. Beweggründe

In dieser Studie werden ausschließlich gemeinschaftliche Wohnprojekte betrachtet, die von oder mit Wohnungsunternehmen bzw. -genossenschaften umgesetzt wurden. Nicht immer jedoch ging die Initiative von den Trägern aus. Bei drei der 13 Wohnprojekte kamen Initiativgruppen auf den jeweiligen Wohnungsanbieter zu, mit der Bitte, gemeinschaftliches Wohnen zur Miete zusammen mit der Gruppe umzusetzen. Bei den anderen zehn Wohnprojekten erfolgte der Anstoß durch den Vermieter.

Ausgehend von den unterschiedlichen Herangehensweisen bei gemeinschaftlichen Mietwohnprojekten (vgl. Kapitel 3) können zwei Wohnprojekte der ersten Variante (vollständig top-down: Suche nach einer bestehenden

**Zeitspanne zwischen ersten Planungen und Einzug**

**Initiative ausgehend von...**

<sup>9</sup> Ein Wohnprojekt besteht aus zwei Bauabschnitten. Gemeint ist hier der erste Bauabschnitt. (I9)

Mietergruppe bzw. Verein erst spät im Planungsprozess) und drei der zweiten Variante (gemeinsame Umsetzung mit einer bestehenden Initiative/Verein) zugeordnet werden. Bei der Mehrheit der hier untersuchten Mietwohnprojekten (acht) wurde das Projekt durch den Wohnungsanbieter angestoßen und umgesetzt, wobei einzelne Interessierte bzw. eine Gruppe von (noch) nicht rechtlich vereinigten Interessierten unterschiedlich stark in den Planungsprozess eingebunden waren und weitere MieterInnen erst nach und nach gefunden wurden (dritte Variante).

Die Gründe, die ausschlaggebend für den jeweiligen Wohnungsanbieter waren, ein gemeinschaftliches Wohnprojekt umzusetzen, waren unterschiedlich und zumeist wurden mehrere Gründe angegeben. Besonders häufig wurde als Grund die Unterstützung für die eigene Mieterschaft genannt. So war es z.B. das Ziel, unterstützungsbedürftige Mieterschaft wie z.B. Ältere und Alleinstehende mit Kindern zusammenzuführen, zu einem „gemeinsamen besseren Miteinander“ (I9: 7, 15). Das gemeinschaftliche Wohnprojekt solle Unterstützung für die Mieterschaft ermöglichen (I9, I2: 23), einen „Mehrwert“ für die MieterInnen bieten (I7: 7) und mehr als nur „irgendwie Seniorenwohnungen“ sein (I1: 9).

**Unterstützung der eigenen Mieterschaft**

*„Und das hier war im Grunde durch die Entwicklung, die Wohnsituation, dass das eigentlich (...) die logische Konsequenz ist, dass wir Mehrgenerationenwohnen anbieten, damit einfach, uns ist es ja immer wichtig, dass wir einen Bezug zu unseren Mietern haben, dass wir unseren Mietern aber auch einen Mehrwert bieten können (...)“ (I7: 7)*

Ein Unternehmen erhoffte sich dadurch auch „Menschen anzusprechen, die glaube ich vorher uns als (...) Wohnraumanbieter noch nicht so auf dem Schirm hatten“ (I1: 15). Die Interviewten gaben teilweise auch an, dass diese Wohnform auch umgesetzt wurde, um sie auszuprobieren (I9: 27) und Erfahrungen auf dem Gebiet zu sammeln (I2: 23, I6: 15) und deshalb auf das „Wagnis eingehen“ wollten (I6: 15). Auch die Umsetzung eines „publikumswirksamen“ Projekts (I1: 15) und die Erweiterung des Portfolios (I2: 23) wurde jeweils einmal als Grund genannt. Eine interviewte Person gab an, dass das Wohnprojekt aufgrund politischen Willens umgesetzt wurde (I4: 10).

**Vielfältige Motive**

In einem Fall – einem Bestandsumbau – wurde die Projektidee durch das rheinland-pfälzische Förderprogramm „Wohnen in Orts- und Stadtkernen“ angestoßen (I9: 7, 15). In einem anderen Fall erfolgte die Umsetzung einer „Heterogenisierung des Bestandes“ im Zuge einer „Entwicklungsstrategie“ für die Quartiersentwicklung (I8: 24, 34) bzw. Belebung des Quartiers (I6: 15).

**Anstoß durch Fördermaßnahmen**

### 5.1.2. Akteure und Aufgabenverteilung in der Planungs- und Bauphase

Die Wohnungsunternehmen bzw. -genossenschaften haben in allen Projekten als Bauherren den überwiegenden Teil der Planung und Entwicklung übernommen. Drei Wohnungsanbieter (I9, I3, I6) (sechs Wohnprojekte) konnten auf hauseigene ArchitektInnen zurückgreifen. In sieben der

**Wohnungsunternehmen als Bauherren**

13 Wohnprojekte wurden externe Architekturbüros mit der Bauplanung beauftragt. Teilweise bestanden langjährige Erfahrungen in der Zusammenarbeit mit den externen Architekten, weshalb diese ausgewählt wurden, obwohl sie teilweise über keinerlei Erfahrungen bei der Planung von gemeinschaftlichen Wohnprojekten verfügten (I9, I1: 41). Ausschlaggebend war hierfür in einem Fall, dass ein „großes Zutrauen“ bestand, weil angenommen wurde, dass die Abstimmungen aufwändig werden könnten (I1: 43). In einem Wohnprojekt musste im Laufe des Planungsprozesses zwei Mal das Architekturbüro gewechselt werden. Im ersten Fall war der vorgelegte Vorentwurf finanziell nicht umsetzbar, im zweiten Fall gab es Probleme mit der Ausführungsplanung (I8: 147).

**Kooperation mit  
Architekten**

In drei Projekten wurde eine externe Projektentwicklung beauftragt. Darunter ist ein Wohnprojekt, welches im Rahmen eines Modellvorhabens gefördert wurde. Der für dieses Projekt eingestellte Projektentwickler wurde nach Abschluss in den Mitarbeiterstab des Wohnungsunternehmens übernommen und stand u.a. auch für das darauffolgende Wohnprojekt zur Verfügung (I8: 48).

**Externe  
Projektentwicklung**

Der Einbezug der zukünftigen MieterInnen bzw. der Projektinitiative (sofern vorhanden) erfolgte in den verschiedenen Projekten zu unterschiedlichen Zeitpunkten, entsprechend unterschiedlich war der Beteiligungs- und Koordinationsaufwand (vgl. Kapitel 5.2.3). Hierzu gehört z.B. der Austausch mit zukünftigen MieterInnen, die Moderation von Workshops bzw. Treffen und die Organisation von Informationsveranstaltungen für Interessierte (I7). Zur Unterstützung des Austauschprozesses wurden in drei Wohnprojekten externe ModeratorInnen eingesetzt, davon in einem Fall erst, als es zu Konflikten zwischen den zukünftigen MieterInnen und dem Wohnungsunternehmen kam (I4: 34). In einem anderen Fall wurde diese von Anfang an eingeplant. Zum einen klärte die Moderatorin die Gruppe über gemeinschaftliches Wohnen auf, sammelte bauliche Wünsche der zukünftigen MieterInnen, wies auf technische und finanzielle Umsetzbarkeit hin und lieferte Hinweise zur Vereinsgründung und Gruppenarbeit und zum anderen vermittelte sie zwischen der Gruppe und dem Wohnungsunternehmen und dem Architekten (I1: 33). Die Moderation wurde in diesem Fall als „absolut notwendig“ betrachtet:

**Moderationsprozess**

*„Ja, auch absolut notwendig, ne. Also sie hat im Grunde erstmal der Gruppe erzählt, was ist denn dieses Gemeinschaftswohnen und was macht das aus und ihr müsst einen Verein gründen, und was braucht ihr für Arbeitsgruppen, wie findet ihr zusammen. Das in die Richtung. Und dann immer zwischen der Gruppe und uns einfach die Vermittlung, naja, welche baulichen Sachen wünscht ihr euch jetzt, für die Wohnung, für das Haus, was ist aber auch technisch... na, umsetzbar ist natürlich alles, aber was kostet das dann und wenn ihr nochmal 'nen Euro mehr an Miete bezahlen wollt, können oder kann die Wohnbau auch noch das und das und das machen, oder an der Stelle ist dann einfach Schluss, dann wird es zu teuer und ist so nicht umsetzbar. Also das einfach als Puffer. Auch für alle anderen Projekte absolut notwendig, denke ich. Also dass wir oder der Architekt diese ganzen Sachen dann mit der Gruppe selbst abstimmt..., wäre wirklich kompliziert, glaube ich.“ (I1: 33)*

Ein Wohnprojekt, das mit ExWoSt-Mitteln gefördert wurde, erhielt eine Begleitung durch eine Universität, die u.a. Workshops mit den zukünftigen MieterInnen durchgeführte (I9: 9 f.). In einem weiteren Fall wurde eine Moderation erst im Zuge eines Konflikts in der Wohnphase zur Unterstützung beauftragt (I9: 56).

Als weitere Beteiligte oder Ansprechpartner in der Planungs- und Bau-phase wurden in drei Fällen Beratungsstellen für Wohnprojekte genannt (I3: 13, I7: 35, I8: 48), die die Projektentwicklung unterstützt haben. Weitere Einzelnennungen waren: Quartiersmanagement (I8: 63), ein Verband für Wohnungs- und Immobilienwirtschaft (I2: 35), hauseigene Mietrechtsanwältinnen (I2: 35) sowie eine sozialwissenschaftliche Begleitung (I4). Ein Wohnungsunternehmen hatte für seine Wohnprojekte eine Zusammenarbeit mit einem Verein der Familienbildung angedacht. Die beiden Wohnprojekte hätten dies jedoch nicht gewollt bzw. benötigt (I7: 39). Einige Projekte berichteten darüber hinaus über andere, bereits durchgeführte Wohnprojekte, die besucht bzw. mit deren VertreterInnen sich ausgetauscht wurde (z.B. I7: 37, I4, I1)

**weitere Beteiligte und Ansprechpartner**

Die Zusammenarbeit mit den professionellen Akteuren wurde überwiegend als gut bewertet, wenngleich diese Frage nicht explizit nachgefragt wurde. So seien der Projektentwickler und die externe Wohnbund-Beratung sehr hilfreich bei der Projektentwicklung gewesen (I8: 48).

**Bewertung der Zusammenarbeit**

### 5.1.3. Förderliche und hemmende Aspekte im Entstehungsprozess

Die befragten Wohnungsanbieter berichteten über einige Aspekte, die förderlich für den Planungs- und Entstehungsprozess waren, aber auch solche, die den Prozess behinderten.

#### Förderliche Aspekte

Förderlich waren zunächst interne Aspekte, wie z.B. das Vorhandensein von MitarbeiterInnen, die über Know-How verfügten und sich einbringen konnten (z.B. mit Bausachverstand) (I8: 50, I3: 96) oder im Betrieb angesiedelte Architekten und Projektentwickler, die die Planung bzw. Entwicklung übernommen haben und so Kosten einsparen konnten (I3: 96, I8: 48). Generell sei es förderlich, „professionelle Kräfte an Bord“ im eigenen Unternehmen zu haben (I8: 145, I3: 96). Ein Interviewpartner hob zudem die Zusammenarbeit der „multiprofessionelle Steuerungsgruppe“ innerhalb des Betriebs hervor (I8: 63).

**Interne Aspekte**

*„Also sicherlich ist es hilfreich gewesen, dass wir ganz viel Know-How im Hause haben, sodass wir da auch auf... Änderungswünsche von [Verein] sehr unproblematisch reagieren könnte. Indem wir auch Pläne geändert haben, wenn das machbar war. Also wir haben da auch sehr, hm... geduldig, ja also, sehr kooperativ und, ähm.... Das war gut, weil wenn man hätte jedes Mal einen externen Architekten damit beauftragen müssen, dann würde eine Wohngruppe sicher... hm, sehr schnell an ihre finanziellen Grenzen stoßen. Das, also insofern war das sicher auch für (...) die Realisierung des Projektes, könnte ich mir vorstellen, dass das sehr hilfreich war.“ (I3: 96)*

Des Weiteren wurde die Mit- und Zusammenarbeit mit den zukünftigen MieterInnen als förderlich bewertet (in einigen Projekten auch negativ, siehe Kapitel 5.2.3). Diese hätte eigene Ideen eingebracht (I7: 83), hätten viel Zeit, Arbeit und Mühe in das Projekt und in die individuelle Wohnung gesteckt, was einen Rückzug aus dem Projekt unwahrscheinlich werden lies (I1: 61). Hervorgehoben wurde auch der intensive Austausch (I1: 29) und die kooperative Zusammenarbeit mit der Projektgruppe (I3: 96, I7: 81), die wichtig für den Prozess bewertet wurde:

*„(...) und da muss ich schon sagen, es steht und fällt natürlich auch immer mit den Personen, aber das mit diesem Mieterverein hat wirklich gut funktioniert (...).“ (I7: 81)*

Teilweise habe es „treibende Kräfte“ innerhalb der Mietergruppe gegeben, die die Planungen vorangetrieben, vermittelt und interveniert haben, falls Wünsche nicht mit den geplanten Mieten in Einklang zu bringen waren (I1: 67). Dabei sei es von Vorteil, wenn die Gruppe auch mal Wünsche zurücksteckt, die finanziell nicht umsetzbar wären (z.B. energieautarkes Wohnen) (I1: 69).

Als förderlich angesehen wurde die regelmäßige Durchführung interner Gruppentreffen, um Konflikte innerhalb der Gruppe der (zukünftigen) MieterInnen zu lösen (z.B. hinsichtlich der Hausordnung) (I7: 81). Eine interviewte Person sieht retrospektiv den Einbezug einer Moderation zur Information und Aufklärung der zukünftigen Mieterschaft sowie zur Vermittlung zwischen dieser und dem Unternehmen als besonders wertvoll an, da sie Abstimmungsprozesse vereinfachte (vgl. Kapitel 5.1.2).

Ein Projekt konnte von der Förderung im Rahmen eines Modellvorhabens profitieren, die eine Finanzierung eines Projektentwicklers ermöglichte. Dieser und die externe Wohnbund-Beratung wären sehr hilfreich bei der Projektentwicklung gewesen (I8: 48). Auch die gute Zusammenarbeit mit externen Architekten und Moderation wurde von zwei Interviewten hervorgehoben (I1: 29, 67, I8: 63).

Weitere genannte förderliche Bedingungen waren politische Unterstützung der Stadt, ein solches Projekt durchzuführen (I4: 10), die Integration einer Tagespflege in das Gebäude, so dass die Einzelmieten für die Wohnungen günstiger angeboten werden konnten (I1: 162), die Möglichkeit ein solches Projekt als Bestandsumbau umzusetzen (I3: 55), sowie Kontakte, Austausch und Unterstützung innerhalb des Genossenschaftsverbandes (I7: 125).

### Hemmende Aspekte

Da hier realisierte gemeinschaftliche Mietwohnprojekte untersucht wurden, gab es offensichtlich keine unüberwindbaren Hindernisse im Planungs- und Entwicklungsprozess. Nichtsdestotrotz berichteten die InterviewpartnerInnen über hemmende Aspekte bzw. Hürden im Prozess.

Ein häufiger genannte Aspekt betrifft den Grad der Mitsprache der zukünftigen Mieterschaft im Planungsprozess (vgl. Kapitel 5.2.3). Fehlende

**Zusammenarbeit mit Mietergruppe und „treibende Kräfte“**

**Regelmäßige Gruppentreffen**

**Modellvorhaben**

**Weitere förderliche Bedingungen**

**Grad der Mitsprache**

Grundkenntnisse der zukünftigen MieterInnen über Architektur bzw. Kosten beim Bau in Kombination mit hohen individuellen Wünschen führten teilweise zu Forderungen, die nicht umgesetzt werden konnten. Wünsche der Projektgruppe, die finanziell nicht umsetzbar waren, forderten einen hohen Moderations- und Diskussionsbedarf (I3: 48, I4: 27) bzw. führten zu Konflikten mit dem Wohnungsunternehmen.

*„(...) Es ist einfach dieser Dissens über Kosten. Aber das ist ein Thema, das zieht sich wie ein roter Faden durch alle ähnlich gelagerten Dinge. Ähm...bei einem , der nicht aus dem Metier kommt, ein Verständnis dafür zu vermitteln, dass man in einem Bestandsgebäude, oder selbst wenn es Neubau ist oder so, nicht einfach Wände, tragende Wände verschieben kann, einen Aufzug verschieben kann, alles barrierefrei machen kann und dann kostet extra, das man Gemeinschaftsflächen haben will, ganz üppig, riesengroß und toll. Aber man will dafür nichts extra bezahlen. Also kein Aufschlag auf die Miete, keine Nebenkosten. Dafür das Verständnis beizubringen, das war sehr schwierig.“ (I3: 98)*

Ein weiterer Aspekt betrifft den Zusammenschluss der MieterInnen eines gemeinschaftlichen Mietwohnprojekts z.B. in Form eines eingetragenen Vereins. Nicht in allen Wohnprojekten wurden Vereine als Organisationsform gegründet (vgl. Kapitel 5.2.1). Mietrechtlich ist es nicht möglich, MieterInnen zu zwingen, dem Bewohnerverein beizutreten bzw. sich zu engagieren. InterviewpartnerInnen berichten über MieterInnen, die lediglich in das Haus gezogen sind, weil sie eine Wohnung wollten, nicht jedoch aufgrund des Gemeinschaftsgedankens (I4: 73). Bei einem anderen Vermieter hat es sich als hinderlich herausgestellt, dass der Mieterverein erst im Nachgang, d.h. erst nach dem Einzug gegründet wurde (I7: 15) (vgl. Kapitel 5.2.1).

**Freiwilligkeit von Vereinen**

Ein Wohnungsanbieter bemängelte die Zusammenarbeit mit den städtischen Behörden, z.B. in Bezug auf Fahrrad- oder Tiefgaragenstellplätze. Das sei zwar nicht ein spezielles Problem von gemeinschaftlichen Wohnprojekten, dort tauchen jedoch auch Aspekte auf, die bei Standardwohnungen nicht bekannt sind, z.B. hinsichtlich des Brandschutzes von größeren Gemeinschaftsräumen.

**Zusammenarbeit mit Behörden**

Weitere genannte Hürden waren „**explodierende**“ Kosten aufgrund der Unterschätzung von baulichen Maßnahmen bei einem Bestandsumbau (z.B. hinsichtlich Barrierefreiheit) (I9: 23), ein aufwändiger Prozess mit dem Architekturbüro (I1: 67) und Bauzeitüberschreitung aufgrund der Corona-Pandemie von zwei Monaten (I8: 63).

**Weitere Hürden**

### Kipp- und Knackpunkte

Wie in Kapitel 5.2 näher beschrieben wird, hat die Mehrheit der InterviewpartnerInnen Erfahrungen mit kleineren oder größeren Konflikten im Laufe des Planungs- und Entstehungsprozesses gemacht. So berichtete eine interviewte Person, dass es „**etliche**“ „**sehr grenzwertige Situationen**“ gegeben hätte, die „**massiv eskaliert**“ seien (I3: 100). Jedoch gaben lediglich zwei Interviewte Personen an, dass ein Wohnprojekt während des Planungsprozesses kurz vor einem Scheitern stand (d.h. zwei von 13 Wohnprojekten). In einem Fall führten Konflikte zwischen der Initiativgruppe und

**Konflikte mit Initiativgruppe**



dem Wohnungsunternehmen hinsichtlich der Finanzierbarkeit von Wünschen der zukünftigen Mieterschaft zu einem Rücktritt von Interessierten, bis schließlich aus der ursprünglichen Initiative keine Personen mehr übrig waren. Das kommunale Unternehmen beschloss daraufhin – auch aufgrund politischen Willens –, das Projekt fortzuführen und die MieterInnen selbst zusammen zu stellen (I4: 41).

Im zweiten Fall wurde nach Vorlage des nach den Wünschen der Projektinitiative erstellten Vorentwurfs des Architektenteams festgestellt, dass das Projekt nicht zu den anvisierten Kosten bzw. der bereits schriftlich vereinbarten Miethöhe umgesetzt werden könnte. Es kam daraufhin zu Diskussionen mit der Projektinitiative und „fast auch zum Bruch“, die Parteien konnten jedoch eine Lösung finden (I8: 50 f).

Ein weiterer Interviewpartner berichtete über einen Konflikt mit der Mieterschaft erst in der Wohnphase in Bezug auf die Nebenkostenabrechnung, in dem von Seiten des Unternehmens überlegt wurde, das Wohnprojekt aufzulösen. In der Vorbereitungsphase hätte es derartige Konflikte nicht gegeben (I9: 73 ff.).

**Unzufriedenheit mit Architekten**

## 5.2. Kooperation

### 5.2.1. Rechtsform der Hausgemeinschaften

Von den 13 untersuchten Projekten sind neun Bewohnergruppen als Verein organisiert, zwei in einem losen Zusammenhalt mit Sprechern und zwei ohne Struktur. Die Form des eingetragenen Vereins sei „praktisch“ und teilweise notwendig, wenn Dinge wie zum Beispiel die Nachbelegung von Wohnungen oder die Nutzung der Gemeinschaftsflächen vertraglich geregelt werden sollen (I5: 16). In der Gruppendiskussion wurde anmerkt, dass eine Initiative bzw. ein Verein von Vorteil für das Wohnungsunternehmen bzw. die -genossenschaft ist, da vieles auf Ebene der zukünftigen MieterInnen geklärt wird. Eine Zusammenführung von Einzelpersonen und die Kommunikation mit diesen erfordere einen hohen Arbeitsaufwand seitens des Unternehmens. Zudem ist eine Vereinsgründung förderlich, um Spenden für das Wohnprojekt annehmen zu können oder wenn sich einzelne MieterInnen zusätzlich finanziell beteiligen möchten (GD).

**Neun Bewohnervereine**

Von den neun Vereinen bestanden fünf bereits vor Aufnahme der Planungen, drei wurden im Laufe der Planungsphase gegründet. In einem Projekt, bei dem es sich um das erste Projekt von gemeinschaftlichem Mietwohnen der Trägerorganisation handelt, wurde der Mieterverein erst nach dem Einzug installiert, da festgestellt wurde, dass es mehr vertraglicher Regelungen bedarf (I7: 23). Die Gründung im Nachgang erwies sich als komplizierter Vorgang, da einige BewohnerInnen dem nicht zustimmten. Da die Mitgliedschaft in einem Verein nach §2 VereinsG freiwillig ist, können MieterInnen nicht nachträglich gezwungen werden, dem Verein beizutreten. Die Kosten für die Gemeinschaftsräume tragen in diesem Fall nur die Mitglieder des Vereins und nicht alle MieterInnen (I7: 15). Im Folgeprojekt wurde

**Gründung der Vereine**

insofern reagiert, dass der Verein bereits vor dem Bezug gegründet wurde und die zukünftigen MieterInnen faktisch verpflichtend eintreten mussten (I7: 23, 75-77). Eine faktische Verpflichtung, im Verein Mitglied zu sein liegt in sechs der neun Projekte mit Mieterverein in Form einer Haushalts-Mitgliedschaft vor.

Bei einem Verein können auch MieterInnen des Vermieters, die keine BewohnerInnen des Mietwohnprojekts sind oder MieterInnen anderer Vermieter, in den Verein eintreten. Dies hat sich insofern als schwierig herausgestellt, da im Zuge der Kooperationsvereinbarung den Mitgliedern des Vereins besondere Rechte zugesprochen wurden (z.B. Information über Mietanpassungen sechs Monate im Voraus, anstatt drei Monate) und nun auch Personen, die nicht in dem Projekt wohnen, auf diese Rechte bestehen (I2: 115).

### 5.2.2. Verbindliche Vereinbarungen in der Planungsphase

Verbindliche Vereinbarungen in der Planungsphase werden nicht immer getroffen. In acht Projekten wurde eine formelle Absichts- bzw. Verbindlichkeitserklärung für allgemeine Rahmenbedingungen vor den eigentlichen Mietverträgen herausgegeben. Ein Unternehmen hat in seinen beiden Projekten eine Reservierungsvereinbarung mit den zukünftigen MieterInnen getroffen und jeweils erst nach Erreichen der Quote von 70 % einen Baubeschluss gefasst (I8: 112). Die Erklärungen bzw. Vereinbarungen beinhalteten z.B. die maximale Miethöhe (I8: 55) oder bei Genossenschaften die Verpflichtung zum Eintritt (I1, I8: 112). Bei Projekten ohne formelle Vereinbarungen wurde der Einzug erst mit dem Mietvertrag verbindlich.

**Formelle Absichts- bzw. Verbindlichkeitserklärungen**

Ein Wohnungsunternehmen, das mehrere Mietwohnprojekte in seinem Bestand hat, schließt standardmäßig ein Jahr vor Bezug Kooperationsverträge mit den Mietervereinen ab (I6: 61), die auch in der Wohnphase Gültigkeit haben (vgl. Kapitel 5.2.4). Die übrigen Kooperationsvereinbarungen traten erst kurz vor oder zum Einzug in Kraft (vgl. Kapitel 5.2.4).

**Kooperationsvereinbarung in der Planungsphase**

Bei einem Projekt, bei dem es sich um eine Ersterfahrung für die Genossenschaft handelte, gab es mehrere „Schwellen“ (I8: 130) für die Bewohnerschaft, da die Wohnungsgenossenschaft zunächst schauen wollte, „ob wir überhaupt was hinkriegen“ (ebd.). Die Kosten für den Vorentwurf wurden zunächst zur Hälfte von der Initiativgruppe getragen und später mit den zu zahlenden Genossenschaftsanteilen verrechnet. Die andere Hälfte wurde von der Genossenschaft übernommen (ebd.).

**Finanzielle Beteiligung als Sicherheit**

Drei Vermieter schließen Miet- bzw. Dauernutzungsverträge vier bis sechs Monate vor dem Einzug mit den MieterInnen, damit diese genügend Zeit hätten, ihre derzeitigen Wohnungen zu kündigen oder ggf. zu verkaufen (I9: 65, I7: 53, I1: 57).

**Miet- bzw. Dauernutzungsverträge**

Die Vereinbarungen vor den Mietverträgen könnten zwar von Seiten der Mieterschaft aufgelöst werden, für beide Parteien stellen sie jedoch eine gewisse Sicherheit dar (z.B. I8: 130). Zusätzlich fühlte sich eine Trägerorganisation über die Gründung und Aktivität des Vereins abgesichert, der

**Vereinbarungen als Sicherheit**

sich bereits ein Jahr nach Projektbeginn formierte (I1: 57-60). Nichtsdestotrotz sei dies keine Garantie, dass Interessierte auch dabeiblieben:

*„Da sind ja auch im Laufe des Prozesses immer wieder welche abgesprungen, das Risiko hatten wir dann einfach“ (I1: 57).*

Ein anderer Interviewpartner äußerte sich, dass es keine verbindlichen Verpflichtungen vor dem Mietvertrag gab, da diese keine Absicherung für das Wohnungsunternehmen bedeutet hätte, da zukünftige MieterInnen dennoch die Möglichkeiten hätten, abzuspringen.

Die Involvierung der zukünftigen Bewohnerschaft in der Planungsphase, auch wenn es sich um umfangreiche Mitsprachemöglichkeiten handelte (vgl. Kapitel 5.2.3), wurde teilweise nicht schriftlich festgehalten, sondern habe sich aus den Workshops bzw. Gesprächen ergeben (I9: 37, I4: 31).

### 5.2.3. Mitsprache in der Planungsphase

Insgesamt waren die Möglichkeiten der Mitsprache unterschiedlich gestaltet. In sechs Wohnprojekten wurden den zukünftigen MieterInnen umfangreiche Mitsprachemöglichkeiten zugesprochen, z.B. bei Wohnungsgrößen und -grundrissen. Davon erarbeitete in zwei Projekten die Mietergruppe gemeinsam mit den zur Verfügung gestellten ArchitektInnen der Wohnungsanbieter die Grundrisse der einzelnen Wohnungen (I1: 45; I8: 126). Der Baukörper in einem Projekt wurde darauf aufbauend erst in einem zweiten Schritt geplant (I8: ebd.).

### Unterschiedliche Grade der Mitsprache

In zwei Projekten konnten die vorgesehenen MieterInnen noch über Ausstattungsdetails abstimmen, z.B. eine offene oder geschlossene Küche oder den Bodenbelag (I7: 61). In dem anderen Projekt wurde auch auf Sonderwünsche in der Ausstattung eingegangen, sofern diese im Rahmen der geplanten Kosten waren. Sonderwünsche darüber hinaus (z.B. Korkfußböden) wurden eingebaut, wenn die MieterInnen die Materialkosten übernahmen (I1: 39).

Grundsätzlich keine Mitsprache in der Planung haben MieterInnen eines Wohnungsunternehmens, das sehr erfahren in gemeinschaftlichen Mietwohnprojekten ist (I6: 31). Hintergrund ist, dass das Wohnungsunternehmen sich offenhalten möchte, bei einem Scheitern der Gemeinschaft die Wohnungen anderweitig vermieten zu können:

*„(...) Es ist uns wichtig, das heißt die Gruppe hat bei uns oft, ja eigentlich nie Mitspracherecht bei den Wohnungen. In der Regel ist es so, die Wohnungen sind geplant, auch im Mix geplant, zwei Zimmer, drei Zimmer, vier Zimmer und so weiter und wir können dann der Gruppe anbieten okay, wir können euch so viel zwei Zimmer, so viel drei Zimmer, so viel vier Zimmer zur Verfügung stellen. Richtig Mitspracherecht, dass die jetzt in die Planung eingreifen könnten gelingt nicht, weil häufig erfahren die ja erst, dass wir bauen, wenn die Bauanfrage gestellt ist. Und dann ist die Planung bereits fertig. (...) müssen wir auch Wohnungen haben, die wir auch ohne Probleme weitervermieten können. Das ist für uns immer wichtig, dass wir immer noch einmal eine Möglichkeit haben zu sagen okay, das funktioniert mit dem Projekt nicht, jetzt nehmen wir die Wohnungen in Anführungszeichen wieder zurück und vergeben sie selbst.“ (I6: 31)*

Insgesamt erhielten Mietergruppen aus fünf Wohnprojekten von drei Wohnungsanbietern keinerlei Mitspracherecht.

**Tabelle 2: Mitsprache im Planungsprozess**

Grad der Mitbestimmung	Anzahl der Projekte
Umfangreiche Mitsprache, z.B. bei Wohnungsgrößen und -grundrissen	6
Mitsprache bei Ausstattungsdetails der Wohnungen, z.B. offene/geschlossene Küche, Bodenbeläge etc.	2
Keine Mitsprache	5

Die Zusammenarbeit mit den zukünftigen MieterInnen gestaltete sich nicht immer als einfach und bot teilweise hohes Konfliktpotential. Egal ob Bestandsumbau oder Neubau, die Hauptkonflikte beruhten auf den Schwierigkeiten in der Vereinbarkeit der Vorstellungen auf beiden Seiten. Basierend auf dem fehlenden fachlichen Know-How seitens der MieterInnen können unrealistische Wünsche entstehen, die nicht umgesetzt werden können, da sie die Kosten im Kontext einer „sozialverträglichen Miete“ (I3: 44) sprengen würden oder baulich nicht machbar seien (I3: ebd. 50, I4: 35). Einige MieterInnen fühlten sich wie EigentümerInnen (I9: 31) und hätten entsprechende Ansprüche an die Mitsprache. Deren Mitsprache bei baulichen Aspekten während der Bauausführung (z.B. Versetzen einer Wand um wenige Zentimeter) führte zu einem erhöhten Arbeitsaufwand (I9: 29).

**Hohes Konfliktpotenzial in der Zusammenarbeit mit der Mieterschaft**

**Zeitverzug durch Zugeständnisse**

*„Ja. Also so Begehrlichkeiten kommen dann auch und das macht es natürlich auch anstrengend zum Teil, dass wir sagen, wir machen hier sehr viel möglich, aber alles können wir nicht möglich machen. Und das wird auch erstmal von manchen Menschen nicht verstanden.“ (I8: 80)*

Interviewpartner beschrieben, dass Konflikte in diesem Teil des Prozesses auch innerhalb der zukünftigen Bewohnergruppe auftraten (I4: 31-35). Ein Interviewpartner bezeichnete es daher auch als „Fehler“ hinsichtlich der Mitsprache der zukünftigen Mietergruppe so große Zugeständnisse gemacht zu haben (I9: 37).

*„(...) Der Bauleiter hatte halt zu kämpfen damit, dass dann, als die Leute mitreden durften vorab, er dann täglich Besuche hatte, wo dann die eine Wand einen Zentimeter rüber sollte, oder dass eine Ecke bisschen weiter rüber. Also da haben dann schon einige Probleme angefangen. Weil man den Leuten zu viel zugestanden hat.“ (I9: 29)*

Entsprechend wurde von zwei Wohnungsunternehmen je beim zweiten Projekt die Mitsprachemöglichkeit der zukünftigen Mieterschaft eingeschränkt (I9: 45; I8: 112) und die BewohnerInnen lediglich bei regelmäßigen Treffen über den Stand informiert (I8 116). In einem Fall ging dies zu Lasten der Gemeinschaftsbildung (I9: 45 f.).

**Einschränkung der Mitsprachemöglichkeiten bei Folgeprojekten**

*„(...) Wir haben dann auch bei dem zweiten Projekt logischerweise die Leute bezüglich des Umbaus nicht mehr mitreden lassen. (...) dass wir nur am Anfang begleiten, und später sich die Leute dann selber organisieren. Aber soweit wir das feststellen können, passiert da nicht sehr viel, ja.“*

*Der Gemeinschaftsraum wird zwar genutzt, so wie in dem vorhergehenden Projekt auch, aber hauptsächlich halt auch von Leuten, die eine kurze Geburtstagsfeier machen wollen (...)" (I9: 45)*

Demgegenüber stehen jedoch auch Planungsprozesse, in denen die Kooperation mit und Mitsprache der Mieterschaft als konfliktfrei und positiv beschrieben wurden. Doch auch hier handelte es sich insgesamt um einen intensiven und auch zeitaufwendigen Prozess (I1: 29).

**Positive Erfahrungen in der Zusammenarbeit**

*„Das war schon konstruktiv, wir konnten uns da immer irgendwo einigen und, ja, das war schon auch immer recht zielführend“ (I1: 71).*

Positiv bewertet wurde beispielsweise auch das eigenständige Lösen von Problemen und Treffen von Entscheidungen (z.B. zwischen dem Anschluss von SAT-TV oder Kabel-TV) innerhalb der Gruppe der späteren MieterInnen (I7: 83, I1: 29). Eine interviewte Person lobte die eigenständige Übernahme der Suche nach weiteren MieterInnen und das Bewerben des Wohnprojekts durch die Mietergruppe (I1: 67).

Eine Interviewpartnerin merkte an, dass trotz dem mittlerweile erfolgreichen Projekt, eine Moderation oder externe Begleitung in dieser Phase eventuell hilfreich gewesen wäre:

**Unterstützende Moderation hilfreich**

*„Und dann kam die Bauphase auch, da gab es mit der Bauleitung auch viele Gespräche und durchaus richtige Eskalationen. [...] Also da wäre es vielleicht günstig, oder einfacher, gewesen, eine externe Moderation dabei zu haben. Ähm... die das dann ein bisschen in geordnete Bahnen bringt. Aber wie auch immer, sind wir uns einig geworden am Ende (...)." (I3: 13)*

#### 5.2.4. Vertragsgestaltung in der Wohnphase

Nur ein untersuchtes Mietwohnprojekt hat einen Generalmietvertrag, bei den übrigen werden Einzelmietverträge abgeschlossen. Zusätzlich zu den Mietverträgen schlossen die Wohnungsanbieter von sieben Projekten (von acht mit Mieterverein) eine zusätzliche Kooperationsvereinbarung oder auch Rahmenvereinbarung mit dem jeweiligen Verein. Darin wird z.B. das Vorschlagsrecht des Vereins bei Nachbestellungen von neuen MieterInnen, Mietanpassungen in den kommenden Jahren, die Organisation bzw. Finanzierung der Gemeinschaftsräume, die Vermietung der Gästewohnung (sofern vorhanden) und der Austausch zwischen Verein und Wohnungsunternehmen bzw. -genossenschaft geregelt (I6: 47, 103, I2: 63, I8: 153).

**General- und Einzelmietverträge**

**Kooperationsvereinbarungen**

Ein häufig genannter Aspekt in Vereinbarungen ist die Vermietung bzw. Kostenübernahme für Gemeinschaftsräume. In sieben Projekten (I1: 80; I4: 53, I2: 57, I7 1/2: 76, I6: 47 1/2/3) werden diese vom Verein angemietet. Bei den übrigen erfolgt dies über Einzelmietverträge (z.B. I9: 61) bzw. die Kosten müssen aufgrund einer Förderung nicht auf die MieterInnen abgewälzt werden (I8: 92).

In den sieben Kooperationsvereinbarungen wird u.a. geregelt (in der Häufigkeit der Nennung):

Inhalte von Kooperationsvereinbarungen	Nennungen
Verwaltung und Kosten der Gemeinschaftsräume	7
Nachbesetzung von neuen MieterInnen	6
Gemeinsame Ziele	5
Gestaltung der Öffentlichkeitsarbeit <sup>10</sup>	5
Form und Umfang der Mitbestimmung	4
Benennung von Ansprechpartnern	2
Leerstandsregelung / Mietausfallrisiko	2
Pflege der Gärten und Gemeinschaftsflächen durch die MieterInnen	2
Anderes, und zwar: Verkehrssicherungspflicht, Hausordnung bzw. Mietanpassungen	2

Ein Hauptpunkt der Kooperation zwischen Mieterschaft und Vermieter ist die Nachbesetzung mit neuen MieterInnen, wenngleich dieser Aspekt nicht in allen Fällen schriftlich festgehalten wurde. Im Falle des Generalmietvertrags entscheidet der Verein alleine über neue MieterInnen (I6: 13). Im Allgemeinen würden sowohl von den Wohnungsanbietern als auch den MieterInnen Einzelmietverträge bevorzugt werden (GD). Das liege zum einen daran, dass diese Art von Vermietungen für die Wohnungsanbieter zum Standard gehören und deswegen keinen Mehraufwand bedeuten und zum anderen die MieterInnen ein geringeres Risiko tragen (I3: 15). In drei Fällen entscheidet die Trägerorganisation alleine über NachmieterInnen, wovon es sich in zwei Fällen um Projekte ohne Rahmenvereinbarung handelt (I9 1, 2). In drei Projekten entscheidet die Trägerorganisation in Rücksprache mit der Mieterschaft (I7 1 2, I1). Bei sechs Projekten macht die Mieterschaft Vorschläge, aber die Entscheidung liegt beim Vermieter (I4, I2, I6 2/3, I3, I8 1). Bei dieser Regelung nimmt jedoch die Trägerorganisation meist nur eine Überprüfung der Bonität vor (I3: 13). Ob die neuen MieterInnen bei Einzug Mitglied im Verein sein müssen, wird in den Projekten unterschiedlich geregelt (I2:127, 135; I3: 15) (vgl. auch Kapitel 5.2.1).

**Regelung von Gemeinschaftsräumen**

**Tabelle 3: Nachmietersuche**

Entscheidung über die Nachmieter	Anzahl der Projekte
Mieterschaft entscheidet alleine (Generalmietvertrag)	1
Vorschlag durch Mieterschaft, Entscheidung durch Wohnungsunternehmen /-genossenschaft	6
Wohnungsunternehmen /-genossenschaft entscheidet in Rücksprache mit Mieterschaft	3
Wohnungsanbieter entscheidet alleine	3

<sup>10</sup> Öffentlichkeitsarbeit betrifft beispielsweise die Präsenz bei Projektvorstellungen im Auftrag des Wohnungsunternehmens (I7: 92-95).

Die Kooperationsvereinbarung ist dem Vermieter in mancher Hinsicht von Vorteil, z.B. bei Diskussionen zur Einhaltung der Hausordnung, die vom Verein alleine zu führen sind (I1: 81) oder bei der Übernahme der Suche nach neuen MieterInnen (I2: 107). Insbesondere im Fall des Generalmietvertrags führe dieser zu einer Erleichterung der Arbeit vor Ort, da der Verein „sehr viel Arbeit abnehmen“ würde (Nachmietersuche, Ordnung im Haus) (I6: 13)

**Vorteile von Kooperationsvereinbarungen**

Einige Aspekte seien aus Sicht der Befragten jedoch besser in Einzelmietverträgen zu regeln als in Kooperationsverträgen, wie z.B. Miethöhen bzw. Mietanpassungen, um bei Veränderungen, wie Neuvermietungen, einfacher reagieren zu können (I2: 135). Zudem sollten aus Sicht einer Interviewpartnerin die Verpflichtungen in Kooperationsverträgen nicht zu umfangreich sein. Ein Wohnungsunternehmen, das zusätzliche (Kooperations-)Verträge bzw. eine Absichtserklärung abschließt, gehe immer auch das Risiko ein, Verpflichtungen zu schaffen, die möglicherweise einige Jahre später nicht mehr erfüllt werden können. Daher sei das Konzept von Mietwohnprojekten für Privatinvestoren auch nicht sinnvoll (I3: 108, 150).

**Grenzen von Kooperationsvereinbarungen**

#### 5.2.5. Kommunikation in der Wohnphase

Die Kommunikation der Vermieter mit der Mietergruppe nach dem Einzug erfolgt in acht Projekten über den Vorstand der Mietervereine, in einem Projekt zusätzlich über Arbeitsgruppen, z.B. bei Neubelegung. In zwei Projekten, in denen die MieterInnen nicht als Verein organisiert sind, tritt der Vermieter über ernannte SprecherInnen mit der Wohngruppe in Kontakt und in drei Projekten (eines mit/zwei ohne Verein) gibt es keine konkreten Ansprechpersonen. Bei zwei von diesen erweist sich die Kommunikation mit den Vereinen generell als schwierig; in einem Verein bestehen zudem interne Verwerfungen (s.u.) (I9: 47; 79).

**Ansprechpartner aus der Mietergruppe**

Der Austausch zwischen Trägerorganisation und Bewohnergruppe wird entsprechend der aktuellen Situationen als positiv oder negativ beschrieben. Bei Projekten, die schon länger bestehen, ist generell weniger Austausch vorhanden (z.B. I3, I1), so dass die Kommunikation mittlerweile maßgeblich Verwaltungsdinge betrifft, die regulär über das Kundencenter laufen (I3: 129ff.). Bei einem Projekt, das von Anfang an nicht harmonisch verlief, wird die Zusammenarbeit immer „zäher“ (I4: 51). Die Bewohnergruppe sollte dem Unternehmen bei Auszügen Interessenten nennen, jedoch müsse das letztendlich das Unternehmen übernehmen und es sei schwierig, neue MieterInnen für das Projekt zu gewinnen (I4: 55).

**Bewertung des Austauschs**

Im Großen und Ganzen verlaufen die Projekte in der Wohnphase aber gut und der Austausch wird als sehr positiv erlebt. Es wird von einem „intensiven Austausch“ (I1: 29) und „guten Miteinander“ (I7: 99) gesprochen, bei der die Anspruchshaltung manchmal etwas höher sei, als bei herkömmlichen Vermietungen. Das läge aber an der generell intensiveren Zusammenarbeit (ebd.). Die Kommunikation läuft über feste Ansprechpartner und über regelmäßige Treffen, bei Bedarf auch öfter:

*„Es gibt regelmäßige, routinemäßige Austauschtreffen mit dem Vorstand, aber alle wohninternen und gruppenrelevanten Themen klärt die Gruppe unter sich. Das ist auch so beabsichtigt“ (I2: 103; 115).*

Das Interesse am Austausch bestehe von beiden Seiten. Ein Interviewpartner sagte, sie als Trägerorganisation seien sehr an den Projekten interessiert, um zu lernen und insbesondere, um zu erfahren, wie es im Quartier laufe (I6: 115).

### 5.3. Projektgruppe als Teil der Mieterschaft

Gemeinschaftliches Wohnen zur Miete bei Wohnungsunternehmen und -genossenschaften ist zwar kein wirkliches Novum, jedoch erst seit wenigen Jahren in Deutschland stärker verbreitet. Die Zunahme liegt einem Interviewpartner zufolge möglicherweise auch an der mangelnden Flächenverfügbarkeit und der Preissteigerungen für den Erwerb von Grundstücken bzw. für den Bau, die es interessierte Gruppen erschweren, selbst ein Wohnprojekt zu entwickeln (I5).

In stark nachgefragten Räumen dürfte daher die Nachfrage nach gemeinschaftlichem Wohnraum bei Wohnungsanbietern durch Initiativgruppen höher sein als das Angebot (München, Berlin etc.), so dass sich die Frage deren Auswahl stellt. Diese Situation ist bei den InterviewpartnerInnen nicht aufgetreten. Keines der hier befragten Wohnungsanbieter berichtete von einer Nachfrage durch mehrere Initiativgruppen. Dies liegt möglicherweise an der Größe der Kommunen: fünf der acht befragten Wohnungsanbieter haben ihren Sitz in Städten mit unter 120.000 EinwohnerInnen<sup>11</sup>. Entsprechend tauchte die Thematik z.B. hinsichtlich des Auswahlprozesses von Gruppen in den Interviews nicht auf. Im Gegenteil befürchteten mindestens zwei Befragte eher, nicht genügend BewerberInnen für ihre Wohnungen im Wohnprojekt zu erhalten (I8: 112, I4: 35; 69).

Ein weiterer ambivalenter Aspekt von gemeinschaftlichem Wohnen bei Wohnungsanbietern ist die Bevorzugung von Gruppen bzw. Vereinen vor EinzelmietlerInnen. U.a. sind kommunale Wohnungsunternehmen in angespannten Wohnungsmärkten häufig an auf Einzelvermietung angelegte Vergabeverfahren gebunden, die eine Vermietung an eine feste Gruppe nicht erlauben (I5). Dies betrifft im Falle einer Genossenschaft auch die (mögliche) Bevorzugung von Mitgliedern des Vereins bei der Vergabe von Wohnungen im Vergleich zu den übrigen (langjährigen) Genossenschaftsmitgliedern (I7: 129).

Damit Gruppen keine Vorteile gegenüber EinzelmietlerInnen haben, wird vorgeschlagen, bei top-down initiierten Projekten einen transparenten Gruppenbewerbungsprozess auszuschreiben, bei dem sich mehrere Gruppen bewerben können (I5: 26)<sup>12</sup>. Zudem müsse aufgrund dessen aus

**Bevorzugung von Gruppen**

---

<sup>11</sup> Auch ein Interviewpartner geht davon aus, dass die Nachfrage nach dieser Form des Wohnens von Stadt zu Stadt variiert (I4: 91).

<sup>12</sup> Diese Schwierigkeit dürfte insbesondere dann auftreten, wenn Wohnprojekte top-down (erste Herangehensweise, vgl. Kapitel 3) entwickelt werden. In unseren



Sicht einer weiteren befragten Person die letzte Entscheidung bei der Neuvermietung beim Vermieter und nicht beim Verein liegen (I7: 129). In der Gruppendiskussion der zweiten Teilstudie wurde dagegen angemerkt, dass teilweise aufgrund der Möglichkeiten z.B. zur Selbstverwaltung und des Vorschlagsrechts für neue MieterInnen der Bewohnerschaft der Wohnprojekte im Vergleich zu „normalen MieterInnen“ weitergehende Privilegien eingeräumt werden, was dem Gleichheitsgrundsatz von Genossenschaften widerspricht. In diesem Fall müsse eine vom Aufsichtsrat mitgetragene Ausnahme gemacht und diese in einer Kooperationsvereinbarung geregelt werden (GD). Während diese Sonderstellung der Bewohnerschaft des gemeinschaftlichen Wohnprojekts im Vergleich zu anderen MieterInnen unternehmensintern im Vorfeld diskutiert wurde (z.B. I2: 29), kam in keinem Interview zur Sprache, dass sich andere MieterInnen bzw. Mitglieder einer Genossenschaft tatsächlich benachteiligt gefühlt oder sich kritisch zum Projekt geäußert hätten.

## 5.4. Externe Wahrnehmung

In der Planungsphase werden die Wohnprojekte in der Regel im Rahmen der Öffentlichkeitsarbeit beworben, wie z.B. durch Artikel im Mieterjournal, in Zeitungen oder auch im Rahmen von Informationsveranstaltungen, insbesondere um MieterInnen für das Projekt zu gewinnen, aber auch, um das Unternehmen in der Öffentlichkeit zu präsentieren. Man könne mit dem Projekt „schon gut damit Werbung machen“ (I7: 111) bzw. das Projekt sei „marketingmäßig“ nützlich gewesen, auch für die Stadt (I3: 143). Auch in der Außenwirkung hätte das Projekt „etwas total Positives“ (I7: 19), man werde als genossenschaftliches Unternehmen in der Stadt „wieder deutlich besser wahrgenommen“, was aber auch auf das Genossenschaftsjahr 2018 zurückzuführen sei (I7: 119). Das Quartier, in dem das Projekt liegt, habe sich zu einer „Marke“ entwickelt und man verbinde dieses mit dem Wohnprojekt (I1: 120). Das sei gut für das Unternehmen, „über den Weg immer wieder im Gespräch zu bleiben.“ (ebd.).

Teilweise werden in der Öffentlichkeitsarbeit auch die Mietervereine eingespannt (I2: 109, I7: 95), wobei dies immer freiwillig geschehen sollte:

*„(...) also es gibt ein Blättchen hier, da haben sie sich schon mal vorgestellt. Sie nehmen auch teil an Weihnachtsbasaren oder so etwas, das ist aber von denen freiwillig. Ich würde sie jetzt auch nicht dazu drängen wollen, weil das dann auch nicht gut rüberkäme. Wenn Sie so jemandem sagen, du hast das aber so und so zu machen, dann lebt der das ja nicht, dann kann er das ja nicht gut rüberbringen, der macht das ja dann notgedrungen, weil er verpflichtet ist. Dann sollte man es besser sein lassen. Aber die machen das mit Herzblut, die sind wirklich, dass sie sagen, wir finden unser Projekt gut und wir vertreten das auch in der Öffentlichkeit.“ (I7: 97)*

**Öffentlichkeitsarbeit mit dem Wohnprojekt**

**Einbezug der Mietervereine in die Öffentlichkeitsarbeit**

---

Befragungen sind nur zwei Projekte eines Wohnungsanbieters so entstanden. Probleme bezüglich der Vergabe wurden im Interview nicht angesprochen.

Hierbei wird deutlich, dass bei derartigen Projekten auch die Gefahr einer Instrumentalisierung besteht. Ein anderer Interviewpartner machte entsprechend klar, dass nicht das Wohnprojekt in den Mittelpunkt gerückt werden dürfe, sondern in seinem Fall die Strategien zur Quartiersentwicklung, die dahinterstehen. Wohnprojekte seien ein Teil davon „aber nicht unbedingt ein herausragender“ (I8: 165).

Die Öffentlichkeitsarbeit hätte Wirkung gezeigt: es folgen weitere Anfragen von Projektinitiativen (I2: 107) und auch Personengruppen, „die sonst wahrscheinlich nicht auf die Idee gekommen wären, oh wir gucken mal bei der [...] Genossenschaft nach einer schönen Wohnung“ (I1: 15), seien auf das Projekt aufmerksam geworden.

**Erfolg der Öffentlichkeitsarbeit**

*„(...) aber so im Resümee muss man schon sagen, dass diese Öffentlichkeitswirkung für uns der größte Pluspunkt war und ist. Weil dadurch eben auch richtig Gruppen angesprochen worden sind, die uns als Genossenschaft früher nicht auf dem Schirm hatten. (...) Denn diese Multiplikatoren über den Verein, die Bewohner zu haben (...) dass dieses Projekt jetzt nach zehn Jahren immer noch im Gespräch ist und überall auftaucht, das ist für uns als Genossenschaft dann schon ein Pluspunkt.“ (I1: 126).*

Ein Projekt, das bereits seit über zehn Jahren existiert, habe damals möglicherweise „für den einen oder anderen das Verständnis für solche Prozesse geschärft“ bzw. „bei dem einen oder anderen erstmal so die Augen geöffnet, was es alles geben kann“. Aus heutiger Sicht ist das Projekt allerdings „völlig unspektakulär“ (I3: 143). Es spielt auch in der Öffentlichkeitsarbeit keine Rolle mehr (I3: 146). Auch die Projekte von zwei weiteren Wohnungsanbietern hätten nur zu Beginn eine Rolle bei der Öffentlichkeitsarbeit gespielt, mittlerweile jedoch nicht mehr, weil „die Erfahrung leider zu negativ“ sei (I9: 99, I4: 85)

**Bedeutungsabnahme im Laufe der Zeit**

#### *Wirkung ins Quartier bzw. in die Kommune*

Die Wirkung ins Quartier bzw. in die jeweilige Kommune ist je nach Projekt unterschiedlich, jedoch nicht immer haben sich die Erwartungen der Wohnungsanbieter an eine Einbindung in das Quartier erfüllt. In einem Fall war angedacht, dass auch externe MieterInnen den Gemeinschaftsraum im Wohnprojekt anmieten können oder die Mieterschaft Externe zu Gemeinschaftsaktivitäten einlädt, was beides nicht erfolgen würde (I1: 124).

**(Mangelnde) Einbindung in das Quartier**

*„(...) so diese Verquickung von dem (...) -Verein und unseren anderen Mitgliedern oder der Nachbarschaft, das findet jetzt nicht sooo statt. Also die sind schon sehr als Gemeinschaft für sich, irgendwo. Aber das ist von der Zahl her natürlich auch so viele, dass die, wenn die jetzt so eine Sportgruppe machen, dann reicht das einfach, ne, wenn die das bei sich als Verein... erzählen, dass sich halt sechs oder sieben oder acht finden, dann müssen die nicht nochmal in die Nachbarschaft gehen, um da zusätzliche Nachfrage zu haben“ (I1: 124)*

In einem anderen Projekt ist eine Intensivierung des Austauschs zwischen Bewohnerverein (der nicht auf das Wohnprojekt beschränkt ist) und dem Quartiersmanagement angedacht (I2: 75), auch als Wunsch des Wohnungsunternehmens, den Verein als „Player im Quartier“ zu etablieren (I2: 105). Eine interviewte Person deutete an, dass eine Quartierswirkung Zeit brauche, der Stadtteil aber aufgewertet werde und dieser den Mieterverein

**Positive Ausstrahlung**

wahrnehme (I7: 109). In diesem Fall erfolge eine Ausstrahlung ins Quartier durch den Gemeinschaftsraum im Wohnprojekt, der auch von anderen MieterInnen genutzt wird, wie z.B. Mutter-Kind-Gruppen, Yoga-Kurse etc. (I7: 39). Auch bei einem anderen Wohnungsunternehmen wurden positive Erfahrungen gemacht: Hier seien solche gemeinschaftlichen Wohnprojekte für die soziale Quartiersentwicklung sehr wichtig und könnten häufig eine „Initialzündung“ in einem Quartier darstellen, „wie Gemeinschaft sein kann“ und andere BewohnerInnen des Quartiers anregen, mitzumachen (I6: 59). Diese hätten häufig eine „Signalwirkung“ und wirken in das Quartier durch Feste, Aktionen, Lesungen und Informationsveranstaltungen (I6: 127)

*„(...) weil das Wohnprojekt ja ganz viel Signalwirkung hat. Die wirken in ein Quartier hinein. Die machen Feste, die machen Aktionen, die machen Lesungen, die machen Informationsveranstaltungen und wirken in ein Quartier hinein indem sie das öffentlich machen, ja und andere Bewohner denken dann wow, toll, was die können, können wir irgendwie auch und es entsteht plötzlich ein ganz anderes Gemeinschaftsgefühl und häufig auch Anfragen an die [Name aus Datenschutz nicht genannt], gibt es irgendwo einen Raum, wo wir uns treffen können, dass wir auch da mal ein bisschen mehr machen. Und das ist für uns ein mega positives Signal abgesehen davon auch, dass Wohnprojekte, ich nenne das mal so, auch eine stabilisierende Wirkung haben.“ (I6: 127).*

Ein anderes Wohnungsunternehmen betonte den dort gewählten anderen Ansatz, ein Wohnprojekt aus der Quartiersentwicklung heraus zu entwickeln und nicht umgekehrt (I8: 163).

## 5.5. Interne Wahrnehmung und Gründe der Zurückhaltung

Die Idee von gemeinschaftlichen Mietwohnprojekten wurde innerhalb der interviewten Wohnungsanbieter überwiegend positiv gesehen. Teilweise hätten MitarbeiterInnen der Wohnungsanbieter im Vorfeld Bedenken hinsichtlich des (Betreuungs-)Aufwands geäußert (I1: 21, I7: 127), vor allen im Vergleich zum normalen Wohnen, das aufgrund der aktuellen Wohnungsknappheit ebenfalls gefragt sei (I7: 127). Die Umsetzung „normaler“ Mietwohnungen erscheint bequemer, da die Wohnungen auch ohne Partizipationsverfahren vermietet werden können. Auch gab es im Projekt mit Generalmietvertrag Bedenken hinsichtlich der Übertragung der (Neu-)Vermietung der Wohnungen an den Verein. In diesen Fällen wurde die Idee jedoch schließlich mitgetragen (I1: 21; I6: 13). In einem Wohnprojekt, in dem sich die Mitsprache der Mieterschaft als besonders herausfordernd herausstellte, wuchsen allerdings mit der Zeit die Bedenken im Unternehmen (z.B. I9: 29). Andere InterviewteilnehmerInnen merkten an, dass trotz des größeren Aufwands das Projekt „von allen gut mitgetragen (wurde), weil die schon gemerkt haben, das ist schon etwas Gutes und das trifft den Zahn der Zeit“ (I7: 29). Nur in einem Projekt wurde die Idee eines gemeinschaftlichen Mietwohnprojekts von Anfang an kontrovers diskutiert und schließlich aufgrund politischen Interesses umgesetzt (I4: 12). Das Unternehmen ließ im Rahmen der Planungen die Möglichkeit offen – für den Fall,

**Bedenken wegen des Aufwands**

dass das gemeinschaftliche Mietwohnprojekt scheitern sollte – die Wohnungen in „ein ganz normales Wohnhaus“ umwandeln zu können. Hier war demnach offenbar auch das Vertrauen in das Gelingen des Projekts gering.

Auch in der Gruppendiskussion wurden Gründe der Zurückhaltung bei der Umsetzung von gemeinschaftlichen Mietwohnprojekten thematisiert. Hier wurde genannt, dass sich einige Wohnungsanbieter scheuen, den „Schritt zu wagen“, da im eigenen Unternehmen bzw. im Umfeld noch keine oder wenig Erfahrungen mit diesen Projekten vorliegen und damit unklar ist, was auf einen zukäme. Zudem fehle es an Impulsgebern, wie z.B. eine MieterInneninitiative. Auch wurden Bedenken genannt, was mit Gebäude passiert, sollte das Projekt scheitern, weil teilweise offenbar die Befürchtung besteht, dass zu wenige Interessenten für das Wohnprojekt gefunden werden (GD). Diese Problematik dürfte vor allem außerhalb der Ballungszentren zutreffen.

Unterschiedliche Gründe  
der Zurückhaltung

Ein weiterer Aspekt ist, dass die Wohnungsanbieter ohnehin eine starke MieterInnengemeinschaft und Unterstützung forcieren, durch z.B. Nachbarschaftshilfevereine, Altenberatung, Sozialarbeit etc. und ein explizites Wohnprojekt als nicht notwendig erachten würden. Auch das in Kapitel 5.3 genannte (befürchtete) Dilemma der Ungleichbehandlung von MieterInnen bzw. Mitgliedern einer Genossenschaft (z.B. hinsichtlich Vergabekriterien, Selbstverwaltung, Mitbestimmungsrechte) und den Umgang damit kann zu einer Zurückhaltung von Wohnungsanbietern führen (GD).

Weitere allgemeinere Gründe liegen u.a. darin, dass von den Wohnungsanbietern über viele Jahre generell kein (öffentlich-geförderter) Wohnungsneubau betrieben wurde (stattdessen Entschuldungspolitik und Modernisierung des Wohnungsbestands) oder dass es an verfügbaren Grundstücken mangelt. Anfragen von Initiativen konnten mangels Baufläche bzw. leerstehenden Bestandsgebäuden nicht verfolgt werden. Während der Corona-Pandemie war zudem der Austausch mit MieterInneninitiativen schwierig (GD).

## 5.6. Gründe für gemeinschaftliche Mietwohnprojekte

Für gemeinschaftliche Mietwohnprojekte sprechen aus Sicht der DiskutantenInnen der zweiten Teilstudie eine Reihe von Punkten. So sind MieterInnen derartiger Projekte häufig aktive MieterInnen, die die Hausgemeinschaften stärken. Gute und harmonische Hausgemeinschaften sind der Verwaltung angenehm, weil sie weniger Ärger machen und weniger Arbeit erfordern würden. Zudem geben sie Impulse für andere. Sie stoßen Dinge an, die über das Wohnprojekt hinaus in das Quartier wirken (Nachbarschaft) und damit eine breitere Ausstrahlungswirkung haben, von der auch der Vermieter profitiert (Quartieraufwertung als Ziel). Zum Teil hat sich das Bild des Stadtteils deutlich verändert und es ist zu einer Aufwertung gekommen. In den Interviews wurde allerdings auch angemerkt, dass sich die

Aktive MieterInnen sind  
angenehm und stärken  
das Quartier

Erwartungen der Wohnungsanbieter an eine Einbindung in das Quartier nicht immer erfüllt hätten (vgl. Kapitel 5.4).

Auch durch die Selbstverwaltung ergeben sich Vorteile für die Vermieter: Die Wiedervermietung ist leichter, weil MieterInnen vorgeschlagen werden (Vorselektion) und das Unternehmen hat mit dem Verein einen Ansprechpartner, z.B. bei Konflikten – und umgekehrt (GD).

Gleichzeitig wurde in der Gruppendiskussion jedoch auch erwähnt, dass es sich häufig um „normale“ Mietverhältnisse handelt, bei denen keine großen Unterschiede zum übrigen Wohnen erkennbar seien. Die Umsetzung sei zum Teil eher „ideeller Natur“ und hat weniger wirtschaftliche Gründe. Nichtsdestotrotz seien gemeinschaftliche Mietwohnprojekte eine „lohnende Sache“ und ein „absolutes Muss und ein tolles Projekt“ (GD).

**Teilweise Umsetzung aus ideellen Gründen**

## 5.7. Weitere Planungen und zukünftige Entwicklung

Obwohl sich der Planungs- und Entwicklungsprozess teilweise als schwierig herausgestellt hat, verfolgen und unterstützen alle befragten Wohnungsanbieter die Idee von gemeinschaftlichem Mietwohnen weiterhin. Sechs der acht InterviewpartnerInnen teilten mit, dass sie sich zum Befragungszeitpunkt in der Planungs- oder Bauphase von Folgeprojekten befinden. Besonders aufschlussreich sind Änderungen zu vorangegangenen Projekten, wobei i.d.R. keine großen Änderungen geplant sind, da man mit dem erfolgten Ablauf zufrieden ist. Bereits erwähnt wurde die Reduzierung der Mitsprachemöglichkeiten der zukünftigen MieterInnen von Folgeprojekten in zwei Fällen (vgl. Kapitel 5.2.3). Zwei andere Wohnungsanbieter ändern die Anzahl der Wohneinheiten. In einem Projekt werden 20 Wohnungen geplant (ca. 10 weniger), da festgestellt wurde, dass bei über 30 Wohnungen der soziale Zusammenhalt nachlässt (I1: 138; 142-146). In einem anderen Fall sollen es 10 bis 15 Wohnungen werden, wofür das Unternehmen schon Interessenten hat. Aus den Erfahrungen ist das Unternehmen zu dem Schluss gekommen, ein kleineres Projekt zu planen, da im Verlauf des Prozesses Leute abspringen und sie sicher gehen möchten, dass alle Wohnungen bezogen werden und eine funktionierende Hausgemeinschaft entsteht (I4: 35; 69).<sup>13</sup> Ein weiteres Unternehmen verstärkt den TopDown-Aspekt und plant ein Folgeprojekt im Bielefelder Modell (I9: 100-105). Eine Genossenschaft verstetigt ihren Ansatz mit einem neuen Projekt in einem herausfordernden Stadtteil:

**Weitere gemeinschaftliche Mietwohnprojekte**

**Änderungen bei Folgeprojekten**

*„Insofern wird es bestimmt noch mal eine Herausforderung, da auch eine gute Mieterstruktur hinzubekommen und letzten Endes müssen wir andere Mieten nehmen, ein bisschen geringer, können wir aber auch gut, weil uns das Grundstück vorher schon gehörte, aber ich bin gespannt, wie wir dort eine gute Durchmischung hinbekommen“ (I7: 115)*

---

<sup>13</sup> In den untersuchten Beispielen zeigte sich, dass Konflikte eher in Projekten mit unter 20 Wohnungen auftraten. Dass dies an der geringeren Bewohnerzahl liegt, lässt sich allerdings nur vermuten.

In einem anderen Unternehmen wird intern reagiert, indem die Abteilung personell aufgestockt wird und Wohnprojekte weiterhin entsprechend weitergeführt und geplant werden können (I6: 143). Ein Wohnungsunternehmen, das sich im Ansatz in dem Punkt zu den anderen Projekten unterscheidet, als dass es eine professionelle Fachkraft zur Aktivierung des Gemeinschaftslebens und des Quartiers für das Wohnprojekt zur Verfügung stellt, sucht nach Möglichkeiten diese Stelle weiter zu finanzieren (I8: 181). Obwohl das Projekt damit aus der Definition fallen würde, da die Unterstützung über die Startphase andauert, zeigt sich, dass sich die quartiersvernetzte Unterstützung in diesem Projekt positiv auswirkt und sinnvoll ist.

In einer Trägerorganisation wird derzeit nichts aktiv geplant, da keine geeigneten Objekte zum Bestandsumbau vorhanden sind. Sie unterstützen aber grundsätzlich solche Vereine und Initiativen, „um diesen **Gesellschaftlichen Prozess in der Stadt zu unterstützen**“ (I3: 152).

Weitere genannte Änderungswünsche bei einem (etwaigen) zukünftigen Projekt betreffen die Beauftragung einer externen Moderation (I3: 102) und die Beschränkung der Vereinbarungen in der Kooperationsvereinbarung auf MieterInnen des gemeinschaftlichen Mietwohnprojekts (vgl. Kap. 5.2.1; I2: 127). Ein Unternehmen aus der Gruppendiskussion würde die Gründung des MieterInnenvereins früher setzen und stärker aktiv integrieren (GD).

## 5.8. Bezahlbarer Wohnraum

In fünf der 13 befragten Wohnprojekten sind ein Teil der Wohnungen öffentlich gefördert (nach Wohnraumförderungsgesetz), wobei der Anteil geförderter Wohnungen an allen Wohnungen zwischen 14 % und 85 % schwankt. In fünf Wohnprojekten sind bzw. waren zu Beginn (weitere) Wohnungen durch eine andere Fördermaßnahme vergünstigt, z.B. durch Mietzuschüsse in der „einkommensorientierten Förderung“ (I4) bzw. durch ExWoSt-Mittel (I9-1). Ein Unternehmen hat im Nachhinein auf Bitte des Mietervereins beschlossen, zwei Wohnungen vergünstigt nur an Personen mit Wohnberechtigungsschein zu vergeben. Dies sei ein Entgegenkommen des Vermieters gewesen (I2: 85). In fünf Wohnprojekten gibt es aktuell ausschließlich freifinanzierte bzw. nicht vergünstigte Wohnungen. In einem Fall konnte die Miethöhe der Wohnungen dauerhaft aufgrund einer Querfinanzierung über die im Gebäude integrierte Tagespflege reduziert werden (I1: 162).

Die Entscheidung, öffentlich geförderte Wohnungen aufzunehmen, kam teilweise von den Wohnungsanbietern selbst. In einem Fall wurde die Idee von der Moderatorin herangetragen, um eine möglichst heterogene Bewohnerstruktur zu erreichen (I1: 158). Generell kann davon ausgegangen werden, dass es nicht Hauptziel der Wohnungsanbieter war, mit den gemeinschaftlichen Wohnprojekten (ausschließlich) bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, sondern u.a. mithilfe geförderter Wohnungen einen möglichst großen Bewohnermix zu erreichen. Bezahlbarer Wohnraum sei ohnehin

**Unternehmensinterne  
Veränderungen**

**Öffentlich geförderte  
Wohnungen**

**Weitere Förder-  
maßnahmen**

„Grundsatz“ der Wohnungsanbieter (I6: 146), man versuche „ja immer bezahlbaren Wohnraum zu schaffen“ (I7: 121), unabhängig von einem gemeinschaftlichen Wohnprojekt. Gerade Genossenschaften „stehen ja immer für bezahlbares Wohnen“ (I8: 26). Eine Wirtschaftlichkeit nur mit öffentlich geförderten Wohnungen herzustellen, sei drei Interviewpartnern zufolge jedoch nicht möglich (I9: 109), dies sei nur über eine Kombination und Mischung aus öffentlich geförderten und frei finanzierten Wohnungen machbar (ebd.; I1: 166; I2: 135).<sup>14</sup> Um „bezahlbaren“ Wohnraum zu schaffen, sei – vorausgesetzt einer Mitsprachemöglichkeit der zukünftigen MieterInnen – ein „Kostenbewusstsein“ der Mieterschaft erforderlich und die Bereitschaft, auch gewisse Abstriche zu machen (I3: 154).

**Mix der Bewohnerschaft**

**Wirtschaftlichkeit geförderter Wohnungen**

Der Bau des Gemeinschaftsraumes in einem Projekt wurde mit Mitteln aus dem Modellprogramm „Gemeinschaftlich Wohnen, selbstbestimmt leben“ des Bundesministeriums für Familie, Senioren, Frauen und Jugend / FORUM Gemeinschaftliches Wohnen e.V. gefördert, so dass diese Kosten nicht auf die Mieterschaft umgelegt werden müssen. Bei einem Projekt aus der Gruppendiskussion konnte der Gemeinschaftsraum gefördert werden, weil mehr als die Hälfte der Wohnungen öffentlich gefördert wurden, wovon letztlich die MieterInnen profitieren (GD).

Die Mieterschaft übernimmt in einigen Wohnprojekten z.B. die Pflege von Gärten oder kümmert sich um die Verkehrssicherung (z.B. Schneeräumen). Eine Mietreduktion der Kaltmiete erfolgt in diesen Fällen nicht, lediglich die Betriebsnebenkosten werden reduziert (I4, I8: 161). Es ist nicht bekannt, ob ein Vermieter eine günstigere Miete aufgrund eingesparter Verwaltungskosten (vgl. Kapitel 5.2.4) vergibt.

**Keine Mietreduktionen**

Während in zwei der fünf genossenschaftlichen Projekte lediglich die allgemeine Pflichteinlage zu zahlen ist, muss in drei Projekten (zusätzlich) eine Genossenschaftseinlage abhängig von der Wohnungsgröße bzw. der Einkommenssituation getätigt werden. Diese fängt in einem Beispiel bei 50 €/m<sup>2</sup> für niedrige Einkommen an und geht bis zu 300 €/m<sup>2</sup> bei freifinanzierten Wohnungen (I8). In einem anderen Fall liegt diese je nach Wohnungsgröße in dem Projekt bei drei bis sieben Anteilen à 160 € pro Wohnung (I1: 110). Bei den übrigen acht nichtgenossenschaftlichen Wohnungsunternehmen müssen sich die MieterInnen abgesehen von der Miete nicht finanziell beteiligen.

**(Zusätzliche)  
Genossenschaftsanteile**

Ein Vergleich der Miethöhen ist aufgrund der unterschiedlichen Mietspiegel in den verschiedenen Städten nicht sinnvoll. Die Miethöhen werden im Vergleich zu „normalen“ (Neubau-)Wohnungen des jeweiligen Anbieters jedoch überwiegend als „moderat“ (I3: 119), „ähnlich“ hoch (I2: 101) oder „in einem guten Verhältnis“ (I7: 107) bezeichnet bzw. die Mieten würden „sich in keinsten Weise von anderen Mietern“ unterscheiden (I6: 113). Ein Projekt

**Einschätzung der  
Miethöhe**

---

<sup>14</sup> Hier sei angemerkt, dass die Projekte zu unterschiedlichen Zeiten in unterschiedlichen Bundesländern und damit unter verschiedenen – und möglicherweise nicht mehr aktuellen – Fördervoraussetzungen entstanden sind.

mit zusätzlichen Genossenschaftsanteilen könne seinen MieterInnen „**unschlagbar günstige**“ Mieten anbieten (I8: 82). Höhere Mieten im Vergleich zum Altbestand ergeben sich teilweise alleine durch die Tatsache, dass es sich um einen Neubau handelt (I7: 107). Nur in einem Fall wird die Miethöhe „**an der Grenze**“ bezeichnet (I9: 89), was an unvorhergesehenen Baukosten lag.

Beim gemeinschaftlichen Wohnen benötige man eine „**gut zusammenpassende Struktur**“, die möglicherweise schwierig zu schaffen sein könnte, wenn durch die geförderten Wohnungen nur bestimmte Personen einziehen können (I7: 121). Wohnungsgenossenschaften könnten aufgrund von Eigenkapital „**viel autonomer agieren**“ als kommunale Wohnungsunternehmen (ebd.).

Es sei wichtig, dass Wohnungsanbieter nicht immer rein renditegetrieben agieren, indem beispielsweise die Kosten für Gemeinschaftsflächen oder eine externe Moderation übernommen werden, da die Projekte Vorteile für die Vermieter bringen (vgl. Kapitel 5.6). Ein Mix von unterschiedlichen Miethöhen bei gleichen Wohnbedingungen (öffentlich gefördert und freie finanziert) ermöglichen einen Zugang breiterer Bevölkerungsgruppen und machen die Vermietung leichter. Bei dieser Mischkalkulation dürfe und könne jedoch nicht ein möglichst großer Gewinn das Ziel sein, sondern eine „**schwarze Null**“ (GD).

## 5.9. Gewünschte Unterstützung

Um gemeinschaftliches Wohnen zur Miete zu fördern und zu unterstützen, schlagen die Interviewpartner Ansätze an verschiedenen Stellen vor. Als faktische Grundvoraussetzung müssen passenden Grundstücke bevorzugt für solche Projekte zur Verfügung gestellt werden, wie beispielsweise Teile von Konversionsflächen (I1: 150). Ein Problem sei zudem die Übersicht und der Zugriff auf geeignete Grundstücke, die potentiell zur Verfügung stehen. Vor allem bei kleineren und ländlicheren Kommunen fehlen abrufbare Informationen. Ein Interviewpartner schlägt vor, die Grundstücksbevorratung, bzw. die Kataster zu aktualisieren und digital zugänglich zu machen (I3: 168-170). Informationen sind nicht nur von Bedeutung bei der Grundstückssuche, sondern auch in der Umsetzung:

*„Defizite gibt es im Wissen um die Dinge. Und es ist auch immer die Frage, wer will das umsetzen. Natürlich gibt es alle Informationen, man muss sie aber auch finden. Also wenn ich weiß, wonach ich suche, finde ich es auch. Aber wer weiß das schon“ (I3: 158).*



Ein (bilateraler) Austausch zwischen Wohnungsanbietern ist wichtig. Insbesondere der Kontakt zu und ein offener und ehrlicher Dialog mit einem erfahrenen Unternehmen kann hilfreich sein, um Fehlschritte zu vermeiden. Zudem ist von Verbreitungseffekten auszugehen: Wenn im Umfeld derartige Projekte existieren, entwickeln sich dies auch eher in der Region (GD). Entsprechend sollte eine offensive Netzwerkarbeit gefördert werden (GD). Beratungsstellen und Netzwerke sollten in ihrer Arbeit und bei der proaktiven Werbung unterstützt werden, damit die Informationen leichter zugänglich werden und sich die Idee von gemeinschaftlichem Wohnen zur Miete verbreiten kann (I2: 164-166; I3: 159-160). Broschüren alleine würden nicht reichen (GD). An dieser Stelle wurden u.a. auch erwartete Impulse von Verbänden, wie z.B. dem VdW, genannt, die beispielsweise das Thema „gemeinschaftliches Wohnen zur Miete“ in ihre Fachausschüsse bringen, als Ansprechpartner zur Verfügung stehen und den Austausch der Mitgliedsunternehmen (Vorstand, Aufsichtsrat und Mitarbeitende) untereinander fördern könnten (GD).

**Kostenlose Beratungsstellen**

Es sei auch wichtig, das Know-How aktiv in die kommunale Politik zu bringen: Nicht nur in Großstädte, sondern auch in kleinere Kommunen, in denen wenig Personal aber entsprechende Grundstücke vorhanden sind (I3: 168-170). Wenn das Konzept bekannter ist und „in der Stadtgesellschaft“ als „ganz normale Art des Wohnens“ angesehen wird (GD), wären das Bauamt bzw. die Wohnungsbauförderung den Projekten eher „wohlgesonnen“ und es fiel leichter, einen entsprechenden Bedarf anhand der Nachfrage der potentiellen MieterInnen zu ermitteln. Um Hürden abzubauen, sollten die Erstberatungsstellen kostenfrei bleiben/sein (I5: 42).

**Informationen für Verwaltung und Politik**

Mehrere befragte Personen berichten, dass die externe Begleitung oder Moderation durch Erfahrungen und Wissen maßgeblich hilfreich war oder gewesen wäre (z.B. I9: 115-118; I8: 177) und sich eine Förderung von neutralen Moderationsprozessen in der steigenden Realisierungsquote von Wohnprojekten zeigen würde (I3: 102). Ein Projekt nahm eine Ko-Finanzierung der Moderation wahr, was sehr geholfen hätte (I1: 150). Auch eine finanzielle Unterstützung für Schulungen und Coachings der beteiligten MitarbeiterInnen (I6: 149) sowie der Mieterinitiativen (GD) ist sinnvoll.

**Förderung von Moderationen**

**Förderungen von Mitarbeiterschulungen**

Gerade in dichtbesiedelten Großstädten wird bezahlbarer Wohnraum immer knapper. Um preisgünstige Mieten anbieten zu können, wünschen sich die Beteiligten weiterhin Zuschüsse für den Bau, z.B. wie das Forschungsprogramm "Experimenteller Wohnungs- und Städtebau" (ExWoSt) des BMI/BBSR (I9: 111-115), oder finanzielle Unterstützung zum Unterhalt und Bau der Gemeinschaftsräume (I5: 40). In einem Projekt war dies der Fall über eine investive Förderung des Familienministeriums als Modellprojekt (I8: 92). Es wurde erwähnt, dass die Fördermittel des Landes für geförderte Wohnungen nicht auf die spezielle Form der gemeinschaftlichen Mietwohnprojekte von Wohnungsunternehmen und -genossenschaften passen würden. Die Förderung ist an Einkommensgruppenregulierung und Mietpreisbindung gekoppelt, was beides nicht für gemeinschaftliches Wohnen geeignet sei (GD).

**Zuschüsse**

Synergien mit passenden Kooperationspartnern erweisen sich als förderlich, beispielsweise mit einem Pflegedienst oder einer Tagespflege, die Gewerbemiete bezahlen und gleichzeitig in das Wohnprojekt eingebunden werden können (18: 92). Es empfiehlt sich auch, die allgemeine Quartiersarbeit finanziell zu unterstützen, vor allem wenn der Fokus auf generationsübergreifendes Wohnen oder Wohnen für Ältere liegt, wie es in vielen der untersuchten Projekte der Fall war. Damit werde indirekt die gemeinschaftlichen Mietwohnprojekte gestärkt und im Speziellen die quartiersvernetzte Pflege (16: 151).

**Unterstützung der Quartiersarbeit**

## 6. Fazit: Gemeinschaftliche Mietwohnprojekte aus Vermietersicht

In Folge des demographischen Wandels und mangelnder Wohnangebote haben sich in Städten und in ländlichen Räumen vielfältige Ideen für gemeinschaftliches Wohnen verbreitet. Obwohl die Mehrheit der Projekte privat organisiert werden (bottom-up), ist es möglich, dass ein Wohnungsunternehmen bzw. eine Wohnungsgenossenschaft die Initiative ergreift oder bestehende Initiativen unterstützt. Unseren Recherchen entsprechend sind es vor allem kommunale Wohnungsunternehmen und Genossenschaften, die gemeinschaftliche Mietwohnprojekte gründen bzw. mit baulichen Aktivitäten unterstützen. Wohnungsanbieter entwickeln Wohnprojekte dabei für und ggf. in Kooperation mit Mietervereinen bzw. -gruppen. Die Hausgemeinschaften haben abgeschlossene Wohnungen und organisieren sich vergleichsweise eigenständig.

Nur in seltenen Fällen schließt der Verein mit einem Wohnungsunternehmen oder anderen Wohnraum-Anbieter einen Generalmietvertrag über eine (Teil-)Immobilie ab. Deutlich häufiger werden Einzelmietverträge mit den MieterInnen, ggf. ergänzt durch einen Kooperationsvertrag des Vereins mit dem Unternehmen abgeschlossen. Die Regelungen umfassen u.a. die Verwaltung und Übernahme der Miete der Gemeinschaftsräume durch den Verein sowie ein Entscheidungs- oder Vorschlagsrecht für die Nachbelegungen und weniger häufig z.B. auch die Hausordnung oder Vereinbarungen zur Öffentlichkeitsarbeit. Bei den hier untersuchten Vereinen handelt es sich folglich nicht um Beratungs- und Hilfsorganisationen in Mietsachen und rechtlichen Mietfragen, was dem üblichen Verständnis von Mietervereinen entspricht, sondern um eine Facette gemeinschaftlicher Wohnprojekte. Auch gemeinschaftliche Mietwohnprojekte ohne formelle Vereinigung der Mieterschaft sind möglich.

In den Fällen, in denen die Wohnungsanbieter den baulichen Part übernehmen, können Wohnprojekte u.U. schneller realisiert werden, die Entstehungszeiten sind in der Regel deutlich kürzer als in den anderen gemeinschaftlichen Wohnprojekten. Vorteile aus Sicht der MieterInnen liegen darin, dass das wirtschaftliche Risiko in der Regel ausschließlich beim Vermieter liegt und dieser den Bauprozess leitet. Umgekehrt trägt der Vermieter ein geringes Mietausfallrisiko und ggf. auch geringere Verwaltungskosten. Gleichzeitig erhält die Mietergruppe teilweise ein Mitbestimmungsrecht und kann bei Umzügen flexibler reagieren.

Die Auswertungen zeigen, dass ein großer Teil der acht befragten Wohnungsanbieter positive Erfahrungen mit den gemeinschaftlichen Mietwohnprojekten gemacht hat, was sich u.a. in der Umsetzung weiterer Projekte äußert. Aus Sicht der Befragten wurden als Vorteile gemeinschaftlicher Mietwohnprojekte vor allem Imagegewinn für das Unternehmen, die erwartete Außenwirkung, eine Erweiterung des Portfolios sowie die Wirkung ins Quartier genannt. Wohnprojekte brächten Impulse für den Stadtteil mit sich. Der Erfolg zeigt sich z.B. in Anfragen von weiteren Vereinen, die mit den Wohnungsunternehmen und -genossenschaften kooperieren möchten. Gemeinschaftliche Mietwohnprojekte tragen zudem zur Nachhaltigkeit des Wohnbestands bei.

Nachteile wurden kaum geäußert, mit Ausnahme eines teilweise erhöhten Aufwands in der Planungs- und Entwicklungsphase. Herausforderungen für die Wirtschaftlichkeit gemeinschaftlicher Mietwohnprojekte werden vor allem in der Schaffung von Barrierefreiheit und der Umsetzung (einer größeren Anzahl) geförderter Wohnungen gesehen.

Nicht in allen Projekten der InterviewpartnerInnen habe sich die gewünschten Gemeinschaften in der Mieterschaft gebildet. Da es sich hier um eine Studie mit geringer Fallzahl handelt, kann

über die Gründe nur gemutmaßt werden. Das Fehlen eines Mietervereins oder die fehlende Verpflichtung beizutreten gelten als mögliche Faktoren für eine unzureichende Gemeinschaftsbildung. Das Zusammenleben kann jedoch auch ohne verpflichtende Vereinsstruktur gut laufen. Auch ein mangelnder Austausch der zukünftigen Mieterschaft im Planungsprozess (z.B. aufgrund fehlender Mitsprachemöglichkeiten oder Motivation durch den Wohnungsanbieter) kann einen negativen Einfluss auf die Gemeinschaftsbildung haben, sofern sich die Bewohnergruppe nicht bereits vor dem Planungsprozess formiert hat. Ein großes Maß an Mitbestimmungsmöglichkeiten ist zugleich jedoch kein Garant für eine funktionierende Gemeinschaft. Der Großteil der befragten Wohnungsanbieter beteiligt die Bewohnerschaft des Wohnprojekts bei Neuvermietungen. Dies deutet darauf hin, dass für das Gelingen einer funktionierenden Gemeinschaft Mitsprache und damit flexiblere und offenere Vergabeformen für die Wohnungen als erforderlich erachtet werden.

Da in dieser Studie Mietervereine bzw. -gruppen nicht selbst befragt wurden, ist über die sozialstrukturelle, lebensphasenspezifische oder wertebezogene interne Differenzierung keine Auskunft möglich. Da es ein Anliegen der Wohnungsanbieter ist und in einigen Fällen auch geförderte Wohnungen realisiert werden, ist von einer breiteren sozialen Mischung als in bottom-up-Projekten auszugehen.

Im Rahmen unserer Recherchen haben wir nur eine knapp zweistellige Anzahl an Wohnungsanbietern in Rheinland-Pfalz gefunden, die gemeinschaftliche Mietwohnprojekte umgesetzt hat<sup>15</sup>. Auch wenn viele Gründe für eine Umsetzung sprechen (s.o.), besteht eine gewisse Zurückhaltung bei der Umsetzung von gemeinschaftlichen Mietwohnprojekten, was – u.a. neben fehlender Grundstücksverfügbarkeit und ausbleibender Neubautätigkeit – zumindest teilweise auf Unerfahrenheit und Befürchtungen hinsichtlich des Erfolgs zurückgeführt werden kann. Nicht auszuschließen ist, dass eine geringe Kenntnis über das Konzept „gemeinschaftliche Mietwohnprojekte“ die Umsetzung erschwert. Möglicherweise kann die geringe Beteiligung an unserer Onlineumfrage auf einen hohen Anteil an Wohnungsanbietern, die das Konzept schlichtweg nicht kennen oder sich noch keine (konkreten) Überlegungen zur Umsetzung gemacht haben, zurückgeführt werden.

Für eine bessere Grundstücksverfügbarkeit könnte ein von einem Interviewpartner vorgeschlagenes digitales Grundstückskataster für kommunale Flächen eingeführt werden, um potenzielle Bauflächen überhaupt sichtbar zu machen. Eine weitere Möglichkeit wäre auf Konzeptverfahren bei der Ausschreibung von kommunalen Grundstücken zu setzen, wie dies bereits z.B. in Tübingen, Hamburg, München und Berlin erfolgt (vgl. Forum gemeinschaftliches Wohnen 2016), um Grundstücke nicht dem Höchstbietenden zu überlassen. Hierbei erfolgt eine Vergabe des Grundstücks anhand qualitativer (z.B. sozialer, ökologischer) Kriterien und häufig zum Festpreis (ebd.). Auch eine Übertragung auf Grundstücke, die nicht der Kommune gehören, wäre ggf. in modifizierter Form denkbar.

Die befragten Wohnungsanbieter wünschen sich für die Unterstützung gemeinschaftlicher Mietwohnprojekte darüber hinaus eine gute Zusammenarbeit mit Behörden, kostenlose Beratungsstellen für gemeinschaftliches Wohnen, die Förderung der Quartiersarbeit und Informiertheit der Politik und Kommunalverwaltung. Letzteres ist erforderlich, um ein geeignetes Umfeld für gemeinschaftliche Wohnprojekte in der Kommune zu schaffen und die Wohnungswirtschaft

---

<sup>15</sup> Es ist davon auszugehen, dass weitere Wohnungsanbieter existieren, da nicht jedes Projekt öffentlich (z.B. im Internet) vertreten ist.

zu ermutigen, entsprechende Schritte zu unternehmen. Auch die Unterstützung von Moderations- und Prozessbegleitung wurden als förderlich genannt. Hierzu gehört im Fall von Mitbestimmungsmöglichkeiten seitens der zukünftigen Mieterschaft insbesondere auch eine Schulung zu Grundlagen der Architektur sowie Kosten beim Bau, um nicht erfüllbare Erwartungen nicht erst aufkommen zu lassen. In Rheinland-Pfalz ist es seit 2017 möglich, im Rahmen der Anschub-Förderung für innovative Wohn- und Quartiersprojekte unter Berücksichtigung bestimmter Kriterien u.a. Teile der Kosten für Moderation und professionelle Begleitung erstatten zu lassen (vgl. MSAGD 2018). Die Mehrheit der untersuchten Projekte ist jedoch vor Einführung der Förderung bzw. in einem anderen Bundesland umgesetzt worden. Der Wunsch dürfte daher auf eine Beibehaltung und stärkere Bekanntmachung der Förderung von Moderations- und Prozessbegleitungsprozessen zu verstehen sein. Weitere Unterstützungsmöglichkeiten betreffen die finanzielle Förderung bzw. Bezuschussung von baulichen Dingen, z.B. Gemeinschaftsflächen, auch um außerhalb von öffentlich geförderten Wohnraum bezahlbaren Wohnraum anbieten zu können. Als förderlich hat sich zudem die Integration gewerblicher Mieter herausgestellt (z.B. Pflegedienst, Tagespflege). Hier könnten gezielte Kooperationen einen Ansatz für eine Förderung darstellen. Als ebenfalls hilfreich wurde der (bilaterale) Austausch mit anderen Wohnungsanbietern und Netzwerkarbeit bewertet. Fachtagungen und Informationen zu gemeinschaftlichen Mietwohnprojekten innerhalb der Wohnungswirtschaft, wie sie in Teilen bereits stattfinden, aber z.B. auch der direkte Erfahrungsaustausch von erfahrenen Wohnungsanbietern mit Neulingen auf diesem Gebiet können sich förderlich auswirken. Wohnungsanbieter mit MitarbeiterInnen, die über entsprechendes Fachwissen verfügen, können von diesem profitieren und die Projekte gut betreuen.

Abschließend lässt sich zusammenfassen, dass selbst wenn gemeinschaftliche Mietwohnprojekte teilweise einen höheren Aufwand für den Wohnungsanbieter bedeuten, sie umgesetzt werden, um die Idee stärkerer Gemeinschaften zu unterstützen. Die befragten Wohnungsunternehmen und -genossenschaften sehen darin eine Möglichkeit, in die Zukunft zu investieren und ein besseres Miteinander zu fördern.

Inwieweit die nun sich über Monate streckende die Corona-Pandemie das Zusammenleben nachhaltig beeinflusst, kann noch nicht abgeschätzt werden. Möglicherweise tragen neue Initiativen und die Digitalisierung der Kontakte zu einer Stabilisierung der Gemeinschaften bei. Ein Rückzug einzelner Menschen und Haushalte ist jedoch nicht auszuschließen.

Das folgende Zitat fasst abschließend die positive Grundhaltung von professionellen Unternehmen bzw. Genossenschaften gegenüber dieser neuen Form des Wohnungsangebots zusammen, das auf eine weitere Verbreitung schließen lässt:

*„(...) ich kann nur Vorteile sagen, wie gesagt, für uns ist das auch wichtig, weil wir zum einen uns ja damit auch, ich sage mal profilieren können, indem wir sagen, wir geben Wohnprojekten Raum und geben denen im wahrsten Sinne im Quartier die Möglichkeit sich zu öffnen und für uns sind das wirklich positive Geschichten. Für uns ist es so, wir haben auf einen Schlag, dreißig, vierzig Wohnungen, wo wir wissen, da ziehen in der Regel gute Leute ein. Das ist für uns natürlich auch wirtschaftlich ganz interessant, wir wissen die Fluktuation ist gering und für uns ist das auch als Darstellung in unserer Öffentlichkeitsarbeit sehr, sehr wichtig zu sagen, wir haben nicht nur Bestandswohnungen, normale Mieter, sondern wir haben auch Wohnprojekte, das ist für uns mega wichtig. Und wir, wir legen ja auch großen Wert drauf, ich sage mal in unserem Portfolio viele verschiedene Wohnmöglichkeiten anzubieten und da ist natürlich auch das Thema Wohnprojekte für uns ein ganz wichtiges Thema.“ (I6: 131)*

## 7. Literatur

- Berghäuser, Monika (2011): Gemeinschaftliches Wohnen in Kooperation mit Wohnungsunternehmen realisieren. Schader-Stiftung (Hrsg.). Online verfügbar unter: [https://www.schader-stiftung.de/fileadmin/content/2012\\_GemWo\\_Koop\\_mit\\_WUen\\_FAQs.pdf](https://www.schader-stiftung.de/fileadmin/content/2012_GemWo_Koop_mit_WUen_FAQs.pdf). Zugriff am 24.08.2020.
- Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) (2012): Mehrgenerationen-Wohnprojekte in der Rechtsform der eingetragenen Genossenschaft. Online verfügbar unter: [https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/forschung/programme/refo/wohnungswesen/2011/MehrgenerationenWohnen/01\\_Start.html](https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/forschung/programme/refo/wohnungswesen/2011/MehrgenerationenWohnen/01_Start.html). Zugriff am 27.11.2020.
- Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) (2015): Neues Wohnen – Gemeinschaftliche Wohnformen bei Genossenschaften. Online verfügbar unter: [https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/sonderveroeffentlichungen/2014/DL\\_NeuesWohnen.pdf;jsessionid=19DE7676E3DD8275BFFF00FI27I101AB.live21301?blob=publicationFile&v=1](https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/sonderveroeffentlichungen/2014/DL_NeuesWohnen.pdf;jsessionid=19DE7676E3DD8275BFFF00FI27I101AB.live21301?blob=publicationFile&v=1). Zugriff am 21.08.2020
- Brunner, Daniel; Friebel, Jari; Hanrath, Stephanie; Weber, Heinz-Otto (2007): Modelle genossenschaftlichen Wohnens. Praxisleitfaden Dachgenossenschaften in der Wohnungswirtschaft. ExWoSt. Im Auftrag des BMVBS sowie des BBSR. Online verfügbar unter: [https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/forschung/programme/exwost/Forschungsfelder/2004undFrueher/ErschliessenVonGenossenschaftspotenzialen/Veroeffentlichungen/DL\\_Sondergutachten\\_Praxisleitfaden\\_Dachgenossenschaften.pdf](https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/forschung/programme/exwost/Forschungsfelder/2004undFrueher/ErschliessenVonGenossenschaftspotenzialen/Veroeffentlichungen/DL_Sondergutachten_Praxisleitfaden_Dachgenossenschaften.pdf). Zugriff am 24.08.2020.
- Burdenski, Hubert (2008): Die Bedeutung Gemeinschaftlicher Wohnprojekte für die Bildung Sozialer Netzwerke. In: Burgard, Roland (Hrsg.): Standards der Zukunft – Wohnbau neu gedacht, Springer: Wiesbaden: S. 116-125.
- Bura, Joseph; Töllner, Andrea (2014): Gemeinschaftliche Wohnprojekte: Hohe Nachfrage inklusive. Ein Praxisleitfaden für Wohnungsunternehmen: Wohnprojekte moderieren, planen und realisieren. Forum Gemeinschaftliches Wohnen e.V. Bundesvereinigung. Hannover. Online verfügbar unter: [http://verein.fgw-ev.de/files/broschuere\\_forum\\_wohnungsunternehmen.pdf](http://verein.fgw-ev.de/files/broschuere_forum_wohnungsunternehmen.pdf). Zugriff am 22.07.2020.
- Dürr, Susanne; Kuhn, Gerd; Wüstenrotstiftung (2017): Wohnvielfalt. Gemeinschaftlich wohnen – im Quartier vernetzt und sozial orientiert. Wüstenrot Stiftung: Ludwigsburg
- FORUM Gemeinschaftliches Wohnen e. V., Bundesvereinigung (Hrsg.) (2016): Grundstücksvergabe für gemeinschaftliches Wohnen. Konzeptverfahren zur Förderung des sozialen Zusammenhalts, bezahlbaren Wohnraums und lebendiger Quartiere. Praxisbeispiele aus Tübingen, Hamburg, München und Berlin. Online verfügbar unter: [https://verein.fgw-ev.de/media/forum\\_konzeptverfahren.pdf](https://verein.fgw-ev.de/media/forum_konzeptverfahren.pdf). Zugriff am 29.07.2021.
- Landeszentrale für Gesundheitsförderung in Rheinland-Pfalz e.V. (LZG) (2016): Mietervereine. Neue Wege der Partnerschaft zwischen Mietervereinen und Wohnraum-Anbietern. Online verfügbar unter: [https://www.lzg-rlp.de/files/LZG-Shop/Leben%20und%20Wohnen\\_Download/2016\\_Bro\\_Mietervereine.pdf](https://www.lzg-rlp.de/files/LZG-Shop/Leben%20und%20Wohnen_Download/2016_Bro_Mietervereine.pdf). Zugriff am 17.11.2020.
- Mietshäuser-Syndikat GmbH (2016): Das Mietshäuser Syndikat und die Hausprojekte. Die Häuser denen, die drin wohnen. Freiburg. Online verfügbar unter: [https://www.syndikat.org/wp-content/uploads/2017/02/broschuere\\_nr7.pdf](https://www.syndikat.org/wp-content/uploads/2017/02/broschuere_nr7.pdf). Zugriff am 02.10.2020.
- Ministerium für Soziales, Arbeit, Gesundheit und Demografie Rheinland-Pfalz (MSAGD)(2018): Anschubförderung für innovative Wohn- und Quartiersprojekte. Online verfügbar unter: [https://mastd.rlp.de/fileadmin/msagd/Wohnen/Wohnen\\_Dokumente/Anschubfoerderung\\_Wohnen2018.pdf](https://mastd.rlp.de/fileadmin/msagd/Wohnen/Wohnen_Dokumente/Anschubfoerderung_Wohnen2018.pdf). Zugriff am 25.06.2021.

- Müller, Kornelia; Hacke, Ulrike, Renz, Ina (2017): Wie weiter auf dem Weg zu mehr gemeinschaftsorientiertem Wohnen? Ergebnisse der Praxispartner-Workshops im TransNIK-Handlungsfeld Bauen & Wohnen. Institut Wohnen und Umwelt. Werkstattbericht Nr. 3. Online verfügbar unter: [https://www.iwu.de/fileadmin/publikationen/nachh\\_bauen/TransNIK\\_Werkstattbericht\\_3\\_Output\\_Praxispartner\\_WS\\_IWU.pdf](https://www.iwu.de/fileadmin/publikationen/nachh_bauen/TransNIK_Werkstattbericht_3_Output_Praxispartner_WS_IWU.pdf). Zugriff am 24.08.2020
- Reimer, Romy; Bura, Josef (2018): Die Entwicklung: Vom Wohnprojekt zum Gemeinschaftlichen Wohnen plus. In: FORUM Gemeinschaftliches Wohnen e. V., Bundesvereinigung (Hrsg.): Gemeinschaftliches Wohnen plus. Teilhabe, Fürsorge, Pflege, Beratung, S.14-27. Online verfügbar unter: [https://verein.fgw-ev.de/media/forum\\_gw-plus\\_a4\\_barrierefreies-web-pdf\\_neu-1\\_1.pdf](https://verein.fgw-ev.de/media/forum_gw-plus_a4_barrierefreies-web-pdf_neu-1_1.pdf). Zugriff am 29.07.2021.
- Schendel, Reiner (2016): Die Gestaltungsvielfalt von Wohnungsgenossenschaften für Wohnprojekte. In: FORUM Gemeinschaftliches Wohnen e.V. (Hrsg.): Potentiale und Grenzen genossenschaftlicher Kooperationen. Die Weiterentwicklung von innovativen Wohnformen für ältere Menschen und Familien durch neue genossenschaftliche Trägerstrukturen. Handlungshilfen für die Praxis. Online verfügbar unter: [http://www.woge18.de/uploads/2/2/9/9/22993344/forum\\_genossenschaft.pdf](http://www.woge18.de/uploads/2/2/9/9/22993344/forum_genossenschaft.pdf). Zugriff am 24.08.2020.
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen Berlin (Hrsg.) (2020): Mieterräte. Online verfügbar unter: [https://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnraumversorgung/anstalt\\_themen\\_mieterraete.shtml](https://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnraumversorgung/anstalt_themen_mieterraete.shtml). Zugriff am 02.10.2020
- Spellerberg, Annette; Gerhards, Pia; Schlauch, Alexandra (2018): Fazit. In: Spellerberg, Annette (Hrsg.): Neue Wohnformen – gemeinschaftlich und genossenschaftlich. Erfolgsfaktoren im Entstehungsprozess gemeinschaftlichen Wohnens. Springer VS. S. 98-102.
- STATTBAU Stadtentwicklungsgesellschaft mbH (Hrsg.) (2018): Dokumentation des Fachsalons „Clusterwohnen“ am 05.09.2018. Online verfügbar unter: [https://www.netzwerk-generationen.de/fileadmin/user\\_upload/PDF/Fachsalon/2018-10-18\\_Dokumentation\\_Fachsalon\\_web.pdf](https://www.netzwerk-generationen.de/fileadmin/user_upload/PDF/Fachsalon/2018-10-18_Dokumentation_Fachsalon_web.pdf). Zugriff am 24.08.2020.
- STATTBAU Stadtentwicklungsgesellschaft mbH; Wohnbund e.V. (Hrsg.) (2019): Gemeinschaftliches Wohnen im Cluster. Ein praktischer Leitfaden zum Planen, Bauen und Wohnen. Online verfügbar unter: [https://www.netzwerk-generationen.de/fileadmin/user\\_upload/PDF/Downloads\\_broschüren-dokumentationen/2019-12-13\\_Broschuere\\_Cluster\\_web.pdf](https://www.netzwerk-generationen.de/fileadmin/user_upload/PDF/Downloads_broschüren-dokumentationen/2019-12-13_Broschuere_Cluster_web.pdf). Zugriff am 24.08.2020.
- Sueddeutsche.de (2014): Ausbauwohnungen: Mieter sanieren verfallene Häuser. Online verfügbar unter: <https://www.sueddeutsche.de/service/wohnen-ausbauwohnungen-mieter-sanieren-verfallene-haeuser-dpa.urn-newsml-dpa-com-20090101-140331-99-01981>. Zugriff am 02.10.2020