



# Gemeinschaftliches Wohnen zur Miete

Wie die Kooperation zwischen Gruppen und Investor\*innen gelingt

# Inhalt

<b>Einführung</b> .....	<b>5</b>
<b>Gruppe und Investor*in: Verschiedene Perspektiven, gemeinsames Projekt</b> .....	<b>6</b>
Die Sicht der Projektgruppe .....	7
Die Sicht der Investor*innen .....	7
Wie die Kooperation gelingt .....	8
<b>Passende Kooperationspartner*innen finden</b> .....	<b>10</b>
<i>Beispiel: Anders leben im Alter in München</i> .....	12
Kommunale Wohnungsunternehmen .....	14
Genossenschaften .....	15
<i>Beispiel: Ganz Anders Gemeinsam Altern in Stade</i> .....	16
Privatwirtschaftliche Wohnungsunternehmen .....	18
Soziale Trägerschaften und Stiftungen .....	19
<i>Beispiel: Das Projekt Hestia in Frankfurt</i> .....	20
Private Einzelinvestor*innen .....	22
Exkurs: Mietshäuser Syndikat und Erbbaurechtsmodell der Stiftung trias .....	22
<b>Die Gruppe organisieren: Eine stabile Grundlage schaffen</b> .....	<b>24</b>
Gruppenbildung: Vom Ich zum Wir .....	25
Rechtsformen: Rahmen und Gestaltungselement .....	27
Eingetragener Verein .....	27
Verein ohne Rechtspersönlichkeit .....	28
(Eingetragene) Gesellschaft des bürgerlichen Rechts (GbR) .....	28
<i>Beispiel: Das Projekt Lebensräume in Balance in Köln</i> .....	30
<b>Von der ersten Idee bis zum Einzug: Schritt für Schritt</b> .....	<b>34</b>
Phasen und Meilensteine .....	35
Die Ideenphase .....	35
<i>Beispiel: Das Wohnprojekt 1 in München-Pasing</i> .....	36
Der Kontakt zum Investor .....	38
Die Suche nach Investor*innen .....	38
Modell 1: Integration einer Gruppe bei bestehender Planung .....	39
<i>Beispiel: Das Projekt Miteinander in Berlin</i> .....	40
Modell 2: Integration der Gruppe von Anfang an .....	42
Die Konzeptphase .....	42
Die Planungsphase .....	43
<i>Beispiel: Das Projekt ZusammenHaus Lincoln (ZHL) in Darmstadt</i> .....	44
Die Bauphase .....	46
Die Einzugsphase und darüber hinaus .....	46
Exkurs: Investor*innen oder Projektentwickler*innen initiieren ein Wohnprojekt .....	47
<i>Beispiel: Projekt Layenhof in Mainz</i> .....	48

<b>Recht und Finanzen: lästig, nötig, sinnvoll</b> .....	<b>52</b>
Kalkulation der Miete .....	53
<b>Mietrecht: Wie viel gemeinsame Verantwortung wollen wir?</b> .....	<b>54</b>
Generalmietvertrag .....	55
Finanzielle Beteiligung der Mieter*innen .....	56
Interne Finanzierung .....	57
<i>Beispiel: Das Projekthaus Brühl 71 in Chemnitz</i> .....	58
Einzelmietverträge .....	60
Besondere Wohnformen .....	60
<b>Der Kooperationsvertrag: Die Zusammenarbeit regeln</b> .....	<b>61</b>
Checkliste für den Kooperationsvertrag .....	62
<b>Gemeinschaftsräume: Das „Herzstück“ des Wohnprojekts</b> .....	<b>64</b>
Allgemeine Tipps zur Planung des Gemeinschaftsraums .....	65
<i>Beispiel: Das Projekt Meetshaus Tannenhof in Busenberg bei Dahn</i> .....	66
Gemeinschaftsräume finanzieren .....	68
Bieterverfahren zur Finanzierung einer Gemeinschaftsfläche .....	69
<i>Beispiel: Das Projekt stattVilla in Mainz</i> .....	70
Gemeinschaftliche Räume vermieten .....	72
Beispiel: Gemeinschaftsflächen im Projekt Pauluscarree in Bielefeld .....	73
<b>Fazit: Viele Wege führen zum Ziel – aber Engagement</b>	
<b>und einen langen Atem braucht man immer</b> .....	<b>76</b>
<b>Über den AK Gemeinschaftliches Wohnen zur Miete</b> .....	<b>77</b>
<b>Weiterführende Informationen</b> .....	<b>78</b>
<b>Broschüren der Stiftung trias</b> .....	<b>79</b>
<b>Die Stiftung trias – gemeinnützige Stiftung für Boden, Ökologie und Wohnen</b> .....	<b>80</b>

## Auf einen Blick: Was Gemeinschaftliches Wohnen zur Miete ausmacht ...

### :: Kooperation

Das Projekt entsteht durch die Kooperation zweier Akteur\*innen: Projektgruppe und Investor\*in. Die Kooperation sollte auf Langfristigkeit und Beständigkeit ausgerichtet sein. Initiiert werden kann gemeinschaftliches Wohnen zur Miete sowohl durch die Gruppe („bottom-up“) als auch durch den\*die Investor\*in („top-down“).

### :: Gruppe

Die Gruppe der Mietenden organisiert sich selbst und ist demokratisch verfasst. Sie hat in der Regel die Rechtsform eines eingetragenen Vereins oder einer Gesellschaft des bürgerlichen Rechts (GbR).

### :: Investor\*In

Den Investor\*innen gehören das Haus und das Grundstück (hier ist auch Erbbaurecht möglich). Sie übernehmen die Bauplanung, die Finanzierung und die Erstellung des Gebäudes sowie den laufenden Betrieb. Die Investor\*innen sind auch die Vermieter\*innen. Verschiedene Akteur\*innen der Wohnungswirtschaft kommen als

Investor\*in für Kooperationsprojekte in Betracht. Häufig handelt es sich um kommunale Wohnungsbaugesellschaften oder Genossenschaften. Doch es gibt auch Projekte mit privaten Eigentümer\*innen, privatwirtschaftlichen Wohnungsunternehmen oder sozialen Trägerschaften. Investor\*innen sind unterschiedlich offen für eine Beteiligung der Gruppe an der Projektrealisierung; diese kann entsprechend variieren.

### :: Mietverhältnis

Entweder mietet die Gruppe die Liegenschaft als Generalmieterin, oder die Gruppenmitglieder mieten ihre individuelle Wohnung über Einzelmietverträge. Bei einem Generalmietvertrag sind die Gemeinschaftsräume und -flächen automatisch Vertragsgegenstand. Bei Einzelmietverträgen für die Wohnungen können die Gemeinschaftsräume und -flächen entweder von der Gruppe (in ihrer jeweiligen Rechtsform) angemietet werden, oder die Mitnutzung gemeinschaftlicher Bereiche wird über den individuellen Mietvertrag mit jeder einzelnen Mietpartei vertraglich vereinbart.

### :: Kooperationsvertrag

Das Zusammenwirken der Akteur\*innen wird in einem Kooperationsvertrag festgehalten. Hier geht es vor allem um Mitspracherechte der Gruppe in der Projektrealisierungsphase und bei einem Verkauf der Immobilie (Schutz vor Spekulation). Ebenso sind Verabredungen zur Miete für Wohnungen und Gemeinschaftsflächen festzuhalten. Bei Einzelmietverträgen sollte auch eine Mitsprache der Gruppe bei Erstvermietung und Neubelegung vereinbart werden. Eine solcher Kooperationsvertrag berührt nicht die unabdingbaren gesetzlichen Mieterschutzrechte. So können Mietende nicht gekündigt werden, auch wenn sie aus dem Mieterverein ausscheiden, mit dem der Kooperationsvertrag geschlossen wurde.

# Einführung

## Gemeinschaftliches Wohnen zur Miete: Wie die Kooperation zwischen Gruppen und Investor\*innen gelingt

Wir Menschen sind soziale Wesen. Wir suchen einander – aus ganz praktischen Gründen, wie Sicherheit, gegenseitige Hilfe, Einsamkeitsvorbeugung oder Geld sparen durch Teilen. Wir suchen einander aus emotionaler Notwendigkeit: Wir brauchen Nähe, Begegnung, Rückmeldung; wir wollen zusammen feiern, Krisen durchstehen und aneinander wachsen. Und manche wollen auch gesellschaftliche Utopien leben – demokratisches Miteinander, Solidarität und Gleichheit in Vielfalt. All das kann niemand allein; dazu brauchen wir einander.

Wer zusammen wohnt, hat kurze Wege und einen geteilten Alltag. Beste Voraussetzungen dafür, Träume und Wünsche (wie jene beispielhaft genannten) in die Tat umzusetzen und Tag für Tag zu pflegen. So sind in den letzten Jahrzehnten – in Deutschland etwa seit den 1970er Jahren – Lebensgemeinschaften und Wohnprojekte entstanden, die die Vorteile von Notgemeinschaften der Vergangenheit und klassischen Familienstrukturen übernehmen und zugleich deren Schattenseiten zu überwinden suchen.

Viele solche „Ur-Projekte“ sind auf dem Land entstanden. Doch wie geht das, wenn Menschen sich solche Bedürfnisse auch im städtischen Umfeld erfüllen wollen? Wie organisiert man sich am besten? Und wie können alle Menschen einen möglichst gleichberechtigten Zugang zum gemeinschaftlichen Wohnen erhalten – unabhängig von Einkommen und Vermögen?

Konjunkturelle Schwankungen, hohe Baupreise, die gestiegene Inflation und der vielerorts angespannte Eigentums- und Mietmarkt ließen den Wunsch nach Alternativen zu Eigentum in der Wohnprojekteszene immer stärker werden. So hat sich in jüngster Zeit eine weitere Form des gemeinschaftlichen Wohnens entwickelt: Gruppen von Wohnwilligen arbeiten mit einem\*r Kooperationspartner\*in aus der Wohnungswirtschaft zusammen, der\*die als Investor\*in auftritt. Er\*sie besitzt das Gebäude und vermietet Wohnungen und Gemeinschaftsflächen an die Gruppe. Die Kooperation der beiden Beteiligten (Investor\*in und Gruppe) ist durch eine klare Rollenverteilung geprägt: Die Investor\*innen kümmern

sich um die Entwicklung und Finanzierung, den Bau sowie die dauerhafte Bewirtschaftung des Objektes; die Mieter\*innen sind für das Zahlen der laufenden Mietkosten sowie die Organisation des Zusammenlebens verantwortlich.

Solche Projekte haben viele Namen. Unter anderem werden sie als „Kooperationsprojekte“, „Mietwohnprojekte“, „Investorenprojekte“, „Gemeinschaftliches Wohnen zur Miete“ oder „Mietervereine“ bezeichnet. In dieser Broschüre geht es genau um solche Projekte. Wir verwenden dafür überwiegend die Begriffe „Gemeinschaftliches Wohnen zur Miete“ oder „Kooperationsprojekte“. Was diese Projekte ausmacht, haben wir in fünf Punkten zusammengefasst.

Projektinitiativen stehen bei der Entwicklung und dem Betrieb von Kooperationsprojekten immer wieder vor ähnlichen Fragestellungen. Obwohl diese Wohnform an Relevanz gewinnt, gibt es bislang wenige Wissensangebote speziell zu diesem Modell des gemeinschaftlichen Wohnens. Um die Lücke zu schließen, hat die Stiftung trias zusammen mit dem 2023 gegründeten bundesweiten Arbeitskreis „Gemeinschaftliches Wohnen zur Miete“ im FORUM für Gemeinschaftliches Wohnen diese Broschüre erarbeitet.

Unser Ziel ist es, Projektgruppen und allen anderen, die sich für gemeinschaftliches Wohnen zur Miete interessieren, praktisches Wissen an die Hand geben. Die Broschüre richtet sich insbesondere an Projektgruppen und bietet Antworten auf Fragen wie:

- > Welche Modelle von gemeinschaftlichem Wohnen zur Miete gibt es?
- > Wer kommt als Kooperationspartner\*in in Betracht?
- > Welche Varianten bieten sich für die Ausgestaltung eines Mietwohnprojekts an und was gibt es zu beachten – beispielsweise bei der rechtlichen Organisation der Gruppe, der dauerhaften Absicherung der Projektidee, der Finanzierung gemeinschaftlich genutzter Bereiche und bei Vereinbarungen mit dem Investor?

Wir freuen uns, dass wir zahlreiche Mietwohnprojekte verschiedenster Art aus der ganzen Bundesrepublik dafür gewinnen konnten, sich in dieser Publikation vorzustellen und ihre Erfahrungen zu teilen! Über die ganze Broschüre verteilt schlagen die Beispiele die Brücke von den Themenschwerpunkten in die Praxis und zeigen eindrücklich, wie breit das Spektrum an Wohnprojekten zur Miete ist.

Wir hoffen, dieser Mix aus spezifischem Wissen und inspirierenden Praxisbeispielen bringt Sie bei Ihrem Projekt oder Ihrer Fragestellung weiter. Über Ihr Feedback freuen wir uns jederzeit – mehr Informationen über die Stiftung trias und den AK Gemeinschaftliches Wohnen zur Miete und wie Sie uns erreichen, finden Sie am Ende der Broschüre!

# Gruppe und Investor\*in: Verschiedene Perspektiven, gemeinsames Projekt



Oft ist es die zukünftige Bewohnerschaft, die ein gemeinschaftliches Wohnprojekt initiiert, entwickelt, finanziert und umsetzt. Nicht alle Gruppen, die gemeinsam wohnen wollen, können und wollen allerdings den finanziellen und organisatorischen Aufwand stemmen, den ein Bauvorhaben mit sich bringt. Dann bietet es sich an, eine\*n Partner\*in aus der Wohnungswirtschaft zu suchen, der das Vorhaben gemeinsam mit der Gruppe auf den Weg bringt. Damit sich eine gute Zusammenarbeit entwickeln kann, ist es wichtig zu verstehen, dass die beiden Kooperationsparteien – Projektgruppe und Wohnungsunternehmen – unterschiedlich „ticken“, also verschiedene Denk-Kulturen und Entscheidungskriterien haben. Dieses Kapitel hilft dabei, ein solches Verständnis zu entwickeln:

Die jeweiligen Rollen, Logiken und Aufgaben von Projektgruppen und Akteur\*innen der Wohnungswirtschaft bei Kooperationsprojekten werden erklärt und eingeordnet. Wenn die Bedürfnisse und Anforderungen gut aufeinander abgestimmt werden, ergibt sich im Idealfall gemeinschaftliches Wohnen zur Miete „auf Augenhöhe“, von dem beide Seiten profitieren.

### **Die Sicht der Projektgruppe**

In Projektinitiativen eint die Beteiligten der Wunsch nach Gemeinschaft, nach guter Nachbarschaft, nach gegenseitiger Unterstützung im Alltag und gemeinsamen Aktivitäten. Ihre Mitglieder möchten ihre Wohnung und das Wohnumfeld ihren individuellen Bedürfnissen und den Bedürfnissen der Gruppe entsprechend mitgestalten. Sie sind bereit, Verantwortung zu übernehmen und ihr Projekt entsprechend den Wünschen, Fähigkeiten und Ressourcen im Projekt selbst zu verwalten. Das gemeinsame Ziel besteht also darin, eine bedarfsgerechte Wohnsituation für alle Mitglieder zu schaffen, die in ein lebendiges, tragfähiges soziales Netz eingebettet ist.

### **Vorteile für Projektgruppen**

Projektgruppen, die sich für eine Kooperation mit Investor\*innen entscheiden, wissen aber auch, was sie nicht wollen oder können: Sie wollen/können nicht selbst finanzieren, bauen oder sanieren. Anders als bei gemeinschaftlichen Wohnprojekten, die „sich selbst gehören“, gibt es bei Kooperationsprojekten nur ein begrenztes finanzielles Risiko. Spielraum haben Gruppen hier noch bei der Entscheidung, ob sie einen Generalmietvertrag anstreben, wobei größere Gestaltungs- und Einflussmöglichkeiten sich kombinieren mit einem höheren finanziellen Risiko, oder ob Einzelmietverträge geschlossen werden sollen.

Darüber hinaus kommen die gleichen Faktoren wie bei einer individuellen Mietwohnung zum Tragen: Die Miete muss mit dem persönlichen Budget zusammenpassen, Lage und Ausstattungsmerkmale wie etwa Barrierefreiheit sollten den Wünschen und Notwendigkeiten entsprechen.

### **Die Sicht der Investor\*innen**

Wohnungswirtschaftliche Akteur\*innen gehen ihre Vorhaben aus einer anderen Motivation und Grundhaltung heraus an als die Projektgruppen. Investor\*innen denken und handeln wirtschaftlich – unterm Strich müssen sich die Unternehmungen nach ihren Kriterien rechnen. Wo es um zusätzlichen Aufwand oder unsichere Perspektiven geht, wägen sie Kosten und Nutzen, Risiken und mögliche Vorteile genau ab. Für Projektgruppen ist es essenziell, dass sie diese Perspektive verstehen und sich in sie hineinversetzen können. Denn gemeinschaftliche Wohnprojekte stellen für die meisten Investor\*innen keinen „Standard“ dar, sondern sind neu, außergewöhnlich und deshalb mit Unsicherheiten behaftet. In den meisten Fällen werden Projektinitiativen, die sich Partner\*innen aus der Wohnungswirtschaft suchen, daher Überzeugungsarbeit leisten und erklären müssen, warum die Zusammenarbeit mit ihrer Gruppe einen Gewinn darstellt, der den Mehraufwand für Kooperationspartner\*innen

rechtfertigt. Auch bei Top-down-Projekten, bei denen Investor\*innen eine Gruppe für ein geplantes Bauvorhaben suchen, wird eine sich bewerbende Gruppe zeigen müssen, dass sie eine verlässliche, unkomplizierte Kooperationspartnerin ist. Inwiefern sind gemeinschaftliche Wohnprojekte also für Investor\*innen ein Gewinn?

### **Vorteile für Investor\*innen**

Grundsätzlich ist die Nachfrage nach alternativen Wohnformen an vielen Orten hoch, und wer in ein Wohnprojekt zieht, bleibt dort typischerweise gerne lange Zeit wohnen. Das bedeutet: Wenn Investor\*innen sich dafür entscheiden, gemeinschaftliche Wohnprojekte mit zu verwirklichen, entscheiden sie sich damit für eine zukunftsorientierte Ergänzung ihres Portfolios. Weil sie Möglichkeiten der Mitgestaltung haben, identifizieren sich die Bewohner\*innen von Mietwohnprojekten stark mit „ihrem“ Wohnobjekt. Sie gehen dementsprechend sorgfältig mit der Immobilie um und übernehmen als Gruppe Verantwortung. Beispiele dafür sind, dass die Gruppe die Nachbelegung von Wohnungen im Wohnprojekt eigenständig regelt, oder auch, dass Garten- und kleine Reparaturarbeiten übernommen werden (Details regelt der Kooperationsvertrag, s. Kap. „Kooperationsvertrag“). Die Investor\*innen profitieren vom Engagement der Gruppe und der hohen Wohnzufriedenheit durch geringere Verwaltungs- und Instandhaltungskosten, kaum Leerstände und weniger Aufwand mit Mietparteiwechseln.

Auch für den gesamten Standort haben Wohnprojekte mit ihren engagierten Bewohner\*innen oft belebende Effekte. So öffnen sich viele Projektgruppen nach außen und setzen sich in besonderem Maße für die Förderung einer guten Nachbarschaft ein. Dazu kann z.B. das Organisieren von Veranstaltungen für das Quartier im Gemeinschaftsraum gehören. Für Investor\*innen kann damit eine langfristige Aufwertung des Bestands und nicht zuletzt auch ein Imagegewinn einhergehen.

Einer Umsetzung kooperativer Wohnmodelle in der Breite stehen aus Sicht der Wohnungswirtschaft insbesondere praktische Gründe entgegen. Denn von Standardlösungen abzuweichen und neue Wege zu gehen, bedeutet zunächst zusätzlichen Aufwand und erfordert daher Offenheit und einen gewissen Pioniergeist. Doch auch wenn die Kooperation mit Projektgruppen anfangs oft mehr Arbeit bedeutet, zahlt sie sich aus den oben genannten Gründen mittel- und langfristig fast immer aus. Auf jeden Fall dürfte die Zusammenarbeit mit Initiativen das Bild der Wohnungswirtschaft von „ihren“ Mieter\*innen nachhaltig beeinflussen. Vielfach trauen sich Investor\*innen nach Realisierung des ersten Projektes die Begleitung weiterer Wohnprojekte zu oder erproben auch im weiteren Wohnungsbestand kooperative Modelle.

### **Wie die Kooperation gelingt**

Damit ein Kooperationsprojekt erfolgreich und für beide Seiten zufriedenstellend funktioniert, braucht es vor allem drei Dinge:

1. Die Bereitschaft, sich aufeinander einzulassen, also die Denkweise des Gegenübers zu respektieren;
2. Klarheit darüber, wer verlässlich welche Aufgaben übernimmt;
3. gute Kommunikation.  
Projektinitiativen können viel dafür tun, dass diese Bedingungen für das Gelingen des Prozesses erfüllt werden.

### **Was Projektgruppen für eine gute Kooperation tun können**

Zunächst sollten Projektgruppen wissen, was sie wollen. Dazu gehört, ein Konzept mit Leitbild zu entwickeln und festzuhalten, wie das Zusammenleben im späteren Wohnprojekt aussehen soll (s. Kap. „Vision“). Dieses Konzept sollte alle wichtigen Elemente eines Projekts abdecken, von Standort- und Architekturwünschen über Rechtsform und Grenzen der Miethöhe bis hin zu den Vorstellungen zum Umgang mit Gemeinschaftsflächen und dem Kontakt zum Wohnumfeld (detaillierter s. Kap. „Phasen“).

In vielen Fällen wird sich bereits früh herausstellen, dass sich nicht alle Wünsche umsetzen lassen und Abstriche in Kauf zu nehmen sind. Dann gilt es, sich als Gruppe darüber zu verständigen, die eigenen Ansprüche zu überdenken und Prioritäten zu setzen. Generell wird im Planungsprozess Kompromissbereitschaft gefragt sein, um das Vorhaben für Beteiligte aus der Wohnungswirtschaft attraktiv zu gestalten. Ganz zentral ist an dieser Stelle die Wirtschaftlichkeit und langfristige Vermietbarkeit des Wohnobjekts. Gerade in Fällen, wo ein Projekt eher top-down initiiert wird, durch Investor\*innen bereits weit vorgedacht ist und man sich als Gruppe um die Teilnahme bewirbt, wird sich die Frage stellen: Wie weit sind wir bereit, von unseren Vorstellungen abzuweichen, um eine Realisierung des Projekts zu vereinfachen oder überhaupt erst zu ermöglichen? Und was sind Kernanliegen, die unbedingt erfüllt werden müssen, beispielsweise bezüglich der Miethöhe?

Gruppen können dazu beitragen, den Mehraufwand für die Investierenden gering zu halten. Zunächst sollten intern die Verantwortlichkeiten klar aufgeteilt sein und gewährleistet werden, dass es eine feste Ansprechperson gibt. Mit der Gründung einer Trägerform ist eine Projektgruppe eine auch juristisch korrekt aufgestellte Verhandlungspartnerin. Im nächsten Schritt sollte die Möglichkeit der Mitwirkung an der Projektentwicklung und -planung, die sich die meisten Projektgruppen wünschen, von der Gruppe auch

entsprechend wahrgenommen werden – verlässlich und mit zügigen internen Abstimmungsprozessen (s. Kap. „Der Prozess im Detail“). Wie weitreichend die Möglichkeiten zur Mitwirkung tatsächlich gehen, unterscheidet sich allerdings stark von Projekt zu Projekt. Auch was die Übernahme von Verantwortung im realisierten Projekt betrifft, gibt es keine Standardlösung. Sie kann etwa die Pflege von Gemeinschaftsflächen, ein Vorschlags- oder sogar Belegungsrecht für Wohnungen und die Übernahme des Mietausfallrisikos für einen bestimmten Zeitraum umfassen. Das zentrale Dokument, in dem solche Vereinbarungen festgeschrieben werden, ist der Kooperationsvertrag, auf den wir in einem eigenen Kapitel ausführlich eingehen.

### **Was Investor\*innen für eine gute Kooperation tun können**

Der Projektgruppe steht der\*die Investor\*in gegenüber, der\*die genauso dazu beitragen kann, den Prozess ziel führend zu gestalten. Im Kern ist die Aufgabe des\*der Investor\*in die Entwicklung der Wohnimmobilie in Zusammenarbeit mit den zukünftigen Bewohner\*innen sowie die Finanzierung und dauerhafte Bewirtschaftung des Objektes. Dafür erhält er\*sie im Gegenzug Mietzahlungen von der Bewohnerschaft. Sofern also auch Investor\*innen bereit sind, die drei Gelingenskriterien zu erfüllen – das heißt, die Projektgruppe als Partnerin auf Augenhöhe anzuerkennen, klare Zuständigkeiten zu garantieren sowie transparent und fließend zu kommunizieren –, kann sich der Zusatzaufwand in Grenzen halten. Die Bereitschaft, den Kooperationsvertrag gemeinsam und gleichberechtigt mit der Gruppe auszuhandeln, schafft die Grundlage für eine stabile Regelung von Freiräumen, Zuständigkeiten und Verantwortlichkeiten für das Projekt.

# Passende Kooperationspartner\*innen finden

Wenn Konzept und Gruppe parat sind: Wie findet man nun eine\*n Kooperationspartner\*in, um das Vorhaben umzusetzen? Und wer kommt dafür überhaupt in Frage?

## Entscheidungskriterien für Gruppen bei der Investor\*innenwahl

Die konkrete Wahl von *richtigen* Kooperationspartner\*innen wird immer mehrere Bewertungskriterien einbeziehen. Das Wissen aus diesem Kapitel bietet dafür eine Hilfestellung. Zusätzlich können auch weitere Faktoren eine Rolle spielen, wie der Zugriff von Kooperationspartner\*innen auf ein bevorzugtes Grundstück, die Bereitschaft, Fördermittel mit einzusetzen (soziale Wohnraumförderung), und ganz zentral auch persönliche Kontakte zu Gremien oder einzelnen Personen eines Unternehmens oder zu Privatinvestor\*innen im Freundeskreis.

Unterstützung bieten Anlauf- oder Beratungsstellen rund um alternative bzw. innovative Wohnformen, die es in vielen Regionen gibt. Diese spezialisierten Institutionen kennen sich gut aus und können vielleicht sogar direkt einen Kontakt vermitteln. Mancherorts sind auch die Kommunen im Rahmen von Förderprogrammen oder eigenen Beratungsformaten aktiv für gemeinschaftliche Wohnformen und sprechen z.B. bei der Ausschreibung kommunaler Grundstücke im Konzeptverfahren explizit Projektinitiativen an.

Grundsätzlich ist die Bandbreite an möglichen wohnungswirtschaftlichen Kooperationspartner\*innen für Mietwohnprojekte sehr groß. Sie reicht von Unternehmen unterschiedlicher Rechtsformen aus dem wohnungswirtschaftlichen Feld (privatwirtschaftliche Wohnungsunternehmen, kommunale Wohnungsgesellschaften, Wohnungsgenossenschaften) über Unternehmen mit Wohnungsbestand als einem Teil des Portfolios (z.B. Bauträger\*in mit eigenem Wohnungsbestand) bis hin zu Privatpersonen sowie Stiftungen und sozialer Trägerschaft.

Die Erfahrung dieser Akteur\*innen mit gemeinschaftlichen Wohnformen und auch die Motivation, sich in diesem Feld zu engagieren, ist sehr unterschiedlich. Auch gibt es unter den wohnungswirtschaftlichen Akteur\*innen deutliche Unterschiede in der Vermietungsphilosophie und Sichtweise auf die Mieter\*innen. Nicht alle Wohnbauakteur\*innen sind daher geeignet oder in der Lage, eine langfristige Kooperationsbeziehung mit Wohnprojektinitiativen einzugehen.

Projektinitiativen, die die Gründung eines Wohnprojekts zur Miete anstreben, sollten über die unterschiedlichen Handlungslogiken der grundsätzlich in Betracht kommenden Kooperationspartner\*innen Bescheid wissen. Das macht es leichter, sich in der eigenen Region ein Bild davon zu verschaffen, wer angesprochen werden kann.

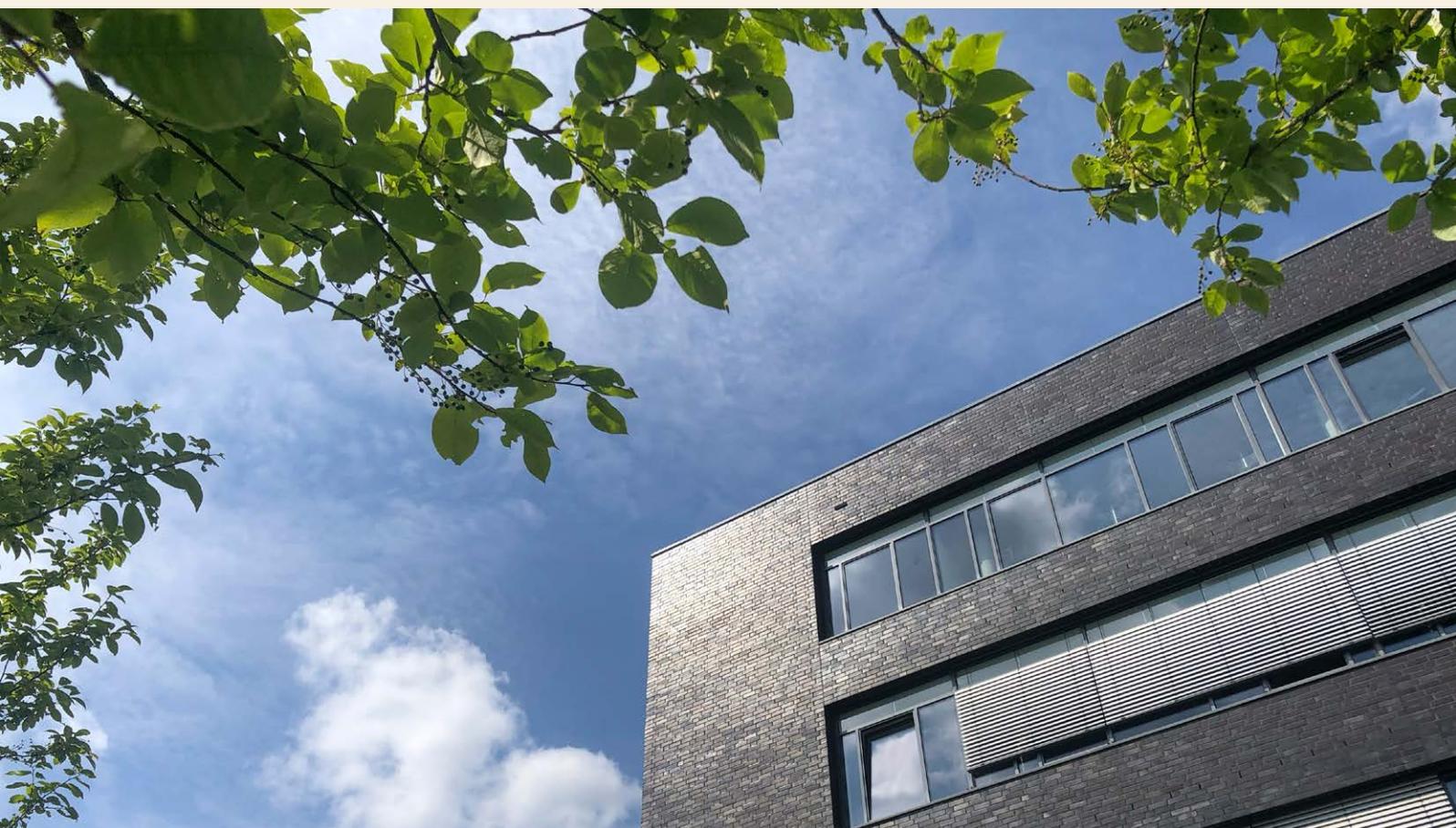
Bei der Wahl von Kooperationspartner\*innen für die Realisierung eines gemeinschaftlichen Wohnprojektes muss die Frage der grundsätzlichen Motivation und der Langfristigkeit der Investition in das Projekt berücksichtigt werden. So sehen rein renditeorientierte Unternehmen Wohnraum analog zu anderen Anlageformen primär als Kapitalanlage. Die Bewirtschaftung des Wohnraums und der Kontakt zu den Mieter\*innen orientiert sich am Ziel der Renditemaximierung für die Anleger\*innen. Bei letzteren handelt es sich dann oftmals um institutionelle Anleger\*innen wie z.B. Fonds, die hier ihr Geld investieren.

Der Verkauf von Anteilen und Immobilien folgt den Marktentwicklungen und berücksichtigt die konkrete Wohnsituation üblicherweise nicht. Eine langfristige Entwicklungsperspektive, stabile Kooperation und Mitwirkung von Mieter\*innen kann hier nicht erwartet werden. Diese Wohnungsunternehmen sind daher keine geeigneten Kooperationspartner\*innen für Projektgruppen.

Auch andere privatwirtschaftliche Unternehmen, kommunale Wohnungsunternehmen und selbst Genossenschaften sehen üblicherweise eine Verzinsung des

Eigenkapitals bzw. der Einlagen vor. Diese Unternehmen orientieren sich in ihrer Geschäftspolitik jedoch eher auf eine langfristige Bestandsentwicklung. Die Ausrichtung privater Einzelinvestor\*innen kann hier sehr unterschiedlich sein – zwischen kurzfristig und dauerhaft. Unterschiede ergeben sich auch dadurch, wer auf Investorenmenseite Leitlinien vorgibt, wer Entscheidungen trifft und wie stabil eine Kooperationsbeziehung in dieser Hinsicht sein wird.

Auch in der Privatwirtschaft gibt es viele Wohnungsunternehmen, die weniger eine kurzfristige Rendite als eine langfristige Entwicklung im Blick haben. Hier wird es als Ausgangspunkt für eine Kooperation sehr davon abhängen, dass die zentralen Entscheider\*innen in den Unternehmen von der Idee des gemeinschaftlichen Wohnens überzeugt sind oder diese Form zumindest als wertvolle Ergänzung des eigenen Portfolios begreifen.



Passende Kooperationspartner\*innen finden  
Beispiel: Das Projekt ALIA

# Anders leben im Alter in München

## Vier Fragen zum Projekt

### Wie ist Ihr Projekt entstanden?

Wir sind eine Gruppe von 11 Personen zwischen 60 und 80 Jahren, vier Paare und drei Einzelpersonen. Die meisten von uns kennen sich seit Jahrzehnten und sind sich freundschaftlich verbunden. Wie schon in unserem früheren Wohnviertel sind wir auch jetzt sozial, kulturell und politisch engagiert.

2014 wurde das ALIA-Projekt von zwei Parteien der Gruppe angestoßen. 2015 nahmen wir Kontakt auf zur Münchner mitbauzentrale, Beratung für gemeinschaftsorientiertes Wohnen. Sie vermittelte den Kontakt zum Bauverein München-Haidhausen eG. Der Bauverein war an unserem Projekt sehr interessiert und bot uns in der geplanten Wohnanlage im Prinz-Eugen-Park sieben Wohnungen und einen Gemeinschaftsraum an. Einzug war 2019.

### Ab welchem Punkt der Planungen war die Gruppe involviert?

An den baulichen Planungen wurde die Gruppe, wie auch die übrigen Genossenschaftsmitglieder, nicht beteiligt. Allerdings konnte die Gruppe, zusätzlich zu dem allgemein zugänglichen Gemeinschaftsraum in der Wohnanlage, einen eigenen Raum anmieten, der quasi das gemeinschaftliche Wohnzimmer ist. Mithilfe einer Förderung des Bayerischen Staatsministeriums für Familie, Arbeit und Soziales konnten wir den Raum nach unseren Bedürfnissen einrichten.

### Wie ist das Leben im Projekt heute?

#### Was läuft gut, welche Herausforderungen gibt es?

Eine zentrale Rolle für das Zusammenleben hat unser Gemeinschaftsraum. Er wird genutzt für gemeinsame Film-, Diskussions-, Informations- und Spieleabende. Ein fester Termin ist der Donnerstagabend im Gemeinschaftsraum, da wird gemeinsam gekocht und gegessen.

Unser Versprechen, solidarisch füreinander zu sorgen, hat sich schon vielfach bewährt.

Die ALIA-Seniorenhausgemeinschaft ist bestens in die gesamte Hausgemeinschaft integriert. Sie ist ein fester Bestandteil bei der Organisation und Durchführung von nachbarschaftlichen Aktionen und Tätigkeiten in unserem genossenschaftlichen Anwesen.

Eine zentrale Herausforderung für unsere Gruppe ist es, bei der Auswahl von Neumitgliedern den Altersschnitt zu senken und somit den Fortbestand der Gruppe langfristig zu sichern.





### Was würden Sie Gruppen mitgeben, die sich jetzt mit ihrem Projektvorhaben auf den Weg machen wollen?

Fangen Sie frühzeitig mit der Planung an. Setzen Sie klare Eckpunkte für das Projekt fest. Versuchen Sie möglichst schnell einen stabilen Gruppenzusammenhang zu erreichen. Für potenzielle Vermieter\*innen ist der Zustand der Gruppe entscheidend bei der Vergabe eines Mietvertrages.

### Auf einen Blick

- › **Ort:** München
- › **Planungsbeginn und Fertigstellung:** Planungsbeginn 2014, Fertigstellung 2019
- › **Wohnungstypen:** Einzelwohnungen als Sorgende Hausgemeinschaft
- › **Anzahl Wohneinheiten:** sieben
- › **Gemeinsam genutzte Flächen:** Gemeinschaftsraum in der Wohnanlage sowie ein eigener Raum für die ALIA GbR
- › **Anzahl der Personen heute:** 11 Erwachsene
- › **Rechtsform:** GbR
- › **Mietvertragsregelung:** Mitgliedschaft und Nutzungsvertrag bei Bauverein München-Haidhausen eG
- › **Inhalt Kooperationsvertrag (wichtigste Punkte):** kein Kooperationsvertrag, aber gelebte Praxis ist das Vorschlagsrecht für den Bezug einer frei gewordenen Wohnung
- › **Webseite des Projekts:** [www.aliasenioren.de](http://www.aliasenioren.de)

# \_Kommunale Wohnungsunternehmen

Kommunale bzw. landeseigene Wohnungsunternehmen erfüllen einen öffentlichen Auftrag und politisch besetzte Aufsichtsgremien bestimmen inhaltlich mit über die Leitlinien des Unternehmens. Beispielsweise kann hier die Realisierung eines gemeinschaftlichen Wohnprojektes als Auftrag an das Unternehmen herangetragen werden oder es gibt die Vorgabe, bestimmte Kontingente für gemeinschaftliches Wohnen bereitzustellen. Damit bestehen gute Ausgangsbedingungen für eine Kooperation. Auch wenn in der Vergangenheit zur Konsolidierung der öffentlichen Haushalte bisweilen Wohnungsbestände kommunaler Wohnungsunternehmen im großen Stil verkauft wurden, finden Projektinitiativen in den öffentlichen Wohnungsunternehmen in vielen Fällen verlässliche Partner\*innen.

Beispiele für Mietwohnprojekte in Kooperation mit kommunalen bzw. landeseigenen Wohnungsunternehmen sind stattVilla in Mainz, ZusammenHaus Lincoln (ZHL) in Darmstadt, ALIA in München und Miteinander in Berlin-Pankow.



# \_ Genossenschaften

Bei der Realisierung von Wohnprojekten zur Miete unter dem Dach einer Genossenschaft ist zu bedenken, dass die Bewohner\*innen des neuen Projekts Genossenschaftsmitglieder werden müssen, denn der Zweck jeder Genossenschaft ist die Förderung der Belange ihrer Mitglieder (§ 1 GenG). Da, um Mitglied zu werden, Genossenschaftsanteile zu erwerben sind, kann das einen größeren finanziellen Einsatz der Mitglieder der Projektgruppe erfordern, als dies bei anderen Investorenprojekten der Fall wäre.

Bedacht werden sollte, dass (auch) bei Genossenschaften die Bandbreite groß ist, was ihre Ausrichtung betrifft. Selbstorganisierte „junge“ Genossenschaften sind oft besonders innovationsfreudig und leben ausdrücklich den Selbsthilfe-Gedanken mit starkem Einbezug der Mitglieder. Diese Genossenschaften sind in aller Regel kleiner und weniger finanzstark als die großen Genossenschaften mit langer Geschichte, die sich teilweise im Laufe der Zeit eher in Richtung klassischer Wohnungsunternehmen entwickelt haben. Aber auch diese „Traditionsgenossenschaften“ können gegenüber neuen Entwicklungen aufgeschlossen sein – u.a. weil sie die demografische Entwicklung ihrer Mitglieder genau beobachten und ggf. Anpassungen im Wohnungsbestand vornehmen, um Leerstand zu vermeiden. Bestandsgenossenschaften müssen in jedem Fall gut abwägen, ob ein neues Projekt mehr Risiken als Vorteile für ihre Mitglieder bedeutet. Ein Beispiel für ein gemeinschaftliches Wohnen zur Miete in Kooperation mit einer Genossenschaft ist das Projekt GAGA in Stade.

Anstelle der Gründung einer eigenen neuen Genossenschaft kann es interessant sein, eine sogenannte „Dachgenossenschaft“ zu finden. Es handelt sich dabei formaljuristisch um „normale“ Wohnungsgenossenschaften, diese haben aber ihren speziellen Fokus auf das gemeinschaftliche Wohnen in Wohnprojekten gelegt. Eine Projektinitiative als Gruppe kann Mitglied einer solchen Genossenschaft werden. Genauso können aber auch die Projektmitglieder einzeln einer Dachgenossenschaft beitreten. Wer einer Dachgenossenschaft angehört, profitiert von vorhandenen Strukturen und Erfahrungen, kann aber dennoch eine gewisse Mitbestimmung und Selbstverwaltung im „eigenen Haus“ erhalten. Um die anderen Projekte nicht zu gefährden, muss jede Gruppe selbst den Eigenkapitalanteil für „ihr Haus“ in die Genossenschaft einbringen. Die Gruppe muss sich selbst organisieren und zugleich die Vorgaben aus dem Genossenschaftsrecht beachten.

Der Sondertypus der Dachgenossenschaft wird im Kontext dieser Broschüre nicht weiter vertieft.

Passende Kooperationspartner\*innen finden  
Beispiel: Das Projekt GAGA

# Ganz Anders Gemeinsam Altern in Stade



## Vier Fragen zum Projekt

### Wie ist Ihr Projekt entstanden?

Start durch eine kleine Gruppe von Privatpersonen, die gemeinschaftliches Wohnen im Alter realisieren wollten:

- > Infobesuche bei verschiedenen Wohnprojekten; öffentliche Werbung in der Tageszeitung
- > Bildung einer relativ homogenen Gruppe von ca. 25 Personen
- > Verabredung von verbindlichen Planungskriterien und regelmäßigen Treffen
- > Gründung eines nicht eingetragenen Vereins; Erarbeitung einer Projektskizze mit der Präferenz, eine\*n öffentliche\*n Wohnungsgeber\*in zu finden (Wohnungen zur Miete)

Der Prozess wurde kontinuierlich vom Forum für gemeinschaftliches Wohnen begleitet.

### Ab welchem Punkt der Planungen war die Gruppe involviert?

Nach der Kontaktaufnahme der Gruppe/des Vereins zur Wohnstätte Stade e.G. initiierte diese auf der Grundlage unserer Projektskizze einen nicht öffentlichen Architekt\*innen-Wettbewerb (sog. Mehrfachbeauftragung). Die Entwurfsauswahl erfolgte durch die Wohnstätte. Anschließend gab es einen kontinuierlichen Austausch zwischen Wohnstätte und Projektgruppe. Unter anderem ermöglichte die Wohnstätte den Erstbeziehenden eine Mitgestaltung bei der Planung der Wohnungsgrundrisse.

### Wie ist das Leben im Projekt heute?

#### Was läuft gut, welche Herausforderungen gibt es?

Zeitweise hat die relativ große Zahl von Hochaltrigen dazu geführt, dass die Bereitschaft zum Mitgestalten geringer wurde. – Aktuell stehen wir vor der Herausforderung, fünf neue Mitbewohnende zu integrieren und ihre neuen Ideen als Chance zur Weiterentwicklung unseres Projektes zu nutzen.

### Was würden Sie Gruppen mitgeben, die sich jetzt mit ihrem Projektvorhaben auf den Weg machen wollen?

Allgemein:

- > Sorgfältige und klare Verständigung zu unterschiedlichen inhaltlichen Erwartungen
- > Gute Balance zwischen Spielregeln und Raum für Entwicklung
- > Mut zur professionellen Begleitung von Anfang an und die Bereitschaft, dafür Geld vorzuhalten und auszugeben.

Konkret:

- > Mietkosten der Gemeinschaftsflächen, z.B. Gemeinschaftsraum und Gästewohnung, anteilig über die privaten Mietverträge und nicht über den Verein zu finanzieren (Planungssicherheit)
- > Eine Altersspanne von 30 Jahren möglichst gleichmäßig auf Altersstufen verteilt hält ein Projekt dynamisch.
- > Mut, zeitlich begrenzt junge Erwachsene in ein Projekt zu integrieren, z.B. Studierende
- > Die zentrale Platzierung des Gemeinschaftsraumes im Eingangsbereich hat in unserem Projekt wesentlich dazu beigetragen, dass sich Mitbewohnende häufig und ungeplant begegnen und damit den Alltag lebendig machen.

Die Notwendigkeit von weiteren, gemeinsam zu nutzenden Räumen sorgfältig prüfen im Blick auf tatsächliche Nutzung, Kosten, Unterhaltung, Ausstattung und Pflege (z.B. Gästewohnung, Werkstatt, Sauna)

### Auf einen Blick

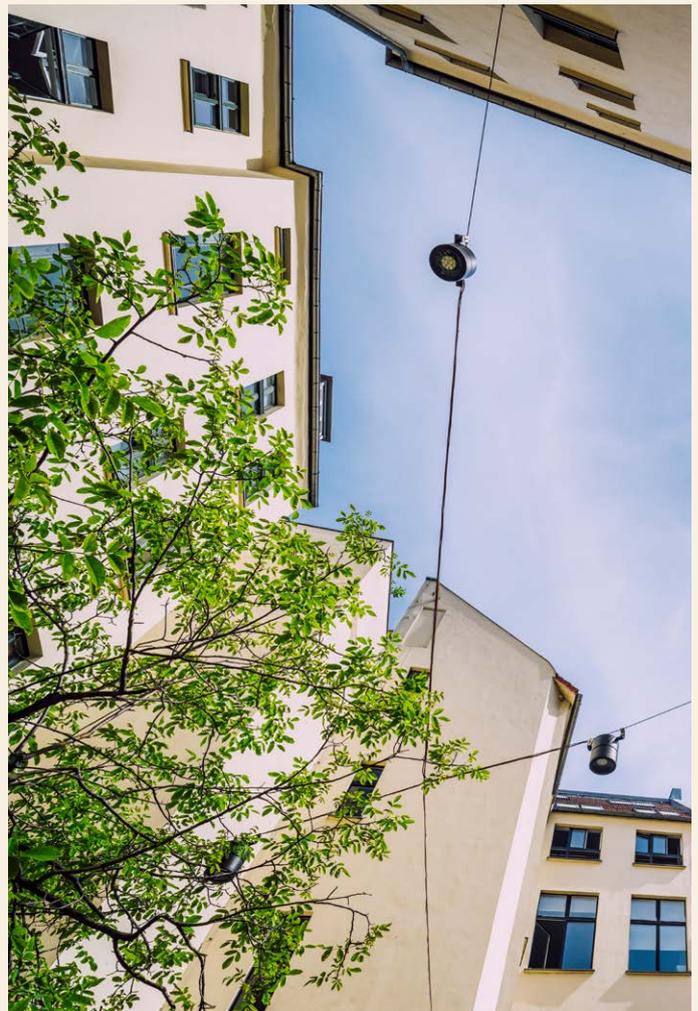
- > **Ort:** Stade
- > **Planungsbeginn und Fertigstellung:**  
Planungsbeginn durch die Gruppe ca. 2006, Bezug Januar/Februar 2012
- > **Wohnungstypen:**  
17 Wohnungen, ein Apartment und eine Gemeinschaftsfläche. Die Wohnungen werden durch die Mitglieder der Gruppe bei der Wohnstätte Stade eG als Eigentümerin des Hauses angemietet. Bezüglich der Gemeinschaftsflächen wurde ein Mietvertrag zwischen dem Verein der Gruppe und der Genossenschaft geschlossen.
- > **Anzahl Wohneinheiten:**  
17 sowie ein Gästeapartment;  
Gesamtwohnfläche 1139 m<sup>2</sup>
- > **Gemeinsam genutzte Flächen:**  
Gemeinschaftsraum im EG mit 65 m<sup>2</sup>
- > **Anzahl der Personen heute:**  
19 Erwachsene, zwei Jugendliche
- > **Rechtsform:**  
Die Gebäudeeigentümerin ist eine im Jahr 1925 gegründete Genossenschaft mit rd. 2600 Wohnungen, wohingegen die Wohngruppe in einem nicht rechtsfähigen Verein organisiert ist.
- > **Mietvertragsregelung:**  
Zwischen den Mitgliedern der Wohngruppe und der Genossenschaft sind wohnwirtschaftliche Miet-/Nutzungsvereinbarungen geschlossen. Die Mitglieder der Wohngruppe sind mit Anmietung jeweils zugleich Mitglied der Genossenschaft geworden.
- > **Inhalt Kooperationsvertrag (wichtigste Punkte):**  
Der Kooperationsvertrag regelt insbesondere die Nachvermietung der einzelnen Wohnungen bei Ausscheiden von einzelnen Mitgliedern des Wohnprojekts. Demnach verfügt die Wohngruppe über das Recht, die Nachmieter\*innen eingeständig zu bestimmen. Ein Ablehnungsrecht steht der Genossenschaft nur insoweit zu, als begründete Zweifel an der Solvenz der Nachmieter\*innen bestehen bzw. diese nicht Mitglieder der Genossenschaft werden möchten.
- > **Webseite des Projekts:**  
<https://wohnprojekt-gaga-stade.de/>

Passende Kooperationspartner\*innen finden

# Privatwirtschaftliche Wohnungsunternehmen

Etablierte Unternehmen der Wohnungswirtschaft haben viel Erfahrung in der Planung von Immobilien und der operativen Abwicklung des Vermietungsgeschäftes. Sie verfügen möglicherweise über eigene Bauabteilungen, auf jeden Fall jedoch über strukturell verankerte Kommunikations- und Organisationsformen für die tägliche Zusammenarbeit mit ihren „Kund\*innen“.

In der Kooperation mit einer Projektinitiative stehen diese Unternehmen jedoch vor der Herausforderung, die zunächst ungewohnte Zusammenarbeit mit einer Gruppe zu organisieren und diese als gleichwertige Kooperationspartnerin anzuerkennen. Bestehende Planungsabläufe müssen um Mitwirkungselemente der Gruppe ergänzt, vorhandene Baustandards möglicherweise in Frage gestellt werden. Und auch im späteren Betrieb müssen die Unternehmen teilweise „über ihren Schatten springen“: Eine Gruppe engagierte Mieter\*innen fordert Gestaltungs- und Mitwirkungsmöglichkeiten für das eigene Wohnumfeld ein. Hier versuchen öffentliche Stellen mithilfe von Moderationsförderungen zu unterstützen. Der Rahmen für diese Zusammenarbeit muss nicht nur im Entwicklungsprozess erarbeitet und schriftlich fixiert werden (vgl. Kooperationsvertrag), sondern sollte sich auch in der Sicht des Wohnungsunternehmens auf die Gruppe widerspiegeln – was nicht immer dauerhaft gelingt.



# \_ Soziale Trägerschaften und Stiftungen

Einige soziale Trägerschaften wie Stiftungen, Wohlfahrtsverbände und die Kirchen haben eigene Wohnungsbestände. Typischerweise ist die Wohnungswirtschaft nicht das Kerngeschäft dieser Akteur\*innengruppe, sondern nur ein Baustein ihrer Arbeit. Er kann dafür eingesetzt werden, direkt den gemeinnützigen Zweck im Sinne der Abgabenordnung zu fördern. Neuerdings könnte die neue Wohngemeinnützigkeit nach § 52 Abs. 2 Nr. 27 AO interessant werden, wenn Gruppe und Investor\*in gemeinsam die Chancen ausloten. Aktuell gibt es noch keine „Good-Practice-Beispiele“ für dieses Modell.

Die Wohnungsbestände können bei sozialen Trägerschaften aber auch nur der Vermögensverwaltung dienen, um Erträge zu erwirtschaften, die dann die gemeinnützigen Aktivitäten finanzieren. Eine engagierte, unkomplizierte Gruppe, die eine ortsübliche Miete zahlen kann, könnte gerade zur rechten Zeit kommen.

Zwei Projektbeispiele für gemeinschaftliches Wohnen zur Miete in Zusammenarbeit mit sozialen Trägerschaften sind Hestia in Frankfurt-Harheim (hier pachtet das Deutsche Rote Kreuz das Gebäude) und das Wohnprojekt 1 in München-Pasing in einer Liegenschaft der evangelischen Kirche.



Passende Kooperationspartner\*innen finden  
Beispiel:

# Das Projekt Hestia in Frankfurt

## Vier Fragen zum Projekt

### Wie ist Ihr Projekt entstanden?

Der Investor und der Hauptpächter kamen 2018 auf das Netzwerk Gemeinschaftliches Wohnen Frankfurt e.V. zu mit der Bitte, nach einer an diesem speziellen Projekt (Zusammenleben mit geflüchteten Familien) interessierten Gruppe Ausschau zu halten. Eine kleine Gruppe Interessierter aus Harheim tat sich zusammen. Eine weitere Gruppe Interessierter aus Oberursel wurde darauf aufmerksam. Diese beiden Grüppchen haben sich dann 2018 zusammengetan und gemeinsam den Verein HESTIA – Gemeinschaftlich Wohnen in Harheim e.V. gegründet.



### Ab welchem Punkt der Planungen war die Gruppe involviert?

Wenngleich der Investor den Eindruck zu vermitteln suchte, dass trotz beinahe abgeschlossener Bauplanungen noch Wünsche berücksichtigt werden könnten, stellte sich dies mit der Zeit als Fehlannahme heraus. Auch die Einbeziehung des Vereins in die Gestaltung der gemeinsam genutzten Außenflächen entpuppte sich als aufwändig und wenig erfolgreich.

### Wie ist das Leben im Projekt heute?

#### Was läuft gut, welche Herausforderungen gibt es?

Die gute Nachricht ist: Es gibt uns noch! Das ist nicht selbstverständlich, denn seit unserem Einzug 2019 hat

es mehr als 13 neue Wohnungsbelegungen gegeben, die wir (zum Teil unter strengen Coronaauflagen) managen mussten. In 11 Wohnungen leben noch dieselben Hestia-Mitglieder wie zu Anfang. Wir hatten fünf Todesfälle zu bewältigen und eine Räumungsklage wegen notorischer Lärmbelästigung durchzustehen. Dreimal hat sich die Leitung unserer Projektbeteiligten vor Ort geändert, das heißt, es musste immer wieder nahe bei null mit den Kooperationen vor Ort begonnen werden. Dazu kommt natürlich der häufige Belegungswechsel bei unseren zugezogenen Neubürgern.

Die Auflagen für unsere Wohnungsbelegungen machen es schwer, in der Kürze der Zeit wirklich am gemeinschaftlich Wohnen Interessierte zu finden. Auch die Schnelligkeit, mit der sich Interessierte entscheiden müssen, macht es nicht einfacher. Unsere Warteliste mit Interessierten hilft wegen des Zeitdruckes und wegen der Förderungsvorgaben in vielen Fällen nicht. Hinzu kommt, dass sowohl die Netto- als auch die Bruttomieten erhöht worden sind.

In drei unserer 24 Wohnungen leben Menschen, die über das Wohnungsamt zu uns kamen und keine Vereinsmitglieder sind. Von den übrigen 21 Wohnungen engagieren sich drei Personen nie, alle anderen rangieren zwischen sehr stark und ab und an.

### Was würden Sie Gruppen mitgeben, die sich jetzt mit ihrem Projektvorhaben auf den Weg machen wollen?

In unserem Projekt waren zu viele verantwortlich Beteiligte: der Investor, der Pächter (DRK), die Stadt Frankfurt

- a) als Finanzfördererin,
- b) mit ihrem Wohnungsamt und
- c) mit ihrer Ausländerbehörde.

Wir als Verein waren das sechste und schwächste Glied in der Kette. Entscheidungswege waren dadurch nicht nur sehr lang, sondern auch die Entscheidungskompetenzen bei jeder Frage neu zu verhandeln. Unsere Empfehlung: Je weniger Beteiligte, umso besser!



### Auf einen Blick

- > **Ort:** Frankfurt-Harheim
- > **Planungsbeginn und Fertigstellung:**  
Planungsbeginn Verein Hestia e.V.: Frühjahr 2018.  
Fertigstellung der Gebäude: 2019/2020
- > **Wohnungstypen:**  
Die Wohnungen für Hestia sind ausschließlich Zweizimmerwohnungen, alle barrierefrei.
- > **Anzahl Wohneinheiten:**  
für Hestia: 24 Wohnungen zwischen 43 und 59 m<sup>2</sup>
- > **Gemeinsam genutzte Flächen:**  
In konkreter und kontinuierlicher Absprache mit dem DRK darf Hestia den sogenannten „Gemeinschaftsraum“ kostenfrei mitbenutzen sowie den Innenhof und die Außenflächen des Geländes
- > **Anzahl der Personen heute:**  
Im Projekt lebende Hestia-Mitglieder: 21 Erwachsene, sechs Kinder
- > **Rechtsform:**  
Gemeinnütziger Verein
- > **Mietvertragsregelung:**  
Hestia hat prinzipiell das erste Vorschlagsrecht zur Belegung der 24 Wohnungen; dies wird allerdings eingeschränkt durch folgende Bedingungen:
  - a) 50 Prozent der Wohnungen sind mit Menschen mit Förderberechtigung 1 zu belegen
  - b) Von diesen 12 Wohnungen sind jedoch sechs zu groß für die Belegung mit nur einer förderberechtigten Person. Das heißt, es müssen je zwei Menschen (also Paare oder Elternteil mit Kind) für diese Wohnungen gefunden werden.
  - c) Der Belegungsvorschlag des Vereins Hestia muss spätestens acht Wochen vor potenziellem Leerstand einer Wohnung vorgelegt werden.
- > **Inhalt Kooperationsvertrag (wichtigste Punkte):**  
In einer Präambel wurde der Geist der Kooperation niedergeschrieben, das Bauprojekt sowie das Nutzungsrecht wurde beschrieben, die Mietkonditionen wurden festgelegt, die Wohnungsbelegung definiert, eine Laufzeit des Kooperationsvertrages festgelegt sowie das Kündigungsrecht beschrieben, gegenseitige Informationspflichten und Umgang mit Konflikten wurden definiert, Mitwirkungspflichten sind definiert, die Öffentlichkeitsarbeit ist geregelt.
- > **Webseite des Projekts:**  
[www.gemeinschaftliches-wohnen.de/projekte/hestia-gemeinschaftlich-wohnen-in-harheim-e-v/](http://www.gemeinschaftliches-wohnen.de/projekte/hestia-gemeinschaftlich-wohnen-in-harheim-e-v/)

# Private Einzelinvestor\*innen

Ähnlich wie bei den vorgenannten sozialen Trägerschaften sind auch bei vermögenden Privatpersonen die Zielvorstellungen mehr oder weniger renditeorientiert. Das Spektrum reicht von einer überwiegenden Renditeorientierung (für viele dieser Kleininvestor\*innen stellt eine solche Investition eine wichtige Altersvorsorge dar) bis hin zu einer stark verankerten ideellen Ausrichtung („Wir möchten mit unserer Investition gemeinsam mit der Gruppe etwas Gutes schaffen, das lange Bestand hat“).

Gemeinsam ist den privaten Einzelinvestor\*innen, dass sie meist keine besondere wohnungswirtschaftliche Erfahrung haben. Dementsprechend ist es für diesen Kreis von Investor\*innen ein noch entscheidenderes Kriterium als für wohnungswirtschaftliche Unternehmen, möglichst wenig Aufwand mit Planung und Betrieb des Wohnprojektes zu haben. Hier ist eine Mitwirkung der Projektgruppe nicht nur gewünscht, sondern erforderlich. Dies ist die optimale Situation für eine Gruppe, die ihr finanzielles Engagement so niedrig wie möglich halten will, aber den Bauprozess steuern und das spätere Projekt weitgehend selbstständig verwalten möchte. Ein Beispiel für ein Mietwohnprojekt mit Privatinvestor\*innen ist das Meetshaus Tannenhof in Busenberg bei Dahn (Rheinland-Pfalz).

## **Exkurs: Mietshäuser Syndikat und Erbbaurechtsmodell der Stiftung trias**

Projekte unter dem Dach des Mietshäuser Syndikats oder von Bodenstiftungen wie der Stiftung trias lassen sich eher den „klassischen“ Wohnprojekten zurechnen, die „sich selbst gehören“. Das Konzept ist auf eine vollumfängliche Selbstorganisation und -Verwaltung angelegt. Lediglich die rechtlichen Konstruktionen sind eine Besonderheit: Sie schließen eine Spekulation mit Grund und Boden und einen Wiederverkauf der Häuser aus.

Auch wenn die Bewohner\*innen bei den hier beschriebenen Modellen Miete zahlen, handelt es sich nicht um Wohnprojekte zur Miete. Denn die Bewohnerschaft zahlt ihre Miete im Wesentlichen „an sich selbst“, also in die Rechtsform, die das gemeinsame Projekt zusammenhält. Außerdem fließt beim Modell des Erbbaurechts ein festgelegter Erbbauzins an die Stiftung, beim Mietshäuser Syndikat geht ein Solibetrag an den Syndikatsverbund. Die Finanzierung wie auch die Verantwortung für Betrieb und Instandhaltung des Projekts liegt in den Händen der Gruppe. Daher werden solche Projekte in dieser Broschüre ebenfalls nicht weiter vertieft.



# Die Gruppe organisieren: Eine stabile Grundlage schaffen



# \_Gruppenbildung: Vom Ich zum Wir

Jedes Wohnprojekt ist einzigartig. Aber alle durchlaufen die gleichen Stadien, wenn es darum geht, die verschiedenen Vorstellungen des Zusammenlebens zu vereinen, die Bedürfnisse der Gruppenmitglieder herauszufinden und zu berücksichtigen und einen gemeinsamen Wohn- und Lebensraum zu schaffen. In der meist länger andauernden Orientierungsphase formiert sich die Gruppe. Hier verdichten sich abstrakte Vorstellungen zu konkreten Bildern. Grundsätzliche Entscheidungen werden getroffen. Diese Gruppenbildung beschreiben wir hier.

### > **Vom Ich zum Wir:**

Wenn Sie sich für gemeinschaftliche Wohnprojekte interessieren, sollten Sie zuerst mit sich selbst klären, ob das Vorhaben zu Ihrer Persönlichkeit passt. Erstellen Sie zu Ihren Wohnvorstellungen zwei Listen: eine mit Ihren Wünschen und eine mit dem, was für Sie ausgeschlossen ist, also eine „Geht-gar-nicht“-Liste (z.B. Wohnort, Gruppengröße etc.).

### > **Eine Gruppe finden:**

Meist beginnt ein Projekt mit einer kleinen Gruppe, die aus dem persönlichen Umfeld entsteht, weitere Mitmach-Interessierte findet und gemeinsam wächst. Bis die Interessen der Gemeinschaft geklärt sind und Wohnraum gefunden ist, kann die Gruppe sich verändern und durchaus mehrmals neu zusammensetzen.

### > **Gemeinsame Ziele erarbeiten:**

Die Gruppe muss frühzeitig klären: Wie lauten die gemeinsamen Ziele der Gruppe? Was soll geteilt werden? Was passiert in der Gemeinschaft, was im Privaten? In welche Aktivitäten soll die Nachbarschaft einbezogen werden? In dieser Phase wird auch entschieden, wie die Gruppe ihr Projekt realisieren möchte: zum Beispiel als Wohnprojekt zur Miete mithilfe von Investor\*innen. Es ist zu empfehlen, möglichst früh Verbindlichkeiten und Gruppenziele festzuhalten. Denn wie das Sprichwort sagt: „Verträge sind zum Vertragen da und sollten geschlossen werden, solange man sich (noch) verträgt.“ Vereinbarungen können z.B. in Form eines Gruppenkonzepts mit Leitlinien, einer Gemeinschaftsordnung oder auch frühzeitig durch die Wahl einer Rechtsform getroffen werden.

### > **Gruppenkultur entwickeln:**

Gemeinschaftliche Wohnprojekte leben im Wesentlichen vom Miteinander. Deshalb empfehlen wir, ebenso viel Sorgfalt auf das Kennenlernen und die Entwicklung der Gruppe zu legen wie auf die bauliche Planung. Schließlich gilt es, aus einer Reihe von Einzelinteressen einen gemeinsamen Gruppenwillen entstehen zu lassen. Trotz guter Vorsätze sind Konflikte nicht immer zu vermeiden. Doch wenn sich die Mitglieder einer Gruppe grundsätzlich vertrauen, kann ein Streit auch reinigend und klärend wirken. Bei ernsthaftem oder andauerndem Streit sollten Sie eine Supervisions- oder Mediationsperson hinzuziehen. Alle Beteiligten sollten bereit sein, einen komplexen Lernprozess zu durchlaufen. So werden Sie nach und nach selbst zu „Wohnprojekt-Profis“, von deren Erfahrungen auch andere Interessierte profitieren können.

### > Die Gruppe organisieren:

Hat sich eine Gruppe gebildet, sollte Sie sich unbedingt frühzeitig auf die Ziele und Spielregeln einigen. Vermeiden Sie unverbindliche und unstrukturierte Diskussionen ohne klares Ergebnis. Denn daran können Projekte scheitern. Sie sind für manche ein entscheidender Grund, von einem Gemeinschaftsprojekt Abstand zu nehmen. Unter anderem:

- \_ Termine für regelmäßige Gruppensitzungen langfristig planen und deren Dauer zeitlich begrenzen
- \_ Tagesordnung mit Informationen und Entscheidungsvorbereitungen erstellen
- \_ Moderation der Treffen: Gesprächsleitung festlegen und Redeliste führen (von Treffen zu Treffen wechselnd)
- \_ Ergebnisse von Diskussionen und Entscheidungen schriftlich festhalten (Protokollierende von Treffen zu Treffen wechseln)
- \_ Stimmberechtigung und notwendige Mehrheiten bei Entscheidungen bzw. partizipative Entscheidungsmethode festlegen
- \_ Informationsfluss nach innen und außen regeln, damit Transparenz sichergestellt ist
- \_ Ansprechpersonen für Außenkontakte festlegen
- \_ In kleinen, überschaubaren und realistischen Schritten planen
- \_ Arbeitsteilung in der Gruppe nach Kompetenzen und notwendiger Professionalität (Honorar bis Ehrenamt) vornehmen



# Rechtsformen: Rahmen und Gestaltungselement

Um innerhalb der Gruppe verbindlich zu handeln und Verträge mit Vermieter\*innen oder Kooperationspartner\*innen abzuschließen, müssen sich Einzelpersonen zu einem übergeordneten Rechtssubjekt zusammenschließen. Dafür ist eine passende Rechtsform nötig, meist ein „eingetragener Verein“ (e.V.) oder eine „Gesellschaft des bürgerlichen Rechts“ (GbR).

Der Zweck des Zusammenschlusses bestimmt die Rechtsform. Daher ist es entscheidend, diesen Zweck langfristig festzulegen.

## Eingetragener Verein

Ein Verein, der nicht auf einen wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb abzielt, erlangt seine Rechtsfähigkeit durch die Eintragung ins Vereinsregister beim zuständigen Amtsgericht (§ 21 BGB). Ein „ideeller Zweck“ liegt vor, wenn der Verein nicht unternehmerisch gegenüber Dritten oder gegenüber seinen Mitgliedern auftritt, sondern sich auf soziale oder kulturelle Ziele konzentriert.

Möchte der Verein einen Generalmietvertrag abschließen und an Mitglieder weitervermieten, erfordert dies einen wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb mit Buchführung, Rücklagenbildung und Organisation. Die GbR ist hier die richtige Rechtsform.

Konzentriert sich der Verein auf die Förderung des sozialen Miteinanders seiner Mitglieder (als Einzelmietter\*innen), kann ein Wohnerverein gegründet werden. Das Registergericht prüft nur die abstrakte Zweckformulierung der vorgelegten Satzung, nicht das tatsächliche Konzept. Es ist jedoch riskant, einen ideellen Zweck nur für die Registereintragung zu formulieren und dann unternehmerisch zu handeln. Der Vorstand würde dann außerhalb der durch den Satzungszweck abgedeckten Tätigkeit agieren und haftet somit uneingeschränkt mit seinem Privatvermögen. Der abstrakte Satzungszweck muss also mit der tatsächlichen Tätigkeit übereinstimmen.

Manche Gruppen wählen die Rechtsform nur nach den vermuteten Folgen, nicht nach dem Zweck. Beispiel: Der eingetragene Verein wird nur gewählt, damit kein Mitglied Ansprüche an das Vereinsvermögen stellen kann und um die persönliche Haftung auszuschließen. Dabei wird vergessen, dass jede\*r aus einem Verein ohne Angabe von Gründen ausscheiden kann. In der Praxis können die Mitglieder nach Abschluss ihres Einzelmietvertrages zur Vermeidung der finanziellen Beteiligung oder wegen Nichterfüllung ihrer Erwartungen leicht austreten – und zwar ohne dass dies mietrechtliche Konsequenzen hat. So sind schon viele Projekte eingeschlafen oder gescheitert.

Ein eingetragener Verein hat seine besondere Bedeutung, wenn er gemeinnützig im Sinne von § 52 AO ist. Die „Mustersatzung eines gemeinnützigen Vereins“ des Bundesjustizministeriums oder der Länderministerien sollte verwendet werden. Zur Gemeinnützigkeit stimmt die Gruppe sich vor der Eintragung des Vereins mit dem Finanzamt ab. Ein gemeinnütziger Verein muss sich jedoch ins Quartier öffnen und ist kein reiner Wohnerverein. Das bedeutet, dass sich der Verein im Sinne seiner gemeinnützigen Zwecke betätigen muss, wie z.B. durch die Organisation von Kulturveranstaltungen. Spenden und Fördermittel für solche konkreten, dem Satzungszweck entsprechenden Aktivitäten in den Gemeinschaftsräumen sind möglich.

Beispiele für Wohnprojekte zur Miete mit einem eingetragenen Verein als Rechtsform sind der Layenhof in Mainz, Hestia in Frankfurt und das Projekthaus Brühl71 in Chemnitz.

## Die Gruppe organisieren: Eine stabile Grundlage schaffen

### Rechtsformen: Rahmen und Gestaltungselement

#### Verein ohne Rechtspersönlichkeit

Solange der Verein nicht eingetragen ist, handelt es sich um einen „Verein ohne Rechtspersönlichkeit“ (§ 54 BGB). Aus Kostengründen wird manchmal auf die Eintragung verzichtet. In diesem Fall haften alle Handelnden persönlich und gesamtschuldnerisch. Ein separates Konto kann nicht eröffnet werden, und der Zusammenschluss ist nicht legitimiert, Verträge abzuschließen. Von dieser Form ist abzuraten.

#### (Eingetragene) Gesellschaft des bürgerlichen Rechts (GbR)

Bereits zwei Personen können eine GbR gründen, ohne dass eine Eintragung in ein Register erforderlich ist. Es genügen hierzu ein (mündlicher) Gesellschaftsvertrag und ein einstimmiger Beschluss, um im Rechtsverkehr unter dem neuen Namen der Gesellschaft aufzutreten. Ein Kooperationsvertrag kann so schnell rechtsverbindlich abgeschlossen werden. Geregelt ist die GbR in §§ 705 ff BGB. Viele gesetzliche Vorschriften können durch den Gesellschaftsvertrag verändert werden. So kann die Gesellschaft vereinsähnlich gestaltet werden. Im Vertrag können die Partner\*innen eine flexible Anpassung im Zuge der Projektentwicklung vereinbaren.

Die Gesellschaft ist ein eigenes Rechtssubjekt und ein eigenes Vermögen. Bei einer GbR können Verträge unter eigenem Namen abgeschlossen werden. Dabei kann der Zweck einer GbR ideell, unternehmerisch, künstlerisch, vermögensverwaltend oder sozial sein. Für die Generalanmietung und Weitervermietung sowie die Anmietung und Organisation von Gemeinschaftsräumen ist die GbR rechtssicher. Im Gegensatz zum Verein kann bei der GbR eine ordentliche Kündigung ausgeschlossen werden, solange jemand in einem Projekt wohnt. Eine außerordentliche Kündigung oder ein Ausschluss bleiben jedoch möglich.

Eine Person mit Geschäftsanteilen (Gesellschafter\*in) kann keine Ansprüche auf das Gesellschaftsvermögen geltend machen, solange sie beteiligt ist. Bei der Auflösung der Gesellschaft oder dem Ausscheiden von Gesellschafter\*innen können Zahlungsansprüche entstehen. Diese Regelung ist dispositiv (bei dispositiven gesetzlichen Regelungen können die Parteien durch Vereinbarungen von diesen abweichen), solange sie nicht sittenwidrig ist. Mehrleistungen der Gründer\*innen können nächste Wohngenerationen durch Einlagen und Abfindungen ausgleichen.

Die Gesellschaft ist verantwortlich dafür, dass Vertragspflichten erfüllt werden, insbesondere die Zahlungspflichten. Sie muss durch Eintrittsgelder, Einlagen und laufende Beiträge liquide bleiben. Die Finanzierung ist abhängig von der beabsichtigten Tätigkeit der Gesellschaft. Neben der Kostenumlage müssen mitunter Rücklagen kalkuliert werden, um über ausreichend finanzielle Mittel für Instandhaltung, Leerstand oder Zahlungsrückstand einzelner Gesellschafter\*innen zu verfügen. Auch Mitwirkungs- und Arbeitsleistungen können die Mitglieder vereinbaren. Die GbR bietet deutlich mehr Gestaltungsspielraum als das Vereinsrecht: So müssen nicht alle Gesellschafter\*innen gleich behandelt werden.

Seit der Modernisierung des Personengesellschaftsrechts (01.01.2024) gibt es keine sogenannte Durchgriffshaftung von Gläubiger\*innen auf Gesellschafter\*innen. Das bedeutet: nur wenn das Vermögen der Gesellschaft zur Vertragserfüllung nicht ausreichen sollte, bleibt es bei der persönlichen – nachrangigen – Haftung der Gesellschafter\*innen. Die Privatinsolvenz von Mitgesellschafter\*innen ist für die anderen ungefährlich, wenn ein Ausschluss aus der Gesellschaft vereinbart wurde.

Die Gestaltung der Versammlungen, die Wahl der Geschäftsführungs- und Vertretungsberechtigten und die Beschlussfassung können die Gesellschafter\*innen selbst bestimmen. Man kann sich ans Vereinsrecht anlehnen oder alternative Methoden verankern.

Bei Wohnprojekten zur Miete ist die Eintragung der Gesellschaft ins neue Gesellschaftsregister nicht zwingend notwendig. Die Gruppe kann aber freiwillig über den Notar die Gesellschaft anmelden. Aus der GbR wird dann die eGbR, ohne dass sich am Gesellschaftsvertrag etwas ändert. Der Vorteil einer eGbR: Diese wirkt im Rechtsverkehr eGbR dauerhafter, transparenter und zuverlässiger. Geschäftsführende Gesellschafter\*innen benötigen keine separate Vollmacht mehr; ihre Legitimität ergibt sich aus der Registereintragung.

Kurz: Die Rechtsform der (e)GbR bietet Gruppen vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten und umfassende Flexibilität für ihre Projekte.

Beispiele für Wohnprojekte zur Miete mit einer (e)GbR als Rechtsform sind ALIA in München und Lebensräume in Balance in Köln.



Die Gruppe organisieren: Eine stabile Grundlage schaffen  
Beispiel:

# Das Projekt Lebensräume in Balance in Köln

## Vier Fragen zum Projekt

### Wie ist Ihr Projekt entstanden?

Nach dem Zusammenfinden der „Gründer-Gruppe“ im November 2007, dem Erarbeiten und Niederschreiben des Leitbilds für unser gemeinschaftliches Wohnen und Abstimmung über die Rechtsform wurde im Juni 2010 der gemeinnützige Verein Lebensräume in Balance gegründet. Ziel war es entsprechend dem Vereinszweck der Altenhilfe, in Kooperation mit einem Investor gemeinschaftliches, generationsübergreifendes Wohnen zu ermöglichen.



Nach einem Fehlschlag des ersten Versuchs der konkreten Projektrealisierung an einem Standort im Kölner Westen Mitte 2011 (der Grundstückseigentümer führte nach über einjähriger Verhandlungsphase das Gelände einer anderen Nutzung zu) nahm die Gruppe wieder Kontakt zur kommunalen GAG-Immobilien AG auf. Nach intensivem Abwägen entschied sich die Gruppe Ende 2012 dann doch für den Standort Köln-Ostheim. Über ein Jahr lang wurde mit der GAG als Investorin verhandelt, bevor im Januar 2014 der Kooperationsvertrag unterschrieben wurde.

Das Projekt wurde durch die Gruppe initiiert. Durch das Bottom-up-Verfahren wurde bei jedem Gruppenmitglied die Identifikation mit dem Projekt gestärkt: „Wir realisieren unser Mehrgenerationen-Wohnhaus.“

### Ab welchem Punkt der Planungen war die Gruppe involviert?

Die Gruppe war von Anfang an in die Realisierung des Projekts eingebunden. In die Planung der architektonischen Gestaltung durch die GAG als Investorin wurde die Gruppe mit einbezogen. Sie konnte Einfluss auf die Wohnungsgrößen nehmen, die gleiche Ausstattung für geförderte und frei finanzierte Wohnungen erreichen und die Durchmischung der Wohnungstypen erwirken. Dagegen konnten die Mieter\*innen ihre Vorstellungen eines nachhaltigen Betriebs des Hauses nicht durchsetzen; es wurde nur im Rahmen der gesetzlichen Energievorschriften gebaut. Bei der landschaftsgärtnerischen Planung, der Gestaltung und Lage des Gemeinschaftsraums, der Gestaltung sozialer Treffpunkte (Garten-Pavillon und öffentlicher Bücherschrank) konnten viele Ideen der Gruppe umgesetzt werden.

Ein langwieriger und teurer Konfliktpunkt aufgrund einer langen juristischen Klärung war die Mietvertragsgestaltung. In die Standardmietverträge der GAG wurde eine Präambel aufgenommen, die das Zusammenleben, den Hausfrieden in unserem Mehrgenerationen-Wohnhaus beschreibt.



### Wie ist das Leben im Projekt heute?

#### Was läuft gut, welche Herausforderungen gibt es?

Wir haben bewusst eine multikulturelle Gemeinschaft gebildet (acht verschiedene Nationalitäten). Der Austausch zwischen den verschiedenen Kulturen findet statt, gestaltet sich aber schwieriger als erwartet. Oft zeigen uns die Kinder der verschiedenen Nationalitäten, wie problemlos der Umgang miteinander möglich ist.

Ostheim ist ein prekärer Stadtteil von Köln mit hohem Migrationsanteil. Der Blick unserer Gemeinschaft darauf ist verschieden. Einige würden einen anderen Standort bevorzugen, andere schätzen die gute Zusammenarbeit mit den weiteren Vor-Ort-Akteur\*innen und die Möglichkeit, gemeinsam gemeinwohlorientierte Aktionen umzusetzen. Dadurch sind wir gut im Stadtteil verankert und anerkannt. Dies fördert die Motivation, weiterhin aktiv in den Stadtteil zu wirken und mit Bürger\*innen von Ostheim neue Ideen umzusetzen. Beispiele dafür sind: der Kulturpfad „Ostheim entdecken“ und die seit Einzug bestehende Aktion „Ostheim-Kalender“, aufbauend auf einem alle Bürger\*innen einschließenden Fotowettbewerb.

Wir erleben immer wieder, dass nicht alle unserer Gemeinschaft dieses Engagement teilen. Sie genießen das Leben in einer wohlwollenden und gepflegten Umgebung. Wir können nur immer wieder dazu anregen mitzumachen, entsprechend unserer Vision „Miteinander wachsen und wirken in unserer Welt“.

Bei Wohnprojekten als Investorenmodell ist die Sozialbindung zeitbegrenzt; diese läuft nach ca. 20 Jahren aus. Bei unserem Mehrgenerationen-Wohnhaus haben wir uns bewusst für einen hohen Anteil geförderter Wohnungen ausgesprochen, zwei Drittel aller Wohnungen.

#### Was würden Sie Gruppen mitgeben, die sich jetzt mit ihrem Projektvorhaben auf den Weg machen wollen?

- > Neben der Grundstückssuche und der Bauplanung ist es unbedingt wichtig, schon von Anfang an eine stabile, lebendige Gemeinschaft aufzubauen und offen für neue Interessenten und Mitstreiter zu sein. Der Aufbau einer lebendigen Gemeinschaft kann nicht früh genug begonnen werden und endet nie.
- > Es sollte eine krisenfeste, konfliktfähige Kerngruppe vorhanden sein.



- > Die gemeinsam über lange Zeit erarbeitete Zielrichtung sollte beibehalten werden, auch wenn diese von neuen Mitmachern immer wieder in Frage gestellt wird.
- > Seit Beginn – also schon lange vor Bezug des Gebäudes – gibt es bei uns bis heute monatlich einen offenen Brunch, zu dem Interessierte eingeladen sind und der eine Info-Veranstaltung beinhaltet.
- > Jährliche Gemeinschaftswochenenden dienen der Stärkung, da die Potenziale und Talente der Mitglieder entdeckt werden.
- > Der Kontakt zu und die Beratung durch bestehenden Wohnprojekte stärkt die Entscheidungsbasis.
- > Zur Aufnahme von neuen Mitgliedern muss ein transparenter Verfahrensablauf vorliegen (gegenseitiges Kennenlernen, aktive Mitarbeit, Antrag auf Mitgliedschaft und Wahl).
- > Als wichtige Partner\*innen im Rahmen der kommunalen Wohnpolitik werden die alternativen, gemeinschaftlichen Wohnformen anerkannt, wenn diese gemeinschaftlich agieren. Dazu ist es notwendig, dass sich bestehende und in Planung befindliche Wohnprojekte unterschiedlicher Rechtsform vernetzen, kooperieren und gemeinsam nach außen auftreten.

### Auf einen Blick

- > **Ort:** Köln-Ostheim
- > **Planungsbeginn und Fertigstellung:**  
Planungsbeginn 2007, Einzug 2017
- > **Wohnungstypen:**  
11 Wohnungen mit Sozialer Wohnraumförderung A,  
12 Wohnungen mit Sozialer Wohnraumförderung B  
und 11 freifinanzierte Wohnungen
- > **Anzahl Wohneinheiten:**  
34 Wohneinheiten
- > **Gemeinsam genutzte Flächen:**  
Multifunktionaler Gemeinschaftsraum inkl. Küche und  
Gästezimmer; Gemeinschaftsgarten mit Pavillon; drei  
Terrassen, Kreativraum, Kinderwagenraum, großer  
Fahrradraum
- > **Anzahl der Personen heute:**  
43 Erwachsene, 17 Kinder/Jugendliche
- > **Rechtsform:**  
GbR als Zusammenschluss der Hausgemeinschaft  
(nicht eingetragen); gemeinnütziger Verein als ideeller  
Zusammenschluss, gemeinwohlorientierter Akteur  
und Organisator von Gemeinschaftsraum und -flächen
- > **Mietvertragsregelung:**  
Die Bewohner\*innen haben Einzelmietverträge; dem  
Mietvertrag ist eine zu unterschreibende Präambel  
beigefügt, in der das Zusammenleben der Gemein-  
schaft aufgeschrieben ist (über ein Jahr haben Juris-  
ten beider Seiten darum gerungen, den Standard-  
mietvertrag zu ergänzen). Um die Bedeutung des  
Gemeinschaftslebens nochmals hervorzuheben,

unterschreibt jede Mieterperson zusätzlich noch eine  
Zustimmungsvereinbarung, die zwischen ihr und  
dem Verein geschlossen wird. Um den Betrieb der  
Gemeinschaftsbereiche festzulegen, wurde ergänzend  
eine Benutzungsordnung zwischen Verein und GAG  
geschlossen, die auch Bestandteil der individuellen  
Mietverträge ist.

- > **Inhalt Kooperationsvertrag (wichtigste Punkte):**
  - \_ Wechselseitiger enger Kontakt in der Planungs- und  
Bauphase
  - \_ Erfahrungsaustausch zur weiteren Entwicklung  
dieses Wohnmodells
  - \_ Projektbegleitung und -beratung während der  
Aufbauphase und kurze Zeit nach dem Einzug
  - \_ Verabredung eines Wohnungsmixes entsprechend  
den Wünschen des Vereins (unter Berücksichtigung  
der von der Gemeinschaft zuvor erarbeiteten Projekt-  
skizze)
  - \_ Es wird anerkannt, dass die Mieter\*innen zu dem  
Konzept des Projekts passen.
  - \_ Der Verein hat ein Vorschlagsrecht für neue  
Mieter\*innen.
  - \_ Bei Ablehnung von Mietbewerber\*innen kann der  
Verein einen zweiten Vorschlag machen.
  - \_ Die Kosten für die Gemeinschaftsräume werden über  
die Einzelmieten eingezogen.
  - \_ Der Kooperationsvertrag wird auf unbestimmte Zeit  
geschlossen mit dreimonatiger Kündigungsfrist.
- > **Webseite des Projekts:**  
[www.lebensraeume-in-balance.de](http://www.lebensraeume-in-balance.de)

# Von der ersten Idee bis zum Einzug: Schritt für Schritt



Mit der Entwicklung eines gemeinschaftlichen Wohnprojektes zur Miete betreten sowohl Gruppen als auch Investor\*innen in der Regel Neuland. Beide Parteien müssen ihre gemeinsamen Entscheidungswege und Arbeitsabläufe erst noch entwickeln. Hinzu kommt, dass Wohnprojekt-Gruppen und Investoren mit unterschiedlichen Blickwinkeln und Zielen an die bevorstehenden Planungsaufgaben herangehen.

Während die Gruppe für gewöhnlich klare Vorstellungen vom späteren Leben im Wohnprojekt hat und diese gerne so weit wie möglich in die Planung einbringen möchte, folgt die\*der Investor\*in in der Regel einem routinierten Planungsablauf, möchte das Neubau- oder Sanierungsprojekt so effizient wie möglich durchführen oder muss Auflagen der Kommune erfüllen. Die intensive Zusammenarbeit und Abstimmung mit der zukünftigen Mieterschaft kostet Bauherr\*innen zusätzliche Zeit und damit auch extra Geld. Diesen Mehrausgaben muss aus Sicht der Investor\*innen immer ein Mehrwert gegenüberstehen, z.B. ein Imagegewinn, reduziertes Mietausfallrisiko, konkrete Einsparungen beim Hausbau oder Kostenreduzierung in der Bewirtschaftung aufgrund verlässlicher, integrierter und stabiler Mieterschaft.

Weiter bedeutet der Planungsprozess für beide Seiten ein Risiko: Je nachdem, wie viel Einfluss die Gruppe auf die Planung nehmen kann, begeben sich die Investor\*innen in finanzielle Vorleistungen für die Architektur und ggf. auch für den frühzeitigen Erwerb von Grundstücken. Auch die Menschen, die später in das Wohnprojekt einziehen wollen, investieren Zeit und Geld in Konzeptentwicklung, Werbung, Vereinsgründung usw. – oftmals lange ohne eine Garantie auf Einzug.

Aufgrund dieser Rahmenbedingungen unterscheiden sich realisierte gemeinschaftliche Wohnprojekte zur Miete insbesondere in der Intensität der Mitbestimmung, die Investor\*innen den Gruppen bei der Planung zugestanden haben: Auf der einen Seite stehen Projekte, in denen die Gruppen von Anfang an ihre Bedarfe einbringen und so direkten Einfluss auf Faktoren wie die Anzahl von Wohneinheiten, den Wohnungsverteilungsschlüssel sowie die Art und Lage des Gemeinschaftsraums nehmen konnten. In anderen Projekten wurden die Gruppen erst integriert, als die architektonische Planung schon feststand. Hier konnten die Gruppen die Wohneinheiten auswählen, die zum Bedarf der Gruppenmitglieder passten, sodass die einzelnen Mitglieder sich über das ganze Haus verteilt haben. Die meisten Beispiele aus der Praxis bewegen sich zwischen diesen beiden Polen.

## Von der ersten Idee bis zum Einzug: Schritt für Schritt

# Phasen und Meilensteine

Gemeinschaftliches Wohnen ist kein Standardprodukt. Da die Umsetzungen und Prozesse so unterschiedlich ausfallen können, ist es gar nicht so einfach, ein einziges Phasenmodell für die Entwicklung gemeinschaftlicher Wohnprojekte zur Miete abzuleiten. Entsprechend werden hier zwei Phasenmodelle skizziert. Das erste Beispiel beschreibt ein Szenario mit maximaler Partizipationsmöglichkeit einer Gruppe: Es existiert noch keine konkrete Planung für das Bauvorhaben. Das zweite Beispiel beschreibt den Fall minimaler Partizipationsmöglichkeiten der Gruppe: Die Planungen für das Bauprojekt sind bereits weit fortgeschritten, die Gruppe muss sich einfügen. Die Beschreibungen der Phasenmodelle sollen so als Leitplanken auf beiden Seiten der Fahrbahn wirken, an denen sich auch diejenigen Gruppen orientieren können, die einen Mittelweg einschlagen.

Für alle Varianten gilt jedoch vorweg: Die Verbindlichkeit auf beiden Seiten ist essenziell für das Gelingen des Projekts. Gruppen und Investor\*innen wird empfohlen, sich zu Beginn des Prozesses Spielregeln für die Kommunikation zu geben. Es sollte immer klar kommuniziert werden, an welchen Stellen keine Versprechen gegeben werden können oder welche Abhängigkeiten im Prozess bestehen.

### Die Ideenphase

Die meisten neuen Mietwohnprojekte entstehen auf Initiative von Menschen, die selbst in Gemeinschaft leben wollen und sich auf die Suche nach einer geeigneten Immobilie und „experimentierfreudigen“ Investor\*innen begeben. Bevor ein Erstkontakt mit potenziellen Investor\*innen hergestellt wird, sollte die Gruppe bereits wesentliche Vorarbeiten geleistet haben, um gut organisiert in das Gespräch gehen zu können. Dafür sollte ein Konzept (zwei bis drei Seiten) ausgearbeitet werden, das folgende Überlegungen umfasst:

- > **Ansprechperson definieren:** Für den Kontakt mit potenziellen Investor\*innen ist es grundlegend wichtig, eine feste Ansprechperson aus der Gruppe zu definieren.
- > **Konzept:** Vorstellung vom gemeinschaftlichen Zusammenleben und gemeinschaftlichen Aktivitäten. Hier sollten Investor\*innen herauslesen können, welchen Mehrwert die Gruppe für das Haus bzw. die künftige Nachbarschaft im Wohnquartier bedeuten kann.
- > **Wohnungsschlüssel:** Zahl der Bewohner\*innen, Zahl der Wohnungen mit Angabe über benötigte Zimmeranzahl und Art der Nutzergruppen/Sozialstruktur sowie alle Angaben, die für die Finanzierung und die Vergabe entscheidend sind, wie der Senioren\*innenstatus, der Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein oder auf rollstuhlgerechten Wohnraum.
- > **Räumliches Konzept:** Gewünschte Lage/Ort des Gebäudes, Festlegungen und Ideen zur räumlichen Aufteilung und Nutzung sowie zur baulichen Realisierung (Gemeinschaftsräume, bauliche Standards/Ökologie etc.)
- > **Rechtliche Organisation:** Priorität auf Verein/(e)GbR mit Generalmietvertrag oder Einzelmietverträge mit Kooperationsvertrag.

Es wird empfohlen, in der Formulierung der Ideenskizze eine gewisse Offenheit bezüglich der Projektgestaltung zum Ausdruck zu bringen (Wünsche statt Forderungen), um die Bereitschaft zur aushandelnden Kooperation mit den Investor\*innen und weiteren Akteur\*innen zu signalisieren. Gleichzeitig ist es sinnvoll, dass die Gruppe vorab bespricht, welche Grenzen sie sich und dem Projekt setzen will: Ob sie z.B. die Kooperation auch eingeht, wenn kein Gemeinschaftsraum (im Gebäude/Wohnquartier) in Aussicht gestellt werden kann. Die Erstellung der Ideenskizze kann durch externe Berater\*innen unterstützt werden. Manche Gruppen gründen in dieser Phase auch bereits einen Verein oder eine (e)GbR, um nach innen und außen höhere Verbindlichkeit zu schaffen. Dies ist zu diesem Zeitpunkt aber noch nicht zwingend erforderlich.

Von der ersten Idee bis zum Einzug: Schritt für Schritt  
Beispiel:

# Das Wohnprojekt 1 in München-Pasing

## Vier Fragen zum Projekt

### Wie ist Ihr Projekt entstanden?

Entstanden als Graswurzelprojekt aus einem Bildungsprojekt der ev.-luth. Kirche in Bayern, das beendet werden sollte. Die Frauen kannten sich vorher und gründeten dann einen Verein. Wir sind zum Liegenschaftsamt der ev. Kirche gegangen, um nach Grundstücken oder Miethäusern zu fragen. Vor 26 Jahren entstand das erste Wohnprojekt in München-Pasing, es war das erste Frauenprojekt in Deutschland. Der Verein Nachbarschaftlich leben für Frauen



im Alter ist jetzt 33 Jahre alt.

### Ab welchem Punkt der Planungen war die Gruppe involviert?

Die Gruppe beteiligte sich von Anfang an aktiv. Es waren damals richtige Pionier\*innen, anders als jetzt, wo fast nur noch „Konsument\*innen“ kommen. Daher ist die psychosoziale Vorbereitung der Gruppe durch eine Psychologin viel schwerer.

### Wie ist das Leben im Projekt heute?

#### Was läuft gut, welche Herausforderungen gibt es?

Die Projektidee mit einer verbindlichen Nachbarschaft, heute sorgende Hausgemeinschaft, eigenen kleinen Wohnungen und einem gemeinsamen Aufenthaltsraum, hat sich über Jahrzehnte bewährt. Einige der Pionierinnen der ersten Stunde leben noch in der Wohngruppe I Pasing. Alle über 90 Jahre und ohne Pflegedienst.

Mieterhöhungen sind unser größtes Problem, doch da konnte ich mit meinem Namen bei der Kirche eine grundsätzliche Regelung durchsetzen, dass die Miete nie höher als 50 Prozent der Rente sein darf.

#### Was würden Sie Gruppen mitgeben, die sich jetzt mit Ihrem Projektvorhaben auf den Weg machen wollen?

Sie sollen mutig voranschreiten, sich nicht von Schwierigkeiten ablenken lassen und ihr Ding durchziehen. Wichtig ist, dass die Gruppe nach innen zusammenhält. Äußere Schwierigkeiten lassen sich beheben, aber der Konsens, das Vertrauen zueinander und die Harmonie sind ganz wichtig.

### Auf einen Blick

- > **Ort:** München
- > **Planungsbeginn und Fertigstellung:**  
Bezug 1997
- > **Wohnungstypen:**  
Einzelwohnungen in einem Mehrparteienhaus, sorgende Hausgemeinschaft
- > **Anzahl Wohneinheiten:**  
insgesamt 140 im Haus, wovon wir als Projektgruppe acht Wohneinheiten bewohnen
- > **Gemeinsam genutzte Flächen:**  
Gemeinschaftsraum
- > **Anzahl der Personen heute:**  
acht Frauen
- > **Rechtsform:**  
gem. Verein
- > **Mietvertragsregelung:**  
Mietvertragsregelung: Einzelmietverträge.
- > **Inhalt Kooperationsvertrag (wichtigste Punkte):**  
mit den Gruppenfrauen: füreinander da sein, sich kümmern und sorgen bei Krankheit. Hilfe auf Gegenseitigkeit
- > **Webseite des Projekts:**  
[www.frauenwohnen-im-alter.de](http://www.frauenwohnen-im-alter.de)



### Sorgende Hausgemeinschaften in München

Mehr und mehr Kommunen reagieren auf den Bedarf an „neuen“ Wohnformen mit eigenen Programmen. Ein Beispiel ist München, wo es die „sorgenden Hausgemeinschaften“ gibt, die bereits bestehende Wohnformen für Ältere wie die städtischen Altenwohnanlagen ergänzen. Sorgende Hausgemeinschaften bieten den Bewohner\*innen die Möglichkeit, in der eigenen Mietwohnung zu leben und gleichzeitig Teil einer unterstützenden Nachbarschaft mit Gemeinschaftsraum zu sein. Die Gruppen umfassen bis zu 10 Haushalte und organisieren sich eigenständig. Häufig sind es besonders engagierte Personen, die weitere Interessierte um sich sammeln. Die Gruppen entwickeln dann bei regelmäßigen Treffen gemeinsame Vorstellungen vom nachbarschaftlichen Wohnen und gründen schließlich einen Verein oder eine GbR. Diese Verbindlichkeit ist auch für die Kooperationspartner\*innen (meist kommunale Wohnungsunternehmen) wichtig, die Wohnungen für die Gruppenmitglieder zur Verfügung zu stellen. Mittlerweile gibt es sechs solcher Projekte in München, darunter das Wohnprojekt 1 Pasing. Bei Bedarf leistet das Sozialreferat der Stadt München finanzielle Unterstützung für die Gruppenbildung durch Moderationsangebote. Die Beratungsstelle mitbauzentrale münchen hilft mit Beratung und vermittelt Gruppen an städtische oder private Wohnungsunternehmen.

Für die Projektgruppe: Christa Lippmann

## Von der ersten Idee bis zum Einzug: Schritt für Schritt Phasen und Meilensteine

### Der Kontakt zum Investor

Für den ersten Kontakt zwischen Investor\*in und Gruppe bietet es sich an, Fürsprecher\*innen ins Boot zu holen, wie Beratungsstellen für gemeinschaftliches Wohnen, Lokalpolitiker\*innen oder ähnliche, die eine erste Kontaktaufnahme unterstützen und auf die sich die Gruppe beziehen kann. Im Kontext der Kontaktaufnahme sollte die Projektgruppe den Investor\*innen ihr Konzept als Ideenskizze zusenden. Je nach Hintergrund des Unternehmens muss man sich vergegenwärtigen, dass die Empfänger von der Idee des gemeinschaftlichen Wohnens noch wenig gehört haben und womöglich auch Bedenken hinsichtlich eines komplizierten Planungsprozesses haben. Diese Bedenken gilt es in den folgenden Kennenlernetreffen durch eine professionelle und zielorientierte Zusammenarbeit schrittweise auszuräumen.

Zu einem Gespräch sollten lediglich zwei oder drei Vertretende der Projektgruppe erscheinen – im besten Fall begleitet durch die Fürsprecher\*innen, die die Gruppe vorweg für sich gewinnen konnte und die als Moderation und Wächter\*innen eines stabilen Entwicklungsprozesses wirken können. Im Rahmen dieses Erstgesprächs der Kooperationsbeteiligten können die weiteren Schritte besprochen werden.

### Die Suche nach Investor\*innen

startet im lokalen Umfeld, also der Gemeinde oder Stadt. Kommunale Beratungsstellen für gemeinschaftliches Wohnen können im ersten Schritt nützlich sein, um Informationen zu potenziellen Kooperationspartner\*innen zu erhalten. Weiter bietet sich die Kontaktaufnahme zu kommunalen Wohnungsunternehmen, zu Genossenschaften und privaten Bauträger\*innen an.

Auch die Ansprache von Lokalpolitiker\*innen mag hilfreich sein, da diese das Anliegen unterstützen und bisweilen sogar einen Kontakt zu Investor\*innen herstellen können. Als solidarische Informationsquellen erweisen sich immer wieder selbstorganisierte Netzwerke oder „Runde Tische“ von bereits realisierten oder in Planung befindlichen Wohnprojekten mit ihren reichhaltigen Erfahrungen.

# Modell 1: Integration einer Gruppe bei bestehender Planung

Wenn ein\*e Investor\*in bereits ein Projekt im Bau hat und sich bereit erklärt, eine gewisse Anzahl an Wohnungen im Projekt an die Gruppe zu vermieten, hat die Gruppe wenig Mitspracherecht in Bezug auf die Planung zu erwarten. Grundvoraussetzung für die Etablierung eines gemeinschaftlichen Wohnprojekts ist jedoch, dass die Gruppe wählen kann, welche Wohneinheiten innerhalb des Projekts zu ihrem Wohnprojekt gehören. Wenn ein Wohnungsbauunternehmen von vornherein bestimmt, welche Wohneinheiten einem Wohnprojekt zugerechnet werden sollen, wird sich kaum eine Gruppe finden, die mit ihrem Bedarf genau auf die angebotenen Einheiten passt.

Entsprechend ist von hoher Relevanz für das Gelingen des Projekts, dass der Prozess zur Integration der Gruppe zeitlich mindestens ein halbes Jahr vor Beginn der regulären Vermietung angesetzt wird.

## Die Wahl der Wohnungen im Projekt

Damit eine Gruppe ein Wohnprojekt im Kontext einer bestehenden Planung etablieren und die Wohnungen wählen kann, sollte das Wohnungsbauunternehmen der Gruppe eine Wohnungsliste und Grundrisse zur Verfügung stellen. Die Wohnungsliste sollte alle relevanten Daten beinhalten, um die Gruppe in die Lage zu versetzen, sich im Projekt zu verorten und die bedarfsgerechten Wohnungen für die einzelnen Mitglieder auszusuchen. Dazu gehören Mietpreise und sonstige relevante Angaben zu den einzelnen Wohneinheiten, wie zu Mietpreisbindungen, zur Barrierefreiheit oder auch zu Festlegungen für bestimmte Zielgruppen (z.B. Senior\*innen-Wohnung).

Im besten Fall kann die Gruppe sich mit der Wahl der Wohnungen möglichst nah zueinander im Projekt verorten. Manchmal ist es möglich, mit dem Wohnungsbauunternehmen zu verhandeln, welche Wohneinheiten bei dem jeweiligen Wohnungsamt als geförderte und freifinanzierte eingetragen werden sollen. Wenn das Projekt baulich bereits fortgeschritten ist, kann ggf. eine Besichtigung vereinbart werden.

## Die Bewerbung

Die Gruppe teilt dem\*der Investor\*in final mit, welche Wohnungen sie im Projekt gerne beziehen würde und reicht alle notwendigen Unterlagen zur Bonitätsprüfung durch den\*die Investor\*in ein.

## Der Vertragsschluss

Die Kooperationsbeteiligten schließen die Mietverträge über die Wohnungen und die Gemeinschaftsflächen und den Kooperationsvertrag ab (s. Kap. „Kooperationsvertrag“). Die Mietverträge sollten mindestens drei Monate vor Einzug abgeschlossen werden, um den Mietenden die notwendige Sicherheit zu geben (z.B. um die bisherige Wohnung zu kündigen).

## Rolle einer externen Beratung

Die externe Beratung moderiert den Prozess und übersetzt Bedarfe und Anforderungen zwischen Gruppe und Investor\*in. Sie berät die Gruppe außerdem bei der Ausgestaltung der Verträge. In manchen Bundesländern gibt es Förderprogramme, die Gruppen finanzielle Unterstützung für die externe Moderation bieten.

# Das Projekt Miteinander in Berlin

## Vier Fragen zum Projekt

### Wie ist Ihr Projekt entstanden?

Das Projekt entstand aus einem Wohntisch, der 2018 in Pan-kow initiiert wurde. Die Idee war, Menschen zusammenzubringen, die den Wunsch nach gemeinschaftlichem Wohnen teilten. Ein erstes Vorhaben des Wohntisches wurde nach einigen Vorgesprächen durch den avisierten Projektpartner degewo abgesagt.

2020 begann der Wohntisch Gespräche mit der ebenfalls landeseigenen GESOBAU, die mit dem Wunsch an die Gruppe herantrat, zur Bildung einer lebendigen Gemeinschaft in deren geplantes Neubauprojekt beizutragen. Mit der GESOBAU, die in der Mühlenstraße ihr bereits zweites gemeinschaftliches Wohnprojekt zur Miete realisierte, hatte die Gruppe ein erfahrenes Gegenüber. Dennoch gab es kurz vor Einzug erhebliche Änderungen, da vier der Mitgliedsparteien aufgrund von veränderten Lebensumständen und zwischenzeitlich gestiegenen Mietkosten absprangen.

### Ab welchem Punkt der Planungen war die Gruppe involviert? Von Anfang an oder erst später?

Der Prozess zwischen Gruppe und Wohnungsbaugesellschaft begann, als die Planung des Bauprojekts bereits abgeschlossen war, jedoch mit genügend Abstand zum Beginn der regulären Vermietung. Die Wohnungsbaugesellschaft stellte der Gruppe die Grundrisse und Daten zur Miethöhe, zum Ausbau und eventuell geförderten Einheiten zur Verfügung, sodass die Gruppenmitglieder die Wohnungen im Projekt auswählen konnten, die zu ihrer Lebenssituation und dem Projektgedanken passten. Der direkte räumliche Zusammenhang der Wohnungen konnte durch die bereits bestehenden Planungen nicht immer hergestellt werden. Die Gruppe versuchte jedoch, die Wohnungen so auszuwählen, dass sie möglichst nah zueinander lagen.

### Wie ist das Leben im Projekt heute?

#### Was läuft gut, welche Herausforderungen gibt es?

Das Leben im Projekt ist aktuell in einer erneuten Findungsphase. Die Miteinander-Gruppe versucht, sich einmal im Monat für Freizeitaktivitäten oder ein gemeinsames Picknick zu treffen. Die Realität, Gemeinschaftliches zu gestalten, ist aber oftmals etwas ernüchternd. Denn unter einem Dach wohnen bedeutet nicht automatisch, dass auch alle Parteien gleich viel Zeit haben, selbst wenn der Wille zur Begegnung da ist. Die Hoffnung liegt auf dem Gemeinschaftsraum, der Mitte Oktober 2023 eröffnet wurde. Positive Aspekte sind die Kommunikation über eine Chatgruppe, die Nachbarschaft hilft sich schnell aus. Gemeinsames Urban Gardening bringt jeden Donnerstag Mitglieder miteinander in Kontakt.

#### Was würden Sie Gruppen mitgeben, die sich jetzt mit Ihrem Projektvorhaben auf den Weg machen wollen?

Die Auswirkungen des individuellen Alltags auf gemeinschaftliche Aktivitäten sollten nicht unterschätzt werden. Geduld und Kompromisse sind wichtig, besonders wenn die Mitglieder sich in unterschiedlichen Lebensabschnitten befinden. Es ist zudem sinnvoll, sich über die eigenen finanziellen Ressourcen bewusst zu werden und diese innerhalb der Gruppe zu besprechen, um den Wunsch nach gemeinschaftlichem Wohnen realisierbar zu machen. Was es auf jeden Fall braucht, ist ein langer Atem – sei es, um an den Wohnungsbaugesellschaften dranzubleiben oder gemeinschaftliches Leben innerhalb eines Projektes zu etablieren.



### Auf einen Blick

- > **Ort:** Berlin-Pankow
- > **Planungsbeginn und Fertigstellung:**  
Planungsbeginn 2018, Einzug 2023
- > **Wohnungstypen:**  
Einzelwohnungen als Hausgemeinschaft
- > **Anzahl Wohneinheiten:**  
ca. 106 Wohneinheiten, von denen die Wohnprojekt-Gruppe sieben WE bewohnt
- > **Gemeinsam genutzte Flächen:**  
Gemeinschaftsraum, Coworking-Räume, Gemeinschaftsgarten mit Hochbeeten und Flächen zum Zusammenkommen
- > **Anzahl der Personen heute:**  
sieben Parteien: fünf alleinstehende Frauen und zwei Kleinfamilien
- > **Rechtsform:**  
Einzelmietverträge
- > **Mietvertragsregelung:**  
Einzelmietverträge mit Nachbelegungsrechtsrecht
- > **Inhalt Kooperationsvertrag (wichtigste Punkte):**  
Es wurde kein Kooperationsvertrag abgeschlossen. Ein Nachbelegungsrechtsrecht ist in den Einzelmietverträgen verankert
- > **Webseite des Projekts:**  
[www.frauenwohnen-im-alter.de](http://www.frauenwohnen-im-alter.de)



# Modell 2: Integration der Gruppe von Anfang an

## Die Konzeptphase

Wenn die Kontaktaufnahme mit dem\*r Investor\*in erfolgreich war und diese\*r sich bereit erklärt, gemeinsam mit der Gruppe ein Projekt zu entwickeln, beginnt die Konzeptphase. In dieser Phase entwickeln Projektgruppe und Investor\*in die erste Ideenskizze zu einem konkreten Nutzungskonzept weiter. Mit Beginn der Konzeptphase sollte zwischen den Kooperationsbeteiligten auch ein zumindest grober Zeitplan bis zum Einzugsdatum mitsamt den beidseitigen Aufgaben und den zu erreichenden Meilensteinen schriftlich vereinbart werden („Letter of Intent“ = Absichtserklärung). Im besten Fall steht bereits ein konkretes Baugrundstück oder Bestandsgebäude in Aussicht, da nur so wirklich belastbare Prognosen zu Nachfrage, Wirtschaftlichkeit und damit zur späteren Miethöhe getroffen und erste Vorentwürfe gezeichnet werden können.

Die Konzeptphase dient dem gegenseitigen Vertrauensaufbau zwischen Kerngruppe und Investor\*in. Das Ziel ist ein beidseitig abgestimmtes, übersichtliches Nutzungskonzept von maximal zehn Seiten mit Aussagen zu Zielgruppe, Größe, Wohnungsgrundrissen, Gemeinschaftsräumen, Barrierefreiheit, Freiflächengestaltung, Vertragsverhältnissen, Verantwortlichkeiten, Mitspracherechten und Zeitplan.

Die Einigung auf ein Nutzungskonzept bildet die Basis für alle weiteren Schritte, auch wenn beiden Parteien bewusst sein muss, dass im Zuge der Entwurfsplanung und Bauausführung sowohl aus wirtschaftlichen Abhängigkeiten (Bauherr\*in) als auch persönlichen Veränderungen (Gruppe) noch größere Anpassungen notwendig sein können.

Gearbeitet wird in dieser Phase in kleinen Abstimmungsrunden zwischen Gruppe und Investor\*in. Die Gruppe bestimmt Vertreter\*innen (in der Regel zwei bis drei Personen), die die Gruppe gegenüber dem\*r Investor\*in vertreten und mit ihm\*ihr zusammenarbeiten.

## Abbruchszenario durchspielen

Der\*die Investor\*in wird während der Konzeptphase auch intensiv ein Abbruchszenario prüfen, insofern die geplanten Wohnungen und Gemeinschaftsräume auch bei Auflösung der Kerngruppe während der Planungs- und Bauphase oder in den Folgejahren sinnvoll weitervermietet werden müssen. Ein Verständnis der Gruppe für dieses Szenario erhöht das Vertrauen des Investors.

## Prognose der zukünftigen Miethöhe

Ebenso wichtig sind erste belastbare Prognosen der Miethöhen, die die\*der Investor\*in zukünftig aufrufen muss, um Kauf bzw. Erbbauzins und Sanierung bzw. Neubau wirtschaftlich darstellen zu können. Die Prüfung von geeigneten Finanzierungsbausteinen inkl. Förderprogrammen gehört ebenfalls zur Wirtschaftlichkeitsberechnung. Die Kerngruppe wird vor Eintritt in die dritte Phase (Gründung Hausverein, Unterzeichnung Kooperationsvertrag) unbedingt wissen wollen, welche monatliche Belastung auf die einzelnen Haushalte nach Einzug ungefähr zukommt.

## Rolle einer externen Beratung

Eine externe Begleitung empfiehlt sich gerade in der Konzeptphase, da beim Aufeinandertreffen von Wunsch und Machbarkeit die ersten größeren Interessenskonflikte zu bewältigen sind. Eine neutrale Moderation hilft, schnell sachliche Entscheidungen und Kompromisse zu finden. Die Gruppe sollte sich in dieser Phase intern bereits überwiegend selbst organisieren können. Hilfreich ist aber eine externe Moderation an wichtigen Entscheidungspunkten und auch hier die Bearbeitung möglicher Konfliktthemen.

### Kooperationsvertrag

Der\*die Investor\*in braucht Verbindlichkeit seitens der Projektgruppe, bestenfalls bevor der Bau oder eine Sanierung beginnt bzw. ein Kauf erfolgt. Auf Grundlage des Nutzungskonzeptes sollten Investor\*in und Gruppe (organisiert in der gewählten Rechtsform) am Ende der Gründungsphase einen Kooperationsvertrag unterzeichnen, welche die wichtigsten Absprachen schriftlich fixiert. Er ähnelt einem Anhandgabevertrag, insofern beide Seiten ihre positiven Absichten bekräftigen und das gemeinsame Ziel definieren, gleichzeitig aber auch alle Ereignisse genannt werden, die einen Abbruch der Zusammenarbeit zur Folge haben (s. Kap. „Kooperationsvertrag“).



### Die Planungsphase

In der Planungsphase wird der bauliche Rahmen des Projektes konkretisiert. Auf Grundlage des Nutzungskonzeptes und des Kooperationsvertrags wird ein Architekturbüro mit der Entwurfsplanung beauftragt. Der Arbeitsaufwand verschiebt sich mehr und mehr auf die Investor\*innenseite.

Die Projektgruppe wird entsprechend des Kooperationsvertrags an der Planung beteiligt. Üblich ist die Mitsprache bei der Grundrissgestaltung und Planung der Gemeinschaftsräume wie auch bei der Auswahl von Materialien für z.B. Böden, Fliesen, Türen, Hofpflaster, die Gestaltung der Außenanlagen. Ziel ist, dass am Ende der Planungsphase ein mit der Kerngruppe abgestimmter Entwurf vorliegt, um eine tatsächlich nachfrageorientierte Wohnform zu schaffen. Eine so weitreichende Beteiligung der Gruppe ist allerdings nicht überall gängige Praxis. In Berlin beispielsweise steht bei kommunalen wie privaten Mietwohnprojekten das architektonische Konzept meist bereits und es gibt geringe Auswahlmöglichkeiten für die Gruppe.

Investor\*innen sollten idealerweise schon bei der Auswahl des Architekturbüros auf Kenntnisse zur Vorbereitung einer sensiblen „sozialen“ Architektur achten, die später ein harmonisches Leben im Wohnprojekt unterstützt, beispielsweise durch die Integration von Begegnungszonen (wie Laubengänge) oder die zentrale Lage der Gemeinschaftsräume.

Mietwohnprojekte bieten auch ein großes Potenzial, um bei den späteren Nebenkosten am und im Haus Geld zu sparen. Neben der Übernahme von Betriebsaufgaben wie Grünanlagenpflege oder Hausmeistertätigkeiten können bei der Vertragsgestaltung mit Externen durch die Projektgruppe günstigere Konditionen ausgehandelt werden. Zum Beispiel kann die Strom- und Medienversorgung über zentrale Anbieter laufen, indem der Hausverein die Verträge für Strom und Internet schließt und die Verteilung und Abrechnung vereinsintern geregelt wird. Auch diese Optionen müssen frühzeitig mit Investor\*in und Architekt\*in besprochen werden, da sie Auswirkungen auf die Planung der Haustechnik haben.

### Rolle einer externen Beratung

Auch die Planungsphase sollte, wenn möglich, durch eine externe Begleitung wie eine professionelle Beratung unterstützt werden. Die externe allparteiliche Moderation erleichtert es der Gruppe, erforderliche Entscheidungen zu Ausstattungs- und Bau Themen zu treffen und entlastet dabei insbesondere die offiziellen Vertreter\*innen der Gruppe.

Von der ersten Idee bis zum Einzug: Schritt für Schritt  
Beispiel Modell 2: Integration der Gruppe von Anfang an

# Das Projekt ZusammenHaus Lincoln (ZHL) in Darmstadt

## Vier Fragen zum Projekt

### Wie ist Ihr Projekt entstanden?

Anlässlich des 5. Wohnprojekttages Darmstadt im Oktober 2014 mit dem Thema „Bürgerbeteiligung im Quartier“. Hier fanden erste Gespräche der bauverein AG als Initiatorin mit Interessierten am gemeinschaftlichen Wohnen statt. Die Vereinsgründung fand kurze Zeit später im April 2015 statt.

### Ab welchem Punkt der Planungen war die Gruppe involviert?

Der Planungsausschuss von ZHL war von Anfang an in die Planungsphase integriert.

### Wie ist das Leben im Projekt heute?

#### Was läuft gut, welche Herausforderungen gibt es?

- > Gute Strukturen, feste Arbeitsgruppen und Teams für alle anfallenden Bereiche und Themen
  - > Hilfsbereitschaft und gegenseitige Unterstützung in der Gemeinschaft
  - > Gemeinschaftliche Aktivitäten – geplant und spontan
  - > Mitwirkung im Quartier
- Herausforderungen ergaben sich durch die Kontaktbeschränkungen während der Coronapandemie. Daher konnten sich die meisten Bewohner\*innen erst nach dem Einzug richtig kennenlernen. Einen größeren Teil der Bewohner\*innen des Hauses, darunter auch die jüngeren und die viel beschäftigten Bewohner\*innen, zu erreichen und zur aktiven Teilhabe zu bewegen, bleibt eine Herausforderung.

#### Was würden Sie Gruppen mitgeben, die sich jetzt mit ihrem Projektvorhaben auf den Weg machen wollen?

- > Frühzeitige Bildung einer Planungsgruppe als Bindeglied zwischen Bauherr\*in und Gemeinschaft
- > Keine allzu individuellen Wohnungswünsche berücksichtigen
- > Sich wohlwollende und am gemeinschaftlichen Leben interessierte Bauherr\*innen/ Investor\*innen suchen
- > Kommunikationsstrukturen und Strategien zum Umgang mit Konflikten etablieren





### Auf einen Blick

- > **Ort:** Darmstadt
- > **Planungsbeginn und Fertigstellung:**  
Planungsbeginn 2016, Fertigstellung 2021
- > **Wohnungstypen:**  
Einzelwohnungen als Hausgemeinschaft
- > **Anzahl Wohneinheiten:**  
47 Wohnungen, davon eine Gästewohnung
- > **Gemeinsam genutzte Flächen:**  
Gemeinschaftsraum (Multifunktionsraum), Wohnzimmer, Fahrradkeller und Fahrradhaus im Außenbereich, Wasch- und Trockenraum, Werkzeuglager, Umtausch- und Sharingraum, Außengelände
- > **Anzahl der Personen heute:**  
65 Erwachsene, 24 Kinder
- > **Rechtsform:**  
eingetragener Verein
- > **Mietvertragsregelung:**  
Einzelmietverträge pro Wohnung; Mietvertrag ZHL für die Gemeinschaftsräume und die Gästewohnung

### > Inhalt Kooperationsvertrag (wichtigste Punkte):

- \_ Ordentliche Mitglieder des Vereins ZHL bewohnen das Gebäude
- \_ Offene Kommunikation und regelmäßiger Informationsaustausch zwischen der bauverein AG und ZHL
- \_ Mieterdarlehen wenn gewünscht bei Einzug
- \_ Vereinbarte Nettokaltmiete
- \_ ZHL-Planungsausschuss zur Einbindung in die Planungsprozesse
- \_ Vorschlagsrecht für Mietinteressent\*innen bei Neu- und Nachbelegung
- \_ Die Gemeinschaftsordnung des ZHL ist Bestandteil des Mietvertrages
- \_ Eigenständige Verwaltung der Gemeinschaftsbereiche. Der Verein erstellt eine Nutzungsordnung, die ebenfalls Bestandteil des Mietvertrages ist.

### > Webseite des Projekts:

<https://zusammenhaus.clubdesk.com/>

## Von der ersten Idee bis zum Einzug: Schritt für Schritt

### Modell 2: Integration der Gruppe von Anfang an

#### Die Bauphase

Zur Bauphase tragen Investor\*innen die volle Verantwortung für ein Bauprojekt. Auch noch während des laufenden Baus sind seitens der Gruppe Entscheidungen zu treffen. Die Vertreter\*innen der Gruppe sollten in dieser Phase von den Investor\*innen in regelmäßige Baubesprechungen eingebunden werden und in der Lage sein, etwaige Entscheidungen kurzfristig mit der Gesamtgruppe rückzukoppeln.

Manchmal ist es möglich, dass Gruppen bereits in dieser Phase erste sporadische Nutzungen beispielsweise der zukünftigen Gartenfläche vorbereiten und damit schon vor Abschluss der Baumaßnahme zumindest Teile des Baugebietes „in Besitz“ nehmen. Insgesamt ist die Bauphase allerdings eher eine Phase des Wartens. Die Gruppe kann diese Zeit nutzen, passende Mitglieder für die letzten noch freien Wohnungen bzw. Zimmer zu finden und den Aufnahmeprozess in die Gruppe zu gestalten. Denn wenn die Wohnungen bezugsfertig sind, sollten sie bereits alle vermietet sein – das ist nicht nur gut für die Gruppendynamik, sondern auch für die Wirtschaftlichkeit, denn anderenfalls müssten Investor\*in oder Gruppe (je nach gewählter Rechtsform und Vereinbarung) den Mietausfall tragen.

In die Bauphase fällt auch die Recherche bezüglich der künftigen Versorgung mit Strom, Wärme und Medien, und die Vertragsverhandlungen mit den entsprechenden Anbietenden sind zu führen, sollte die Projektgruppe als Generalmieterin auftreten.

Die Bauphase ist die Zeit, in der noch erforderliche schriftliche Vereinbarungen und Absprachen zwischen Vermieter\*in und Mieter\*innen erarbeitet und unterzeichnet werden, wie der Generalmietvertrag oder die Einzelmietverträge je Wohnung, notwendige zusätzliche Vereinbarungen für die Nutzung der Gemeinschaftsräume wie auch die für das Projekt maßgeschneiderte Hausordnung. Diese ist wie alle Verträge bei Mietwohnprojekten sicher kein Standardwerk und sollte im Dialog zwischen den Beteiligten erarbeitet werden. Hier liegt viel Potenzial, um die

Betriebskosten für die Mietergemeinschaft zu senken. Zum Beispiel können Winterdienst, Gartenpflege und Treppenhausreinigung als Teil der Selbstverwaltung übernommen werden.

#### Rolle einer externen Beratung

Analog zur Planungsphase vermittelt eine externe Begleitung in der Bauphase zwischen Investor\*in und Gruppe und moderiert erforderlichenfalls Abstimmungen der Gruppe. Zentral ist darüber hinaus die Unterstützung der Gruppe bei ihrer Rückbesinnung auf die eigenen konzeptionellen Grundlagen und Leitideen und bei der darauf aufbauenden Erarbeitung formeller Grundlagen des Zusammenlebens.

#### Die Einzugsphase und darüber hinaus

Bereits vor dem Einzugstermin werden spätestens drei Monate vor Abschluss der Baumaßnahme die Mietverträge mit den zukünftigen Bewohner\*innen (bzw. der Generalmietvertrag) geschlossen. Die zukünftige Miethöhe kann zu diesem Zeitpunkt sicher kalkuliert werden. Je früher die Mietverträge geschlossen werden können, desto größer die Sicherheit für die Mieter\*innen. Aber auch für Investor\*innen ist insbesondere bei Einzelmietverträgen der frühzeitige Abschluss wichtig, um die Sicherheit zu bekommen, dass zum Einzugstermin alle Wohnungen vermietet sind.

Die Projektgruppe bereitet in dieser Phase alles vor, was für den reibungslosen Start ins Wohnen noch fehlt. Dazu gehört die Vorbereitung der Organisation der vereinbarten Selbstverwaltungselemente (z.B. eine Arbeitsgruppenstruktur und Zuständigkeiten), die Erstellung erforderlicher Abrechnungstabellen, die Aufteilung der anfallenden Arbeiten in den Gemeinschaftsanlagen (Grünanlagenpflege, Treppenhausreinigung, Winterdienst) und alle noch fehlenden Vertragsabschlüsse für Strom, Wasser, Medien etc. Alle Unterlagen ab Projektbeginn sollten sicher und nachvoll-

ziehbar sortiert und archiviert werden (Protokolle, Verträge, Berechnungen, Konzepte, Leitbilder). Die Unterlagen helfen, bei zukünftigen Fragen oder Unklarheiten auch nach Jahren noch die Historie des Wohnprojektes und der Absichten und Absprachen der Gründer\*innen nachvollziehen zu können.

Auch für die Zeit nach dem Einzug sollten seitens der Projektgruppe immer feste Ansprechpersonen bestimmt werden, die bei Fragen oder Problemen den persönlichen Dialog mit Vermieter\*in bzw. Investor\*in suchen.

### **Die Rolle einer professionellen Beratung und Begleitung in der Einzugsphase und darüber hinaus**

In der Einzugsphase sollte die Wohnprojekt-Gruppe einen Grad der Selbstorganisation erreicht haben, der eine externe Begleitung obsolet macht. Es ist trotzdem hilfreich, auch in dieser Phase auf Moderationsleistungen und Expertise zurückgreifen zu können, insbesondere, wenn es um kontroverse Themen geht, die eine allparteiliche Moderation erfordern. Langfristig sollte auch ein gut organisiertes Wohnprojekt nicht zögern, regelmäßig eine externe Moderation zu beauftragen, um beispielsweise das eigene Konzept oder die Form des Zusammenlebens zu reflektieren und etwaige Veränderungserfordernisse herauszuarbeiten.

### **Exkurs: Investor\*innen oder Projektentwickler\*innen initiieren ein Wohnprojekt**

Meist wird die Initiative zur Gründung eines Wohnprojektes bottom-up von den späteren Bewohner\*innen ergriffen. Dennoch kommt es auch vor, dass Investor\*innen selbst mit dem Wunsch starten, ein gemeinschaftliches Wohnprojekt aufzubauen (so z.B. beim Meetshaus Tannenhof in Busenberg), oder Dritte (z.B. Projektentwickler\*innen oder andere Akteur\*innen) stoßen ein solches Bauvorhaben an.

Die zentrale Herausforderung bei diesem Projekttypus ist die Suche nach Menschen, die in das Projekt einziehen und es mitgestalten möchten. Investor\*innen müssen über geeignete Marketingmaßnahmen zuerst auf das Vorhaben aufmerksam machen und eventuell auch grundsätzlich über die Idee des gemeinschaftlichen Wohnens informieren. Hier ist die Unterstützung durch eine entsprechende externe Beratung sinnvoll.

Eine aktive Kerngruppe findet sich schneller und kann effektiver zum Erfolg des Projekts beitragen, wenn Bauherr\*innen die wichtigsten Rahmenbedingungen für die Zusammenarbeit bereits im Vorfeld der öffentlichen Auftritte festlegen, z.B. indem sie die Zielgruppen des Wohnprojektes vorgeben oder die Entscheidung treffen, ob es Einzelmietverträge oder einen Generalmietvertrag geben soll.

Die Wiedervermietbarkeit des Wohnraums bleibt wichtigstes Gestaltungsprinzip. Entsprechend sollten Investor\*innen vorab klare Grenzen für Änderungswünsche bezüglich des Grundrisses und der Ausstattung der Wohnungen setzen. Erste Studien eines Architekturbüros können in einen Angebotskatalog einfließen. So wird die Diskussion mit potenziellen Mieter\*innen von Anfang an in einem realistischen Rahmen geführt. Am Ende der Kampagne sollten zumindest zwei bis drei künftige Mietparteien bereit sein, eine Kerngruppe für die weitere Konzeptentwicklung zu bilden.

Von der ersten Idee bis zum Einzug: Schritt für Schritt  
Beispiel Modell 2: Integration der Gruppe von Anfang an

# \_Projekt Layenhof in Mainz

## Vier Fragen zum Projekt

### Wie ist Ihr Projekt entstanden?

1994 fand im Rathaus eine Veranstaltung statt, in der der damalige Sozialdezernent für den Layenhof ein soziales Projekt suchte.

Bei dieser Veranstaltung waren auch einige Mütter der Freien Waldorfschule Mainz e.V. anwesend, die danach die Idee für die Bildung eines sozialen Wohnprojektes hatten. Über einen Aushang in der Waldorfschule wurden Mitstreiter\*innen gesucht und so fand sich aus dem Umfeld der Waldorfschule eine kleine Gruppe von Menschen zusammen, die das Projekt auf den Weg gebracht hat.

Die Idee fand die Unterstützung durch den Sozialdezernenten und die Wohnbau Mainz, die die Möglichkeit bot, Wohnraum im Rahmen eines Generalmietvertrages anzumieten. Dafür war es erforderlich, einen Verein als Träger des Projektes zu gründen. So entstand der Sozialimpuls Layenhof e.V., der das Konzept für das Wohnprojekt entwickelte.

Die Grundidee war: gemeinsames Wohnen von Jung und Alt, Menschen mit und ohne Beeinträchtigung, multikulturell.

Zusätzlich gab es den Impuls, Wohnen und Arbeiten auf dem Layenhof zu verbinden, idealerweise würden hier auch Arbeitsplätze entstehen, für die Zukunft sollte ein soziales Dorf entstehen.

Parallel gründete sich der Verein WA(H)L e.V., der sich zum Ziel gesetzt hat, ambulant betreutes Wohnen für Menschen mit Beeinträchtigungen, u.a. eingebunden in das Wohnprojekt Layenhof, zu ermöglichen.

Im nächsten Schritt wurden weitere Gleichgesinnte über Aushänge in der Waldorfschule und über Inserate in Zeitungen gesucht.

Die ersten Interessenten trafen sich bereits Ende des Jahres 1994, es gab 14-tägige Treffen zum Kennenlernen und nach und nach fanden sich die Mieter\*innen zusammen und Wohnungen wurden zugeordnet. Nach dem Einzug im April 1995 gründete sich das Wohnprojekt Layenhof als Verein und es wurden Regeln für das Zusammenleben entwickelt.



**Ab welchem Punkt der Planungen war die Gruppe involviert?**  
Von Anfang an.

**Wie ist das Leben im Projekt heute?**

**Was läuft gut, welche Herausforderungen gibt es?**

Es gibt viele Dinge, die gut laufen. Einmal im Monat treffen wir uns zu einem Jour fixe, auf dem wir aktuelle Themen besprechen und wichtige Entscheidungen treffen. Der Jour fixe ist unser wesentlichstes Organ der Partizipation und Mitbestimmung für alle Bewohner\*innen. – Gemeinschafts(er)leben braucht Begegnungsräume. Neben den innen liegenden Gemeinschaftsräumen nutzen wir sehr viel und rege die großzügigen Außenflächen, die hinter unseren Häuserblocks liegen. Diese werden von uns gepflegt und gestaltet (so weit möglich in einem Mieter\*innen-Wohnprojekt). Wir treffen uns im gemeinsamen Tun, machen Feuer, Trinken und Essen gemeinsam. Daneben tauschen wir uns aus, helfen einander und unterstützen uns gegenseitig, auch über unseren Mailverteiler oder die „Signal“-Gruppe.

Wir haben gut etablierte feste Gruppen zur Organisation von Festen und Begegnungsmöglichkeiten oder für den Umgang mit neuen Interessierten ebenso wie einen „Layen“-Chor.

Eine weitere stabile Säule, die das Zusammenleben im Wohnprojekt prägt, ist der Verein „Wa(h)l“, der sich gemeinsam mit dem Wohnprojekt gründete. Wa(h)L bietet ambulantes betreutes Wohnen für Menschen mit Beeinträchtigungen an. Aktuell gibt es drei Wohnungen, die von Menschen bewohnt werden, die durch Wa(h)L betreut werden. Der integrative Austausch findet hierbei auf diversen Ebenen statt und bereichert das Leben im Wohnprojekt.

Neben all dem, was wir am gemeinschaftlichen Wohnen schätzen und was gut läuft, haben wir auch diverse Herausforderungen zu meistern. Etwas, was uns immer wieder beschäftigt, ist die Frage nach verbindlicher Beteiligung bzw. Einbindung aller Mitglieder an Aktivitäten, Prozessen, Projekten und die Konsensfindung, wenn wir unterschiedliche Positionen und Interessen berücksichtigen wollen.



Scheidwiler, Stefanie Heuser

## \_Projekt Layenhof in Mainz



Aufgrund der Tatsache, dass es sich um ein Mieter\*innen-Wohnprojekt handelt, sind unsere (baulichen) Gestaltungsmöglichkeiten eingeschränkt. Dazu kommt, dass unsere Wohnungen sehr groß und nicht barrierefrei sind, was zum einen die Zukunftsperspektive für ältere Bewohner\*innen einschränkt sowie Alleinlebende eher ausschließt.

### Was würden Sie Gruppen mitgeben, die sich jetzt mit ihrem Projektvorhaben auf den Weg machen wollen?

Unserer Gemeinschaft und immerwährenden Gemeinschaftsbildung hilft es sehr, dass wir ein großes Außengelände haben, in dem wir Wirken, Werkeln, Zusammentreffen können. Zusätzlich helfen uns fest etablierte Gruppen/Arbeitskreise, die für Verbindlichkeit sorgen und auch dafür, dass Dinge am Laufen gehalten werden. Sehr wertvoll ist zudem die enge Verbundenheit zwischen Einzelnen, was gleichzeitig auch die Freiheit mitbringt, sich mal rausziehen zu können und das große Ganze für andere mitzutragen. Diese Offenheit und das Verständnis sind sehr wichtig.

Ebenso wichtig ist die Wertschätzung dessen, was da ist. Also der Blick auf die (manchmal kleinen) Dinge, die gut laufen, die gemeinschaftsbildend wirken, wie z.B. das „Schlüssel stecken lassen“ in der Wohnungstür, was gleichbedeutend ist mit: „Komm rein – Du bist willkommen“ und Hürden abbaut.

In einem Satz: Es braucht Räume/Platz für Begegnung und eine Parallelität von Offenheit und Verbindlichkeit, um Gemeinschaft zu fördern, zu etablieren und zu leben.

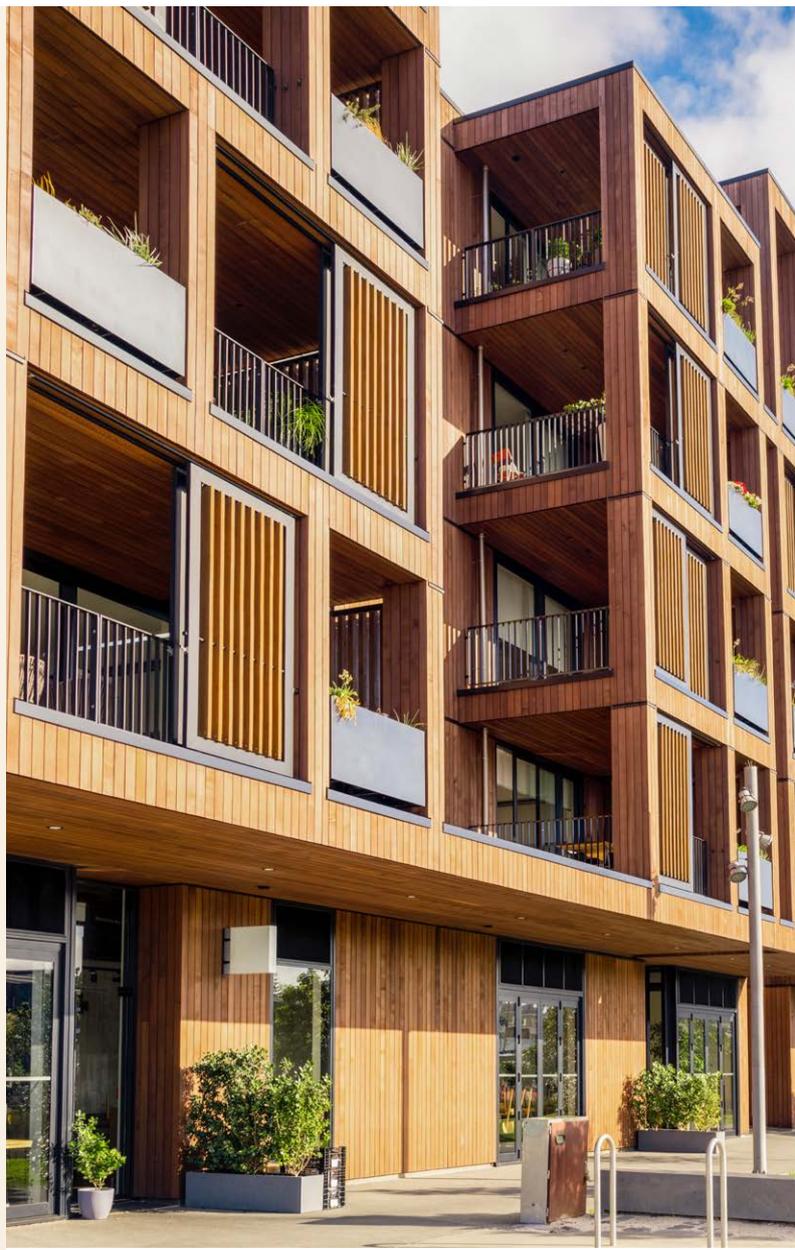
### Auf einen Blick

- > **Ort:** Mainz
- > **Planungsbeginn und Fertigstellung:**  
1994 Beginn der Planung eines sozialen Projektes für Teile der ehemaligen „Housing Area“ auf dem Layenhof in Mainz Finthen. Erstbezug im April 1995
- > **Wohnungstypen:**  
Drei-, Vier- und Fünfstückwohnungen
- > **Anzahl Wohneinheiten:**  
32 Einzelwohnungen in vier nebeneinander stehenden Häusern
- > **Gemeinsam genutzte Flächen:**  
Außengelände mit gemeinschaftlichen Gärten hinter den Häusern, Pavillon, Werkplatz, Feuerstelle, Parkplätze  
Innen: Gemeinschaftsraum mit kleinem Nebenzimmer, Küche und Bad, Keller (derzeit als Kunst- und Hobby-Werkstatt genutzt), Wasch- und Trockenräume, Fahrradkeller
- > **Anzahl der Personen heute:**  
53 Erwachsene mit 37 Kindern, Altersspanne vier Monate bis 89 Jahre
- > **Rechtsform:** Verein (e.V.)
- > **Mietvertragsregelung:**  
bis 2024 Generalmietvertrag mit Untervermietungsrecht, ab 2025 Einzelmietverträge mit der Wohnbau Mainz inklusive Kooperationsvertrag.
- > **Inhalt Kooperationsvertrag (wichtigste Punkte):**  
Wichtig war uns hier, eine Kooperationsvertrag auf Augenhöhe treffen zu können, die das beidseitige Interesse am Fortbestehen des Wohnprojekts festhält. Für die Mietvereinbarungen sind hier vor allem Dingen folgende Punkte wichtig:  
Das Recht zu entscheiden, wer bei uns einzieht. Wir können insgesamt fünf Parteien vorschlagen und nur wenn triftige Gründe (Bonität) gegen ein Mietverhältnis sprechen, wird eine Mietpartei von der Wohnbau Mainz vorgeschlagen. Hier haben wir ein einmaliges Veto-Recht.  
Möglichkeit des bedürfnisorientierten Wohnens = Variowohnen (Bewohner\*innen können bei Änderung der Lebenssituation die Wohnung intern wechseln/tauschen)
- > **Webseite des Projekts:**  
[www.wohnprojekt-layenhof.de](http://www.wohnprojekt-layenhof.de)

# Recht und Finanzen: lästig, nötig, sinnvoll

Finanzierung und Rechtliches sind für viele Wohninitiativen eher Pflichtaufgaben, die möglichst schnell erledigt werden sollen, um sich wieder mit den Wunschthemen wie Architektur oder Gemeinschaftsaktivitäten beschäftigen zu können. Kooperationsprojekte kommen diesem Bedürfnis entgegen, indem sie den Gruppen sehr viel weniger abverlangen als Eigentumsbauvorhaben, um ein Projekt zu finanzieren und dauerhaft rechtlich zu sichern.

Nichtsdestotrotz müssen sich aber auch Gruppen, die eine Kooperation anstreben, Gedanken machen, wie sie sich rechtlich aufstellen, und sich mit Mietverträgen sowie ggf. Miet- und Wirtschaftlichkeitsberechnungen beschäftigen. Zudem gibt es in der Regel ein zentrales Dokument, das die Kooperation von Gruppe und Partner\*in verbindlich festhält – in Form eines Kooperationsvertrags oder eines Generalmietvertrags. Die Vor- und Nachteile der in Frage kommenden Rechtsformen wurden bereits weiter oben behandelt (s. Kap. „Die Gruppe organisieren“). Dieses Kapitel macht zunächst einige kurze Anmerkungen zum Thema Finanzierung und gibt dann einen Überblick über die relevanten Bereiche im Mietrecht – inklusive Generalmietvertrag und ggf. Kooperationsvertrag. Zum Thema Finanzierung verweisen wir außerdem auf die ausführliche Broschüre der Stiftung trias.



# Kalkulation der Miete

Um die Finanzierung des Projekts muss sich die Gruppe üblicherweise nicht kümmern. Es obliegt den Investor\*innen, die Kosten für Grundstückskauf, Erbpacht, Neubau oder Sanierung zu tragen und dafür Finanzierungsmodelle zu erarbeiten. In der Regel werden sie Förderungen (z.B. für eine nachhaltige Sanierung oder im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus) nutzen, vorhandenes Eigenkapital verwenden und den Rest durch einen Bankkredit finanzieren. Vor allem letzteres führt durch zum Teil hohe Zinssätze zu Belastungen, die dann über Jahrzehnte abgetragen werden müssen. Die Zinsen und die Tilgung der Kredite stellen einen großen Teil der Kosten dar, die durch die Vermietung eingespielt werden müssen. Dazu kommen in der Regel Verwaltungskosten, eine Rücklage zur Instandhaltung sowie ein Puffer für Mietausfälle (Mietausfallwagnis).

Bei einem Generalmietvertrag trägt die Gruppe das Risiko aus der Einzelvermietung und übernimmt die interne Verwaltung. Dies sollte bei der Mietgestaltung berücksichtigt werden. Bei Bestandsobjekten könnte die Gruppe auch die Übernahme von baulichen Maßnahmen übernehmen und sich dafür dauerhaft eine günstigere Miete sichern. Dazu kommen stets die umlagefähigen Betriebskosten. Die Gruppe kann insbesondere durch Eigenleistungen bei Haus- und Gartenarbeiten sparen. All dies bedarf eine rechtssicheren Vertragsgestaltung.

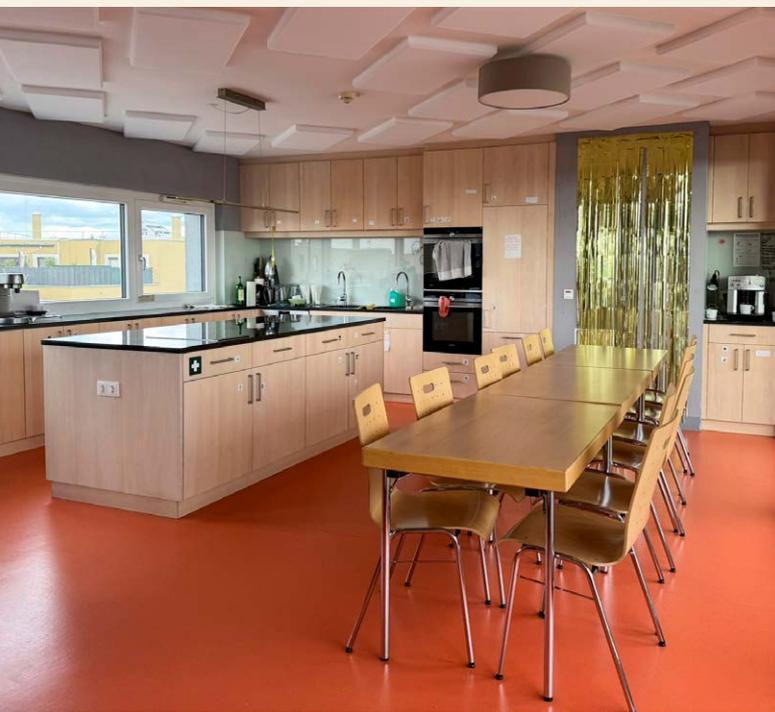
## **Sonderfall Genossenschaft**

Kooperiert eine Gruppe mit einer Genossenschaft bei der Umsetzung ihres Wohnprojekts, werden ihre Mitglieder vermutlich spätestens beim Einzug der Genossenschaft beitreten. Dann werden selbstverständlich auch alle damit verbundenen finanziellen Bedingungen für sie relevant und es gilt, Genossenschaftsanteile zu zeichnen. Je nach Genossenschaft können das sowohl Pflichtanteile für den Beitritt als auch wohnungsbezogene Pflichtanteile sein, die abhängig sind von der Wohnfläche. Gerade bei jüngeren Genossenschaften, die noch über wenig Eigenkapital verfügen, können diese Anteile höhere Beträge erfordern, die von den Mitgliedern aufgebracht werden müssen. Eine Gruppe könnte sich dann Gedanken über solidarische Finanzierungsmodelle machen, um auch finanziell weniger gut aufgestellten Menschen das Wohnen im Projekt zu ermöglichen. Zudem gibt es Fördermöglichkeiten über die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW), die in Anspruch genommen werden können.

# Mietrecht: Wie viel gemeinsame Verantwortung wollen wir?

Bei Wohnprojekten zur Miete gibt es zwei Besonderheiten im Vergleich zu einem „normalen“ Mietverhältnis: Es werden Gemeinschaftsräume für die Gruppennutzung bereitgestellt, und die Gruppenmitglieder streben ein Mitspracherecht bei der Erstvermietung und der Nachbelegung von Wohnungen in ihrem Projekt an.

Die Mietverträge sind der zentrale Punkt in einem längeren Prozess, der typischerweise durch einen Kooperationsvertrag begleitet wird. Im Hinblick auf die Gestaltung und Ausstattung der Gemeinschaftsräume werden die vertraglichen Bedingungen diskutiert und vereinbart.



Für die Gestaltung eines Mietverhältnisses für die Gemeinschaftsräume sind drei Varianten denkbar, die unterschiedliche Vor- und Nachteile für die Vermietenden, die Gruppe und deren einzelne Mitglieder mit sich bringen.

In der **ersten Variante** wird die Mitnutzung der Gemeinschaftsräume in den Einzelmietverträgen vereinbart. Dafür zahlt jede Mietpartei eine kleine Pauschale zusätzlich zur eigenen Miete. Gelegentlich erfolgt die Begleitung durch das Quartiersmanagement. So kann eine nette Nachbarschaft entstehen, die sich allerdings oft unverbindlicher anfühlt als bei den anderen beiden Modellen.

In der **zweiten Variante** gibt es Einzelmietverträge für die Wohnungen und eine GbR oder ein eingetragener Verein mietet die Gemeinschaftsräume. Die Miete wird durch die Mitglieder der Gesellschaft finanziert. Zudem können durch öffentliche Aktionen (Veranstaltungen) oder Untervermietung (z.B. einer Gästewohnung) zusätzliche Einnahmen erzielt werden.

In der **dritten Variante** mietet die GbR ein Haus, eine Etage oder eine Clusterwohnung zur Weitervermietung der Wohnungen bzw. Wohnflächen an die einzelnen Gesellschafter\*innen. Die GbR muss die Miete für den Generalmietvertrag „erwirtschaften“. Diese Wohnprojekte auf Mietbasis sind den Wohnprojekten mit gemeinschaftlichem Eigentum am ähnlichsten.

## Generalmietvertrag

Durch diese dritte Variante hat die Gruppe Einfluss auf die Auswahl der künftigen Endnutzer\*innen in den einzelnen Wohnungen und somit auf die Projektentwicklung.

Der Vertragszweck des Generalmietvertrages ist die Weitervermietung an Dritte. Bei Abschluss eines Generalmietvertrages verbleibt das Nutzungsrecht der Gemeinschaftsräume bei der GbR oder dem Verein. Diese Rechtsträger können die Nutzung und den Betrieb selbstbestimmt für alle Bewohner\*innen regeln und die Kosten auf gesellschaftsrechtlicher Ebene umlegen. In dieser Konstellation gibt es drei Beteiligte:

- > Immobilieneigentümer\*in/Hauptvermieter\*in
- > GbR oder Verein als Zwischenmieter\*in
- > Endnutzer\*in

Die GbR bzw. der Verein hat hier eine Doppelrolle: Die Rechtsform agiert sowohl als Mieter\*in gegenüber der Eigentümersparte, als auch als Wohnraumgeber\*in gegenüber den Endnutzer\*innen.

Im Mietrecht nach BGB wird zwischen Wohnraummietrecht und sonstigen Mietverträgen unterschieden. Ein Wohnraummietvertrag liegt nur vor, wenn der Vertragszweck auf die Nutzung der Räume zum eigenen privaten Aufenthalt gerichtet ist. In Wohnraummietverhältnissen gibt es unabdingbare Mieterschutzrechte, während es im Gewerberaummietvertrag viele Gestaltungsmöglichkeiten und weniger Mieterschutzrechte gibt.

In der Dreierkonstellation gibt es also zwei unterschiedliche Überlassungs- bzw. Mietverträge:

- > Den gewerblichen Mietvertrag zur Weitervermietung zwischen Immobilieneigentümer\*in und GbR/Verein
- > Den Wohnraummietvertrag zwischen GbR/Verein und Endnutzer\*in

Die beiden Mietverträge sind gesetzlich nicht deckungsgleich:

Der gewerbliche Mietvertrag läuft langfristig unter Ausschluss der ordentlichen Kündigung, während die Wohnungen von beiden Parteien auch ordentlich nach BGB gekündigt werden können. Leerstände sind zu kalkulieren.

Auch Mieterhöhungen können zu erheblichen Deckungslücken führen, da Mieter\*innen von Wohnungen besonders geschützt sind. Die Lücken müssen auf der gesellschaftsrechtlichen Ebene gelöst werden.

Ein Problem ergibt sich, wenn der Generalmietvertrag durch Kündigung oder Ablauf der Vertragszeit endet: Grundsätzlich muss die Gruppe als Mieterin das Mietobjekt in seiner Gesamtheit bei Vertragsende geräumt an den\*die Immobilieneigentümer\*in zurückgeben. Die Bewohner\*innen haben keine Mieterschutzrechte gegenüber der Eigentümerpartei und müssen ihre Wohnung verlassen. Gesetzliche Sonderregelungen (wie § 565 Abs. 1, § 578 Abs. 3 BGB) helfen den Endnutzer\*innen von sogenannten „nicht privilegierten Zwischenmieter\*innen ohne Gewinnerzielungsabsicht“ (wie der GbR) nicht.

Clusterwohnen ist wahlweise als Einzelmietvertrag mit einer GbR zur Eigennutzung oder als Generalmietvertrag zur Weitervermietung an Gruppenmitglieder praktikabel. So kann nach Bedarf die Zuordnung zur Alleinnutzung flexibel gestaltet werden.

Sollen personenbezogene Förderungen (z.B. einkommensorientierte Förderung) in Anspruch genommen werden, müssen vorab die Förderbedingungen des jeweiligen Bundeslandes geklärt werden. Die Förderungen haben Einfluss auf die Gestaltung des Mietvertrags.

Beispiele für Wohnprojekte zur Miete mit einem Generalmietvertrag sind das Projekthaus Brühl71 in Chemnitz und das Pauluscarree in Bielefeld.

# Finanzielle Beteiligung der Mieter\*innen

Angesichts gestiegener Baukosten und Zinsbeträge schauen auch viele Wohnungsbauunternehmen nach zusätzlichen Finanzierungsinstrumenten, um ihre Projekte umsetzen zu können. So könnten Investor\*innen z.B. einen Baukostenzuschuss oder Eigenanteil von der Gruppe fordern. Für Investor\*innen bedeutet dies mehr Verbindlichkeit für die Zeit bis zum eigentlichen Mietvertrag und weniger Kreditaufnahme bzw. mehr Eigenkapital.

Häufig gibt die Gruppe (in ihrer Rechtsform) oder geben einzelne Mitglieder sogenannte Direktkredite oder Nachrangdarlehen. Die Parteien schließen dazu einen Kreditvertrag ab, in dem die Laufzeiten, Kündigungsfristen, Zinsen, Rückzahlungsmodalitäten etc. geregelt sind.

Alternativ wäre auch eine Mietvorauszahlung denkbar. Die Vorauszahlung reduziert die Miete über einen bestimmten Zeitraum. Möglich wäre auch, dass die Gruppe mit Eigenmitteln eine Bestandsimmobilie in Absprache mit der Eigentumspartei saniert und dafür langfristig günstig wohnt (wie beim Projektehaus Brühl 71 in Chemnitz). Jede Variante von finanzieller Beteiligung hat Vor- und Nachteile und bedarf einer schriftlichen Vereinbarung – am besten schon im Kooperationsvertrag.

## Mietkosten

Je nachdem, welches Mietverhältnis im Kooperationsprojekt besteht (siehe dazu weiter unten), kommt auf die Gruppe mehr oder weniger Aufwand zu.

Soweit in den Einzelmietverträgen die Mitnutzung der Gemeinschaftsräume vorgesehen ist, hat die Eigentümerseite die Kosten der Gemeinschaftsräume anteilig in die Miete eingerechnet.

Werden die Gemeinschaftsräume separat über die Rechtsform der Gruppe angemietet, muss die Gruppe Miete und Nebenkosten finanzieren. Das könnte durch monatliche Beiträge oder Einnahmen aus Veranstaltungen erfolgen.

Bei einem Modell mit einem Generalmietvertrag kommt auf die Gruppe ein deutlich höherer Aufwand zu, denn der Gesamtmietbetrag wird eingefordert und muss von der Gruppe getragen werden. Damit hat die Gruppe neben den rechtlichen auch einige ökonomische bzw. betriebswirtschaftliche Hürden zu nehmen. Gerade am Anfang sollte sie eine Wirtschaftlichkeitsberechnung durchführen, um die tatsächlich benötigten Einnahmen zu ermitteln. Auf den zu entrichtenden Gesamtmietbetrag sollte die Gruppe einen Mietausfallpuffer aufschlagen (zeitlich begrenzt auf maximal zwei Monate), um bei Leerständen nicht zu schnell in eine finanzielle Schieflage zu geraten.

Dazu kommen möglicherweise zusätzliche Kosten, z.B. für Versicherungen, Rechtsberatung, Verwaltungskosten oder auch Personalmittel für Hausmeisterei oder eine Verwaltungsstelle. Je nach dem konkreten Modell sind auch noch die Nebenkosten mitzudenken und umzulegen. Es ist auch denkbar, diese Aufgaben an externe Dienstleistende zu vergeben, allerdings erhöhen sich dann wiederum die Kosten.

Kurz: Je mehr Mitsprache möglich ist, desto höher können die Kosten sein.

Rücklagen sind allemal erforderlich, um Leerstand, Zahlungsverzug Einzelner oder überraschende Reparaturen abfedern zu können.

In Sachen Finanzen gilt es insgesamt, von Anfang an sehr bewusst zu planen, alle Optionen auszuloten und klare Entscheidungen zu treffen. Das einmal gewählte Modell kann man dann ggf. auch immer wieder aktualisieren, um es laufend an die Bedürfnisse der Bewohner\*innen oder an sich verändernde äußere Umstände anzupassen.

# \_Interne Finanzierung

Kosten entstehen der Gruppe auch für die Beratung und Gründung der Rechtsform und für eine Moderation der Gruppenbildung (letzteres wird teilweise gefördert). Es macht Sinn, für die Zeit nach dem Einzug eine Kostenposition „Gemeinschaftsleben“ vorzusehen (die alles abdeckt von Sommerfest bis Konfliktmoderation).

Wird der Gruppe ein Vorschlagsrecht für die Nachbelegung von Wohnungen eingeräumt, muss eine Rücklage für die dann fällige Ersatzzahlung an den Vermietenden gebildet werden. Diese Rücklage ist für den Fall relevant, dass dem Vermietenden Mietausfälle entstehen, weil eine freiwerdende Wohnung aufgrund des Vorschlagsrechts der Gruppe nicht nahtlos mit einer neuen Mietpartei belegt werden kann.

Bei Einzelmietverträgen muss die Gruppe allenfalls die zusätzliche monatliche Miete für den Gemeinschaftsraum und dessen Ausstattung bei den Mitgliedern einwerben. Dies geschieht meist über Einlagen und monatliche Beiträge.

Die Umlage auf die Mitglieder der von der Gruppe gewählten Rechtsform und auf die Bewohner\*innen im Rahmen der Einzel(unter)mietverträge kann – jenseits der „Klassiker“ eines festen Betrags pro Person oder Wohnquadratmeter – recht unterschiedlich gestaltet werden. Hier sind einige unkonventionelle Anregungen:

## > **Solidarische Miete:**

An die Stelle oder als Ergänzung einer reinen Mietverteilung nach Quadratmetern tritt eine solidarische Miete, bei der Mieter\*innen, denen weniger Geld zur Verfügung steht, monatlich auch weniger Miete zahlen. Dafür zahlen andere, die mehr finanziellen Spielraum haben, entsprechend mehr. Das kann aufgrund einer völlig freien Selbsteinstufung oder anhand verschiedener Einkommens- und Mietstufen passieren. Manche Projekte stufen Kinder anders ein als Erwachsene, um Alleinerziehende und Familien zu entlasten.

## > **Solidartopf:**

Es gibt einen zentralen Solidartopf, in den freiwillig eingezahlt wird. Aus diesem Fonds können dann Menschen nach Bedarf unterstützt werden.

## > **Bietverfahren:**

Anstelle des festen Mietbetrags gibt es in regelmäßigen Abständen Bietrunden. Dort kommen alle Bewohner\*innen zusammen und „bieten“ den Betrag, den sie als Miete zahlen können und wollen. Sollte das in der ersten Runde nicht reichen, um den Gesamtbetrag aufzubringen, geht es in weitere Runden, in der die Beträge erhöht werden, bis es passt.

Für gemeinschaftliche Wohnprojekte gilt das sowieso und bei diesen Modellen erst recht: Je früher über Geld in der Gruppe gesprochen wird, umso besser! Nur mit viel Kommunikation, transparenten Strukturen und einem empathischen Miteinander kann es gelingen, eine gute und tragfähige Finanzierung für alle Beteiligten aufzubauen und dauerhaft zu sichern.

# Das Projekthaus Brühl 71 in Chemnitz

## Vier Fragen zum Projekt

### Wie ist Ihr Projekt entstanden?

Am Beginn stand ein Freundeskreis auf der Suche nach einem Wohnprojekt unterstützt vom städtischen Beratungsangebot Kooperatives Wohnen Chemnitz.

Im Sommer 2019 nimmt die Gruppe mit der städtischen Grundstücks- und Gebäudewirtschafts-Gesellschaft m.b.H. (GGG) Kontakt auf, die eine Nutzer\*innengruppe für ein „Projekthaus“ sucht, um den teilweise leerstehenden Brühl-Boulevard zu beleben. Bei den über ein Jahr dauernden Verhandlungen unterstützt die Stadt: mit Beratung, aber auch in Form von Sanierungsfördermitteln.



### Ab welchem Punkt der Planungen war die Gruppe involviert?

Von Anfang an.

### Wie ist das Leben im Projekt heute?

#### Was läuft gut, welche Herausforderungen gibt es?

Nach der anstrengenden Bauphase hat sich das Zusammenleben mittlerweile gut eingespielt. Der Projektraum wird gut angenommen; er ist für den Stadtteil, für Initiativen und Projekte offen, hier finden Ausstellungen stand, montags übt ein Freizeitchor, es gibt Veranstaltungen aller Art, außerdem Treffen von Eltern und Kindern zum gemeinsamen Musizieren, auch die Hausgemeinschaft nutzt den Raum für gemeinsame Treffen und Feste.

Auch wenn die ehrenamtliche Betreuung des Projektraums neben Familienleben und Beruf einige Kraft kostet, so genießen doch alle die Möglichkeit, hier eigenen Ideen einen Raum zu geben.

Ein Bewohner zieht Resümee: „Auch wenn die Gruppe ursprünglich selbst mit dem Mietshäuser Syndikat ein Haus kaufen wollte, so bin ich doch zufrieden mit der Variante, hier mit wenig Eigenkapital viel Freiheiten für die Gestaltung des Lebens im Haus zu haben. So ein Mietvertrag bietet mir auch eine gewisse Flexibilität.“

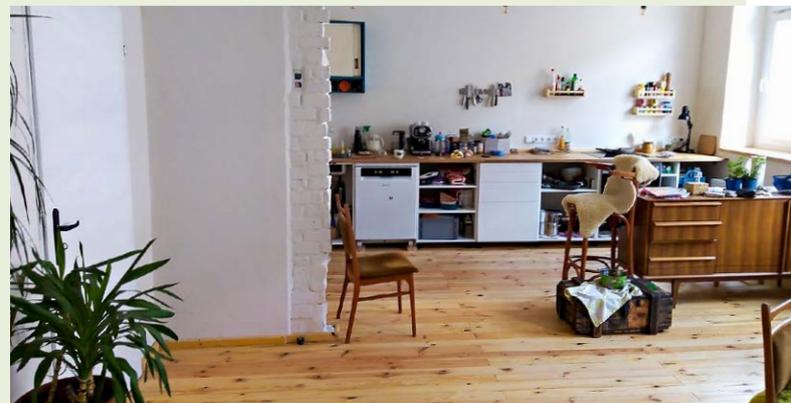
### Was würden Sie Gruppen mitgeben, die sich jetzt mit ihrem Projektvorhaben auf den Weg machen wollen?

Man sollte Dauer und zeitlichen Aufwand nicht unterschätzen. Geholfen hat uns externe Beratung, und dass wir vor der Vertragsunterzeichnung anwaltlichen Rat eingeholt haben.

Gruppenprozesse gerade in der stressigen Anfangszeit brauchen Kraft und Zeit. Hier keine übereilten Entscheidungen treffen. Man braucht auf jeden Fall eine gewisse Resilienz und sollte sich in der Bauphase auf jeden Fall seinen Humor bewahren

### Auf einen Blick

- > **Ort:** Chemnitz
- > **Planungsbeginn und Fertigstellung:**  
2018 Gründung der Initiative, 2019 Verhandlungsbeginn, 2020 Vertragsunterzeichnung, 2022 Einzug
- > **Wohnungstypen:**  
Einzelne Single- und Familienwohnungen, offener Projektraum im Erdgeschoss
- > **Anzahl Wohneinheiten:**  
fünf Wohneinheiten
- > **Gemeinsam genutzte Flächen:**  
Veranstaltungsraum, Sozialtrakt, Gästezimmer, Garten
- > **Anzahl der Personen heute:**  
acht Erwachsene, sechs Kinder
- > **Rechtsform:**  
Verein
- > **Mietvertragsregelung:**  
Gesamtmietvertrag zwischen städtischer Wohnungsgesellschaft GGG (Grundstücks- und Gebäudewirtschaftsgesellschaft m.b.H.) und Hausverein Straßbürger e.V.
- > **Inhalt Kooperationsvertrag (wichtigste Punkte):**
  - \_ Laufzeit über 15 Jahre, mit Verlängerungsmöglichkeit um weitere 15 Jahre
  - \_ Geteilte Bauverantwortlichkeit: städtische Wohnungsgesellschaft GGG als Eigentümerin übernimmt die Sanierung der Hülle, die statischen Arbeiten, Heizung, den Medienanschluss bis zur Wohnung, der Verein übernimmt den Innenausbau
  - \_ Der Verein hat Mietverträge mit den Bewohner\*innen/ Mitgliedern, betreibt Fläche im Erdgeschoss und übernimmt interne Nebenkostenabrechnung
  - \_ Vertragliche Regelung: Das Erdgeschoss wird ausschließlich für gemeinwohlorientierte, gemeinschaftliche und kreative Zwecke genutzt – und nicht für gewerbliche Zwecke.
- > **Webseite des Projekts:**  
[www.hotsuper.de/](http://www.hotsuper.de/) (Website des Projektraums)  
[www.kooperatives-wohnen-chemnitz.de/](http://www.kooperatives-wohnen-chemnitz.de/) (Website des städtischen Beratungsprogramms)



## Mietrecht: Wie viel gemeinsame Verantwortung wollen wir?

### Einzelmietverträge

Bei Einzelmietverträgen kann entweder jeder Mietpartei das vertragliche Mitnutzungsrecht an den Gemeinschaftsräumen zugewiesen werden, oder es gibt eine Rechtsform (wie GbR oder eingetragener Verein), die nur die Gemeinschaftsräume anmietet.

In beiden Fällen besteht das Projekt dann aus mehreren Einzelmietverträgen ohne verbindliches soziales Miteinander. Die Parteien sind nur an das gesetzliche Mietrecht gebunden. Wohnungsmieterenden kann nur aus den in den §§ 568 ff BGB genannten Gründen gekündigt werden. Eine Kündigung oder der Ausschluss aus dem Bewohner\*innenverein oder der Gesellschaft haben mietrechtlich keine Bedeutung. Dies stellt für Wohnprojekte zur Miete ein erhebliches Problem dar, da Interessierte während der Bewerbungsphase oft viel soziales Engagement versprechen, nach Abschluss des Mietvertrags jedoch häufig wenig Interesse am Gemeinschaftsleben zeigen.

In der zweiten mietrechtlichen Variante (s.o.) kann die Gesellschaft zumindest verhindern, dass Gesellschafter\*innen sich ihrer finanziellen Verpflichtungen entziehen, indem eine ordentliche Kündigung der Mitgliedschaft für die Dauer des Mietvertrags ausgeschlossen wird. Zudem kann, was das Nichterfüllen von „Arbeitspflichten“ (wie Putzdienst, Gartenarbeit etc.) angeht, eine finanzielle Ausgleichszahlung für Unwillige vereinbart werden.

Um dennoch Interessierten an einem Wohnprojekt ein Erstzugriffsrecht auf die Wunschwohnung zu gewähren und ein Vorschlagsrecht für die Nachbelegung einzuräumen, bedarf es eines Kooperationsvertrages – dazu weiter unten.

Beispiele für Wohnprojekte zur Miete mit Einzelmietverträgen sind Meetshaus Tannenhof in Busenberg, ZusammenHaus Lincoln in Darmstadt, das Wohnprojekt 1 Pasing in München und Miteinander in Berlin.

### Besondere Wohnformen

#### Variante 1

Eine ambulant betreute Wohngemeinschaft/Wohngruppe mit gemeinschaftlichem Wohn-Küchen-Bereich und vielen Zimmern zur Einzelnutzung kann wahlweise

- > als Hauptmietvertrag mit allen Bewohner\*innen (GbR) oder
- > mit einer gemeinnützigen Trägerschaft zur Weitervermietung an die Bewohner\*innen gestaltet werden.

#### Variante 2

Junge Genossenschaften bieten inklusives Einzelwohnen an und kooperieren dazu mit gemeinnützigen Trägerschaften wie Wohlfahrtsverbänden.

Hier ist zu bedenken: Schließt die Genossenschaft einen Generalmietvertrag mit einer gemeinnützigen Trägerschaft zur Weitervermietung an Menschen mit Behinderung, an Senior\*innen etc., so kann dies bei der Genossenschaft eine steuerschädliche Auswirkung aus § 5 Nr. 10 KStG haben.

# Der Kooperationsvertrag: Die Zusammenarbeit regeln

Der Kooperationsvertrag ist ein zentrales Dokument, in dem wichtige Vereinbarungen zur Zusammenarbeit von Projektgruppe und Investor\*in festgehalten sind. Er wird individuell unter den Beteiligten ausgehandelt.

Der Kooperationsvertrag ist sowohl der rote Faden durch den Prozess des Projekts als auch der Rahmen für die verschiedenen im Verlauf der Annäherung noch zu schließenden Verträge. Für beide Parteien (Gruppe und Investor\*in) ist Verbindlichkeit und Verlässlichkeit hier von zentraler Bedeutung. Denn es zählt nicht nur das Ergebnis, sondern auch das Miteinander des Aushandelns: Die Partner\*innen lernen sich in der Dimension und den möglichen Grenzen ihrer Konsensfähigkeit kennen.

Unsere Checkliste für den Kooperationsvertrag auf den folgenden Seiten deckt die wichtigsten Aspekte ab, die bei der Planung und Umsetzung eines Wohnprojekts besprochen und geregelt werden sollten. Sie kann als Grundlage für die Vertragsgestaltung und Projektorganisation dienen.

Auch lohnt es sich, bei bestehenden Wohnprojekten zur Miete nachzufragen – meist sind sie bereit, ihren Vertrag einsehen zu lassen und ihre Erfahrungen zu teilen.



# Checkliste für den Kooperationsvertrag

Die folgenden Elemente sollten in einem Kooperationsvertrag zwischen Gruppe und Investor\*in enthalten sein:

## 1. Vertragsgestaltung und -inhalt

### 1.1 Grundlegende Vertragselemente

- > Präambel bzw. Projektbeschreibung
- > Definition Bewohner\*innengruppe bzw. Mitglieder der Projektgruppe
- > Vorlage von Wohnberechtigungsscheinen
- > Anforderungen aus Gemeinnützigkeit der Vermieterpartei (Alten-, Behindertenhilfe) und entsprechende bauliche Rahmenbedingungen beachten
- > Beschreibung von Projektphasen und Zeitplan
- > Entscheidung Generalmietvertrag oder Einzelverträge
- > Entscheidung über das Schaffen v. Gemeinschaftsräumen
- > Verschwiegenheit/Vertraulichkeit aller Beteiligten
- > Öffentlichkeitsarbeit

### 1.2 Finanzielle Aspekte

- > Kostenverteilung für Projektentwicklungsphase
  - \_ Bei Ausstieg einer Partei
  - \_ Bei Scheitern des Projektes
- > Möglichkeit von Mieterdarlehen
- > Möglichkeiten einer Investitionsförderung über die Gruppe

### 1.3 Vertragsdauer und Änderungen

- > Vertragsdauer und Ausstiegsmöglichkeiten
- > Änderungen des Vertrages

## 2. Projektplanung und -umsetzung

### 2.1 Inhaltliche Zusammenarbeit

- > Mitwirkung in Planungs-/Bauphase
- > Gesamtkonzept Gebäude
  - \_ Wohnungen
  - \_ Gemeinschaftsräume
  - \_ Grünflächen/Garten
- > Wohnungsgröße und -mix
- > Wohnungsausstattung

### 2.2 Vorbereitung Erstvermietung

2.2.1 Bei einem Generalmietvertrag zur Weitervermietung an Gruppenmitglieder:

- \_ Miete Gesamtobjekt
- \_ Instandsetzungspflicht
- \_ Selbstverwaltung und Nebenkosten
- \_ Laufzeit mit Schutzregelungen für Endnutzer\*innen bei Vertragsende
- \_ Ankaufsrecht definieren

2.2.2 Bei Einzelmietverträgen:

- \_ Muster für Einzelmietvertrag
- \_ Miete und Mietanpassung
- \_ Erstzugriffsrecht auf Wunschwohnung
- \_ Haus- und Nutzungsordnung als Anlage

### 2.3 Gemeinschaftsräume

- > Mietrechtliche Zuordnung der Gemeinschaftsräume
- > Mitwirkung auf Ausstattung

## 3. Mitwirkung und Organisation

### 3.1 Mitwirkung der Gruppe in der Wohnphase

- > Rechte und Pflichten der Gruppe
- > Vorschlagsrecht für Nachbelegung
- > Versammlungen von Bewohner\*innen und Vermieterpartei
- > Einfluss auf Gemeinschaftsräume, auch bei Mitnutzung über Einzelmietverträge

### 3.2 Vermieter-Verpflichtungen

- > Nutzung des Mustermietvertrages und der Anlagen für alle Mieter\*innen
- > Vereinbarte Rechte und Pflichten lt. Generalmietvertrag
- > Weitere Pflichten aus Kooperationsvertrag

### 3.3 Kommunikation

- > Zwischen Vertragspartner\*innen und sonstigen Beteiligten
- > Im Bewerbungsverfahren
- > Im laufenden Betrieb
- > Schutz personenbezogener Daten (DSGVO)

## Vorschlagsrecht für die Nachbelegung freierwerdender Wohnungen

Das Vorschlagsrecht für die Nachbelegung freierwerdender Wohnungen (Belegungsrecht) ist ein zentraler Regelungspunkt des Kooperationsvertrags. Dafür kann die folgende Beispiel-Formulierung als Grundlage verwendet werden, wobei die darin vermerkten Hinweise beachtet werden sollten:

1. Die Parteien verpflichten sich, bei der Auswahl der Mieter vertrauensvoll zusammenzuarbeiten.
2. Die Mieter-GbR / der Bewohnerverein benennt geeignete Personen für die **Erstvermietung** bis xx Monate nach der Bezugsfertigkeit der jeweiligen Wohnung.
3. Bei der **Nachbelegung** kann die Mieter-GbR / der Bewohnerverein ab Kenntnisnahme der Kündigungsabsicht bis xx Monate nach der Beendigung des Mietverhältnisses eine oder mehrere geeignete Personen vorschlagen (eine Warteliste kann hier hilfreich sein, da es dann oft schnell gehen muss). Der Vermieter verpflichtet sich, das Vorliegen einer Kündigung und die Eckdaten für eine Neuvermietung (Ablauf der Kündigungsfrist, neuer Mietbeginn, Miethöhe, besondere Bedingungen) der Mieter-GbR / dem Bewohnerverein unverzüglich textlich mitzuteilen. (Hinsichtlich der Miethöhe hat der Vermieter bei der Wiedervermietung seine eigene Gestaltungsfreiheit unter Berücksichtigung der gesetzlichen Mietpreisbremse bzw. der spezifischen Fördermittelregelungen – soweit der Kooperationsvertrag keine Einschränkungen vorsieht.)
4. Der Vermieter kann – ohne Angaben von Gründen – einen einzelnen Mietinteressenten ablehnen. (Die Ablehnung könnte aufgrund einer SCHUFA-Auskunft gerechtfertigt sein. Der Schutz der Persönlichkeitsrechte gebietet es, dass Dritte hiervon nichts erfahren.) Die Ablehnung ist der Mieter-GbR / dem Bewohnerverein ohne schuldhaftige Verzögerung textlich mitzuteilen.

5. Wird eine Wohnung innerhalb der Vorschlagszeit nicht vermietet (Leerstand), weil die Mieter-GbR / der Bewohnerverein ihr Vorschlagsrecht ausübt/ausüben möchte, verpflichtet sich die Mieter-GbR / der Bewohnerverein, dem Vermieter die entgangene Miete für maximal xx Monate zu zahlen. Die Mieter-GbR / der Bewohnerverein kann textlich auf die Ausübung des Vorschlagsrechtes im Einzelfall verzichten (davon bleibt das Vorschlagsrecht für weitere Nachbelegungen unberührt). Damit entfällt die Zahlungspflicht im Einzelfall.
6. Der Vermieter kann nach Ablauf der Vorschlagsfrist einen Mieter nach eigenem Ermessen auswählen. Die übrigen Vereinbarungen des Kooperationsvertrages bleiben unberührt.

Der Gruppe muss bewusst sein, dass die Vergabe an die vorgeschlagene Person nicht einklagbar ist. Der Vermietende kann den Vorschlag ablehnen.

Benennt die Gruppe eine Person als (Nach-)Mieter\*in und findet die Vermieterpartei im Zuge einer Bonitätsprüfung Faktoren, die gegen eine Vermietung sprechen, so kann und muss das die Vermieterpartei berechtigt sein, den Vorschlag der Gruppe abzulehnen. Dies geschieht ohne Angabe von Gründen, was sich aus dem Datenschutz ergibt. Gerade die kommunalen Wohnungsunternehmen mit mehr als 50 Mietwohnungen (Massengeschäft) müssen zudem das „Allgemeine Gleichbehandlungsgesetz“ (AGG) beachten. Mietwohnungen müssen prinzipiell fair und gerecht an Interessierte vergeben werden. Dies gilt sowohl für die Erstvermietung als auch für die Nachbelegung. Durch das vereinbarte Belegungsrecht wird die „normale“ Warteliste umgangen. Dies bedarf einer sachlichen Begründung. Im Einzelfall gebietet das AGG, eine wartende Person einer vorgeschlagenen vorzuziehen, da sonst eine Klage drohen würde.

# Gemeinschaftsräume: Das „Herzstück“ des Wohnprojekts



Gemeinsam genutzte Räume sind der Kern gemeinschaftlicher Wohnprojekte. Sie ermöglichen Begegnung und verbindende Aktionen, sind Treffpunkte und Kristallisationspunkte der Gemeinschaft. Dort finden gesellige Treffen statt, aber auch Vollversammlungen der gesamten Gruppe, um beispielsweise Entscheidungen zu treffen. Gemeinschaftsräume werden für private Feiern genutzt, es finden teilweise aber auch öffentliche Veranstaltungen, Kurse etc. statt, die auch für externen Personen aus Stadtteil und Quartier geöffnet sind.

Zusätzlich handelt es sich oft um Infrastrukturen, die sich ein Haushalt allein nicht leisten könnte, welche sich gemeinsam aber lohnen, wie Gästezimmer, Werkstätten, Sauna etc.

# – Allgemeine Tipps zur Planung des Gemeinschaftsraums

## Zentral und zugänglich

Gemeinschaftsräume sollten an zentraler Stelle im Projekt platziert und barrierefrei erreichbar sein, z.B. im Erdgeschoss in der Nähe des Gebäude-Eingangs, sodass Aktivitäten dort von möglichst vielen Bewohner\*innen gesehen werden können. Auf keinen Fall gehören Gemeinschaftsräume in unattraktive Gebäudeteile (oder sogar den Keller) – eher gilt das Motto: Der schönste Raum gehört der Gemeinschaft! Es ist sinnvoll, dem Gemeinschaftsraum auch Außenbereiche/Terrassen zuzuordnen, die im Sommer ergänzend genutzt werden können. Oft bieten sich hier Flächen an, die aufgrund einer geringeren Privatsphäre ohnehin nicht privat genutzt werden können.

## Größe und Ausstattung

Die Größe des Gemeinschaftsraums hängt vom erstellten Nutzungskonzept ab. Er sollte jedoch mindestens so groß sein, dass alle Bewohner\*innen des Projektes dort Platz finden. Dem Gemeinschaftsraum zugeordnet sind meist auch eine Toilette, oft mit kleinem Bad – dies ist wesentlich, wenn der Raum auch vermietet werden soll -, sowie ggf. weitere Nebenräume (z.B. Lagerräume). Auch wenn Kostensteigerungen oder andere Unwägbarkeiten in der Planungs- und Bauphase dazu verleiten mögen: Bei der Größe des Gemeinschaftsraumes sollte auf keinen Fall zu sehr gespart werden.

Auch die Ausstattung und Einrichtung des Gemeinschaftsraumes richten sich nach den Erfordernissen der Gruppe bzw. dem Nutzungskonzept. Die Bandbreite reicht hier vom „Wohnzimmer“ für die Gruppenmitglieder – mit Sofas, Sesseln und einem Spielteppich für Kinder – bis zum multifunktionalen Veranstaltungsraum. Bei der Erstellung des Konzeptes sind die unterschiedlichen Vorstellungen und Bedürfnisse der einzelnen Gruppenmitglieder sowie eine langfristige Nutzungsperspektive mit unterschiedlichen Entwicklungsszenarien einzubeziehen.

Das Basismobiliar (Küchenzeile, Tische und Stühle für alle Bewohner\*innen, ggf. Einbauschränke/Stauraum) sollte direkt zum Start des Projektes vorhanden sein. Die Anschaffung weiterer Einrichtungsgegenstände, auch technischer Art (wie Beamer, Soundanlage etc.), ist auch später noch möglich. Zur Erstausrüstung gehört auch eine ausreichende Anzahl an Steckdosen, Beleuchtungsanschlüssen sowie ggf. auch Netzwerkanschlüsse. Insbesondere wenn Veranstaltungen geplant sind, sollten auch Verdunklungssysteme an den Fenstern vorgesehen werden ebenso wie separate Strom- und Wasserzähler, um ggf. auch eine separate Abrechnung von Verbrauchskosten zu ermöglichen.

Soweit die Vermieterpartei die Ersteinrichtung des Gemeinschaftsraumes übernimmt, sollten hier entsprechende funktionale Vorgaben gemacht werden, um sicherzustellen, dass die Ausstattung den Bedürfnissen der Gruppe entspricht und der Raum direkt bei Bezug auch nutzbar ist.

## Gästezimmer

In vielen Wohnprojekten gibt es Übernachtungsmöglichkeiten für Gäste, die sich alle Wohnungsmieter\*innen teilen. Oft wird diese Übernachtungsmöglichkeit als Teil des Gemeinschaftsraumes angeboten, teilweise gibt es jedoch auch separate Gästezimmer oder Gästewohnungen. Für separate Gästewohnungen wird in der Regel ein eigenes Betriebskonzept erstellt. Die Mietkosten und etwaige Ausstattungserneuerungen müssen sich dabei durch die Nutzung der Wohnung tragen. Betrieben wird die Gästewohnung dabei in der Regel durch einen Bewohner\*innenverein, der sich um die Organisation der Untervermietung kümmert und ggf. auch Verluste trägt. Der Betrieb einer Gästewohnung in diesem Modus umfasst meist in geringem Umfang auch die Vermietung an Externe.

# Das Projekt Meetshaus Tannenhof in Busenberg bei Dahn

## Vier Fragen zum Projekt

### Wie ist Ihr Projekt entstanden?

Das Meetshaus Tannenhof ist ein ehemaliges Hotel, das von zwei Privatinvestoren erworben und durch Renovierungs- und Umbaumaßnahmen zum gemeinschaftlichen Wohnhaus umgebaut wurde.

### Ab welchem Punkt der Planungen war die Gruppe involviert?

Die erste Phase war sicher die herausforderndste, denn hier musste innerhalb von kurzer Zeit eine Gruppe von Menschen gefunden werden, die bereit waren, sich diesem Experiment zu stellen: Eine Gemeinschaft zu gründen und das, ohne sich zu kennen und ohne Vorlauf! Wichtig war

natürlich, dass neben dem Willen dazu auch die passenden menschlichen Qualitäten vorhanden waren. Die Erstauswahl erfolgte durch die Vermieter, da es ja noch keine Gemeinschaft gab, bei späteren Auswahlprozessen bedingt durch Auszug, wurde ein Komitee gegründet, das bei der Auswahl der Kandidat\*innen mit auswählt.

Auch bei der Ausgestaltung des Gebäudes konnte die Gemeinschaft sich mit einbringen, da die Gemeinschaftsräume von den Vermietern zwar angelegt, von der Gemeinschaft aber verschönert wurden. Dies wurde durch ein Budget möglich, dass die Vermieter dafür bereitgestellt haben.

### Wie ist das Leben im Projekt heute?

#### Was läuft gut, welche Herausforderungen gibt es?

Im Laufe der gut zweieinhalb Jahre, in denen das Projekt existiert, ist Vertrauen zwischen den Bewohner\*innen gewachsen, sind Verbindungen auch in die Dorfgemeinschaft entstanden und echte gemeinschaftliche Strukturen entstanden. In den Hausversammlungen wurde ein Prozess entwickelt, wie Entscheidungen getroffen werden (es wird eine Form des systemischen Konsensierens genutzt). Es gibt häufiger teils geplante, teils spontane Treffen der Bewohner\*innen und gemeinsame Aktivitäten. So fand das Glühweinfest 2025 zum zweiten Mal statt. Die Landesberatungsstelle Neues Wohnen Rheinland-Pfalz ist für die Gemeinschaft eine wichtige Ansprechpartnerin. Sie begleitet die Prozesse mal durch einen Besuch, mal durch ein Telefongespräch.

Herausfordernd ist für die Gemeinschaft, dass der Anspruch an Gemeinschaft von den Bewohner\*innen unterschiedlich hoch ist. Entsprechend zeigen auch nicht alle das gleiche Engagement, sich gemeinschaftsförderlich einzubringen. Dies sorgt bei uns gelegentlich für Diskussionen. Insgesamt sehen wir aber in diesem Bereich eine positive Entwicklung.



### Auf einen Blick

- > **Ort:** Busenberg bei Dahn
- > **Planungsbeginn und Fertigstellung:**  
November 2021, Mai 2022
- > **Wohnungstypen:**  
vollausgestattete Einzelwohnungen
- > **Anzahl Wohneinheiten:** 16
- > **Gemeinsam genutzte Flächen:**  
Garten, Sauna, Barraum, Sportraum, Kinoraum,  
Meditationsraum, Wohnzimmer, Gemeinschaftsküche,  
Seminarraum
- > **Rechtsform:**  
Wohnen zur Miete
- > **Mietvertragsregelung:**  
Einzelmietverträge mit anteiligen Kosten an  
Gemeinschaftsflächen
- > **Inhalt Kooperationsvertrag (wichtigste Punkte):**
  - \_ Regelmäßige Versammlungen mit Bewohner\*innen  
und Vermieter\*innen, in denen über Visionen und He-  
rausforderungen beim Zusammenleben gesprochen  
werden und auch Beschlüsse gefasst werden können
  - \_ Mietspracherecht bei der Auswahl von neuen  
Mieter\*innen

### Was würden Sie Gruppen mitgeben, die sich jetzt mit Ihrem Projektvorhaben auf den Weg machen wollen?

Sehr wichtig ist die sorgfältige Auswahl der Bewohner\*innen, die sich mit der Grundvision des Projektes identifizieren sollten oder mit denen eine gemeinsame Vision entwickelt wird. – Im späteren Verlauf des Projektes ist es gut, sich mit Nachbarschaft und Dorfgemeinschaft zu vernetzen.



# Gemeinschaftsräume finanzieren

Gemeinschaftsräume von Wohnprojekten müssen zusätzlich zu den Wohnungen und üblichen Nebenräumen finanziert werden. Dies betrifft zum einen die Investition (also die Herstellungskosten des Raumes sowie die Kosten für die Einrichtung, wie Möbel etc.), zum anderen die laufenden Kosten.

Soweit die Gruppe mit dem Vermietenden einen Generalmietvertrag abgeschlossen hat, fließen die Herstellungskosten der Gemeinschaftsräume und -flächen automatisch in die Kalkulation der Miete für das Gesamtgebäude ein. Die Gruppe muss dann selbst ein Finanzierungs- und Betriebskonzept entwickeln, um die Gesamtmiete, die vereinbarten umlagefähigen Betriebskosten nach Betriebskosten-Verordnung und die sonstigen Betriebskosten wie Rücklagen und Verwaltungskosten zu decken. Die Nutzung der Gemeinschaftsräume und -flächen wird nur intern organisatorisch geregelt.

Wenn Investor\*in und Mitglieder der Gruppe Einzelmietverträge abschließen, müssen sie hinsichtlich der Gemeinschaftsräume explizite Vereinbarungen treffen.

## Bei der Organisation und Finanzierung des Gemeinschaftsraumes sind folgende vier Fragen zu beantworten:

- > Wer trägt die Investitionskosten?
- > Wer trägt die laufenden Kosten?
- > Wer organisiert und verwaltet den Gemeinschaftsraum?
- > Wer darf den Gemeinschaftsraum nutzen?

## Investitionskosten und laufende Kosten

Der Gemeinschaftsraum wird üblicherweise im Rahmen der Gesamtmaßnahme durch den\*die Investor\*in erstellt. Er verlangt dafür eine kalkulatorische Kaltmiete.

In den ersten realisierten Wohnprojekten wurde der Gemeinschaftsraum oft separat durch einen Verein der Bewohner\*innen angemietet. In dieser Miete waren sowohl die Investition (Kaltmiete) als auch die laufenden Kosten (umlagefähige Nebenkosten) enthalten.

Zum langfristigen Betrieb des Gemeinschaftsraumes waren immer ausreichende Einnahmen des Vereins erforderlich, überwiegend aufgebracht als Beiträge der Mitglieder. Als kritisch stellten sich hier Situationen heraus, wo u.a. durch Austritt von Mitgliedern die Einnahmen nicht mehr ausreichen. Kann dies zunächst durch die verbleibenden Mitglieder noch aufgefangen werden, so stellt sich doch bald oft die Frage, ob der Gemeinschaftsraum noch finanziert werden kann.

Bei der Finanzierung des Gemeinschaftsraumes sollte daher darauf geachtet werden, dass er nicht als „zusätzliche Leistung“ gesehen wird, die man bei (temporärer) Nichtnutzung oder aufgrund einer geänderten Einstellung „kündigt“, sondern als integraler Bestandteil des Wohnens im Projekt. Es ist daher sinnvoll, die Kaltmiete für den Gemeinschaftsraum als normalen unkündbaren Bestandteil in den Mietvertrag der einzelnen Wohnungen zu integrieren und dort auch die Nebenkosten als umlagefähige Betriebskosten vorzusehen.

Laufende Unterhaltungskosten (Instandhaltung, Ersatzinvestitionen, weitere Ausstattung) für den Gemeinschaftsraum werden durch den Verein getragen. Eine entsprechende Kosten- und Nutzungsordnung sollte als Anlage den individuellen Wohnungsmietverträgen beigefügt werden.

### Verwaltung und Organisation

Grundsätzlich sind die Bewohner\*innen zuständig. Falls sie ohnehin als Verein organisiert sind, ist es naheliegend, diesem auch formell die Organisation zu übertragen. Dem Verein wird dann ein kostenloses Nutzungsrecht eingeräumt (die Kosten werden ja bereits durch die Mieter\*innen getragen). Gleichzeitig wird er verpflichtet, Angebote für die Gemeinschaft zu machen und auch Mieter\*innen, die etwa später aus dem Verein austreten, weiterhin grundsätzlich die Nutzung des Gemeinschaftsraumes zu ermöglichen. Der Verein bekommt dadurch die Rolle eines „Hüters“ der Gemeinschaftsidee und der gemeinschaftlichen Aktivitäten, ist aber nicht direkt abhängig davon, dass alle Bewohner\*innen sich dauerhaft freiwillig auch finanziell einbringen.

Eine grundsätzlich andere Variante ist die Anmietung des Gemeinschaftsraumes durch einen Quartiersverein, dessen Mitglieder sich nicht nur aus der Gruppe der Bewohner\*innen, sondern aus dem gesamten Wohnviertel zusammensetzen. Der Charakter der Nutzung und Organisation des Gemeinschaftsraumes entwickelt sich dann eher in Richtung einer professionellen Organisation und Finanzierung und zu einem Treffpunkt im Quartier.

### Bieterverfahren zur Finanzierung einer Gemeinschaftsfläche

Das Bieterverfahren bietet einen solidarischen Ansatz zur Finanzierung von Gemeinschaftsflächen in Mietwohnprojekten. Beim Projekt stattVilla in Mainz wird es zur Finanzierung einer Gemeinschaftswohnung genutzt. Ziel ist es, die Miete von 1.200 Euro monatlich fair und tragbar für alle Vereinsmitglieder aufzuteilen. Das Verfahren basiert auf freiwilligen Beiträgen der Mitglieder, wobei jede\*r selbst entscheidet, welchen Betrag sie oder er monatlich zahlen kann. Solidarität steht im Mittelpunkt, sodass die individuellen finanziellen Möglichkeiten berücksichtigt werden.

#### Ablauf des Verfahrens

1. Information im Vorfeld: Die Mitglieder werden vorab über die Miete und die Rahmenbedingungen informiert. Es gibt maximal drei Bierrunden.
2. Geheime Gebote: In jeder Runde geben die Mitglieder geheim an, wie viel sie monatlich zahlen können. Das Gebot gilt jeweils für ein Kalenderjahr.
3. Zielwert: Das Ziel ist, die Summe der Monatsmiete (1.200 Euro) durch die Beiträge zu erreichen. Die Auswertung der Gebote zeigt lediglich, ob der Zielwert erreicht wurde, ohne individuelle Beträge offenzulegen.
4. Nachträgliche Anpassung: Sollte die Zielsumme nach drei Runden nicht erreicht werden, greift ein alternatives Modell (z.B. Staffelmiete), um die Differenz auszugleichen. Dabei wurde für alle Wohnungen berechnet, wie hoch der jeweilige Beitrag im Monat ist. Berücksichtigt wurde, dass Mieter\*innen mit einem kleinen oder mittleren Wohnberechtigungsschein nicht so viel beitragen können, aber dennoch beteiligt sein sollen.

Als Finanzierungsmodell hat das Bieterverfahren mehrere Vorteile. Es bietet Flexibilität, da jede Person einen Betrag wählen kann, der zur aktuellen Lebenssituation passt. Transparenz und Fairness werden durch den anonymen Prozess gewahrt und es wird auf eine gerechte Verteilung geachtet. Darüber hinaus fördert das Verfahren den Zusammenhalt in der Gemeinschaft: Es ist nicht nur ein finanzieller Ansatz, sondern auch ein Ausdruck gemeinschaftlicher Verantwortung und Solidarität.

# **Das Projekt stattVilla in Mainz**

## **Vier Fragen zum Projekt**

### **Wie ist Ihr Projekt entstanden?**

Das Projekt entstand 2016 aus der Initiative von acht Personen, die gemeinschaftliches Wohnen in Mainz realisieren wollten. Mit der Vereinsgründung 2017 und dem Rahmenvertrag mit der Wohnbau Mainz GmbH 2019 wurden die organisatorischen Grundlagen geschaffen.

### **Ab welchem Punkt der Planungen war die Gruppe involviert?**

Die Gruppe konnte auf Basis eines professionellen Raumgutachtens einzelne Aspekte des vorgeplanten Hauses auf eigene Kosten anpassen. Eine grundsätzliche Veränderung in größerem Umfang war nicht möglich. Im Haus befindet sich zusätzlich ein Quartiersraum mit 150 m<sup>2</sup> für das gesamte Neubauprojekt, das die Möglichkeiten der Nutzung insgesamt erweitert.

### **Wie ist das Leben im Projekt heute?**

#### **Was läuft gut, welche Herausforderungen gibt es?**

Das Zusammenleben von Jung und Alt funktioniert solidarisches. Gemeinschaftliche Aktivitäten wie Kochevents und Diskussionsrunden fördern den Zusammenhalt, müssen aber auch koordiniert werden.

Die Koordination gemeinschaftlicher Aktivitäten und das Wachsen der Gemeinschaft erfordern kontinuierliche Kommunikation und Engagement sowie die Bereitschaft, Verantwortung zu übernehmen. Insgesamt brauchen demokratische Prozesse Zeit, Geduld und viel Toleranz.

#### **Was würden Sie Gruppen mitgeben, die sich jetzt mit ihrem Projektvorhaben auf den Weg machen wollen?**

1. Frühzeitige Planung: Beginnen Sie frühzeitig mit der Planung und klären Sie finanzielle sowie organisatorische Fragen.
2. Gemeinsames Leitbild: Entwickeln Sie ein gemeinsames Leitbild, um Ziele und Werte festzulegen.
3. Elefanten im Raum: Setzen Sie sich intensiv damit auseinander, was das Gemeinschaftsleben ausmachen soll, sodass dafür ein gemeinsames Verständnis vorhanden ist. Gehen Sie konkrete Knackpunkte an: Fleisch/vegetarisch/vegan, Rauchen, Übernachtungen, Haustiere, Veranstaltungen in Gemeinschaftsräumen
4. Rechtliche Struktur: Schaffen Sie eine geeignete Rechtsform, z.B. einen Verein, um die Organisation zu erleichtern.
5. Offene Kommunikation: Pflegen Sie eine transparente und offene Kommunikation innerhalb der Gruppe.
6. Netzwerken: Tauschen Sie Erfahrungen mit anderen Wohnprojekten aus und lernen Sie voneinander.



### Auf einen Blick

- > **Ort:** Mainz
- > **Planungsbeginn und Fertigstellung:**  
Die Initiative startete im Mai 2016; Einzug im Oktober und November 2022
- > **Wohnungstypen:**  
35 barrierefreie Mietwohnungen, geeignet für Singles, Paare und Familien, ergänzt durch eine Gemeinschaftswohnung
- > **Anzahl Wohneinheiten:**  
36 Wohnungen
- > **Gemeinsam genutzte Flächen:**  
Gemeinschaftswohnung und Werkstatt

- > **Anzahl der Personen heute:**  
70 Personen, darunter 19 Kinder
- > **Rechtsform:** Verein
- > **Mietvertragsregelung:**  
Mietwohnungen in Kooperation mit dem städtischen Wohnbauträger Wohnbau Mainz GmbH, frei finanzierte Wohnungen, Wohnungen mit kleinem und mittlerem Wohnberechtigungsschein
- > **Inhalt Kooperationsvertrag (wichtigste Punkte):**  
Ein Rahmenvertrag mit der Wohnbau Mainz GmbH wurde im Mai 2019 geschlossen, um die organisatorische Grundlage für das Wohnprojekt zu schaffen
- > **Webseite des Projekts:**  
[www.stattvilla-mainz.de/](http://www.stattvilla-mainz.de/)

# Gemeinschaftliche Räume vermieten

Besonders bei großen Gemeinschaftsräumen stellt sich oft die Frage, ob und wie eine Vermietung, ggf. sogar an externe Personen oder Gruppen, organisiert werden kann, mit der vielleicht sogar eine Finanzierung der Instandhaltung oder Ausstattung unterstützt werden soll. Dies kann auch die Vermietung eines (kleinen) Gemeinschaftsraumes zu Übernachtungszwecken umfassen.

Die Erhebung eines Nutzungsentgeltes durch einen organisierenden Bewohnerverein dürfte in den meisten Fällen unproblematisch sein. Auch wenn Kaltmiete und Betriebskosten ggf. bereits durch die Mieter\*innen der Wohnungen getragen werden, fallen im Rahmen der laufenden Nutzung ja weitere Kosten an, die einen entsprechenden Beitrag rechtfertigen, beispielsweise Abschreibungen an Einrichtungsgegenständen, Instandhaltung (Renovierung) oder auch Kosten für Versicherungen. Üblich sind bei der internen Vermietung Beiträge für private Nutzungen (Feiern etc.), die über ein bestimmtes Maß hinaus gehen. Dabei kann der Beitrag beispielsweise auch gestuft sein, je nachdem, ob man Mitglied des Vereins ist (und sich damit auch bei der Verwaltung und Unterhaltung des Raumes engagiert) oder nicht. Die entsprechende Nutzungs- und Gebührenordnung sollte Teil der individuellen Mietverträge und damit auch mit dem Vermietenden abgesprochen sein.

Die Frage der externen Vermietung hängt u.a. von den Vereinbarungen mit dem Vermietenden ab. Im Mietvertrag ist die Untervermietung bzw. Nutzungsüberlassung an Dritte ausdrücklich zu regeln. Und grundsätzlich muss eine externe Vermietung natürlich vom Konzept her passen und auch mit den Bedürfnissen der Bewohner\*innen nach der Nutzung des Raumes vereinbar sein.

Für den ordnungsgemäßen Zustand wie auch die Verkehrssicherungspflicht (typischerweise Winterdienst etc.) ist per Gesetz der\*die Investor\*in verantwortlich. Aufgaben wie der Winterdienst können an die Gemeinschaft übertragen werden, haben aber ein hohes Haftungsrisiko.

# Beispiel: Gemeinschaftsflächen im Projekt Pauluscarree in Bielefeld

Wie die Organisation und Nutzung von Gemeinschaftsflächen konkret aussehen kann, zeigt das Beispiel des Projekts Pauluscarree in Bielefeld, das 2015 bezogen wurde. In dem generationenübergreifenden, integrativen und interkulturellen Projekt leben etwa 50 Personen von ganz jung bis sehr alt zusammen. Die Träger\*innenstruktur ist als Mischmodell umgesetzt worden: Im Projekt gibt es 11 Eigentumswohnungen, 10 öffentlich geförderte und drei frei finanzierte Mietwohnungen. Die Projektgruppe hat mit dem Investor und Eigentümer, einem privaten Wohnungsunternehmen, als UG (Unternehmergemeinschaft) einen Generalmietvertrag abgeschlossen. Dieser ermöglicht der Gruppe größtmögliche Autonomie, gleichzeitig übernimmt sie damit viel Verantwortung für das Projekt. Ein eigener Verein ist Mieter des Gemeinschaftsraumes. Bewohnerin Bruni Scheibe erzählt, wie die Gemeinschaftsflächen im Projekt gestaltet wurden und wie die Nutzung aussieht:

Die Gemeinschaftsflächen des Wohnprojektes von insgesamt 125 m<sup>2</sup> liegen im Erdgeschoss. Sie haben einen separaten Eingang, sind leicht und zentral zugänglich, und öffnen sich zu einer Terrasse, die in den Garten und auf den angrenzenden städtischen Spielplatz führt.

Es gibt einen ca. 60 m<sup>2</sup> großen rechteckigen Gemeinschaftsraum mit angrenzender Küche und Kinderzimmer. Zusätzlich gibt es ein Gästezimmer und einen „Multifunktionsraum“, der als Büro und ebenfalls als Gästezimmer dient. Ein kleines Bad mit Toilette und zwei weitere Toiletten sowie ein Abstellraum (wichtig, aber leider zu klein) vervollständigen das Angebot.

Es war und ist uns wichtig, die Räume so zu gestalten, dass unterschiedliche Nutzungen und auch später noch Veränderungen möglich sind. Da sich verschiebbare Trennwände zunächst nicht finanzieren ließen, sind für eine spätere Abtrennung von Küche und Kinderzimmer beim Bau entsprechende Schienen eingebaut worden.

## Gestaltung und Einrichtung des Gemeinschaftsraumes

Die Gestaltung des Gemeinschaftsraumes war eine schöne Gemeinschaftsaktion: Die Mitglieder, die sich beteiligt haben, und gerade diejenigen, die noch nicht so lange in der Gruppe waren, haben diese gemeinsamen Aktionen als einen guten „Einstieg“ in die Gruppe empfunden. Mit „Kennenlernen durch gemeinsames Arbeiten am Projekt“ sind hier gute Erfahrungen gemacht worden.



Um die Einrichtung des Raumes zum Einzug hat sich die Gruppe ebenfalls gemeinsam gekümmert: Eine Küche für die Gemeinschaftsräume haben wir auf Kredit gekauft und gemeinsam abbezahlt. Geld für Stühle hatten wir angespart, Tische haben wir von einer Bielefelder Einrichtung geschenkt bekommen, Geschirr, Töpfe waren und weitere Möbel waren in vielen Haushalten übrig. Mit dieser Grundausstattung konnte der Raum sofort genutzt werden. Wir sind stolz und fühlen uns in unserem gemeinsamen Wohnzimmer sehr wohl und machen dort vieles von dem, was wir uns vorgenommen hatten.

## Gemeinschaftsräume: Das „Herzstück“ des Wohnprojekts

### Beispiel: Gemeinschaftsflächen im Projekt Pauluscarree in Bielefeld

#### Die Organisation des Gemeinschaftsraumes: Belegung, Veranstaltungen, Gäste

Der Gemeinschaftsraum kann jederzeit spontan durch alle Bewohner\*innen des Wohnprojektes genutzt werden, soweit es nicht feste andere Buchungen gibt. Alle Hausbewohner\*innen haben einen Schlüssel für den Raum. Die Buchungstermine werden durch zwei Bewohner\*innen in einer Liste geführt, die alle online einsehen können. Feste Hausgemeinschaftstermine haben Vorrang, darüber hinaus wird nach dem Prinzip „Wer zuerst kommt, mahlt zuerst“ verfahren, wobei auch „Verhandlungen“ und Absprachen möglich sind. Zusätzlich erstellt ein\*e Bewohner\*in einen Wochenplan, aus dem hervorgeht, wann was stattfindet, u.a. auch ein Ausblick auf die Geburtstage in der Woche. Der Plan wird im Fahrstuhl und im Flur ausgehängt und per Mail an alle Mitglieder verschickt.

#### Und wie halten wir unser gemeinsames Wohnzimmer sauber?

Sechs Bewohner\*innen, die die AG „Frisch und Fein“ bilden, putzen im wöchentlichen Wechsel die Gemeinschaftsräume, gießen Blumen, „schmücken“ den Raum, entsorgen den Abfall usw. Einmal im Jahr wird mit der gesamten Hausgemeinschaft eine gemeinschaftliche gründliche Putzaktion im Gemeinschaftsraum durchgeführt. Für das Fensterputzen haben wir eine Firma beauftragt und inzwischen übernimmt ein Roboter das Fegen.

Im Plenum ist eine Grundstruktur für den Gemeinschaftsraum beschlossen worden. So sind alle, die die Räume nutzen, frei, die Möbel nach den jeweiligen Erfordernissen umzuräumen. Nach Verlassen des Raums sollte aber die „alte Ordnung“ wieder hergestellt werden. Und natürlich sollte der Raum auch besenrein hinterlassen und der Müll entsorgt werden. Wir schaffen es so (meistens), den Raum aufgeräumt und auch zu einer spontanen Nutzung „bereit“ zu haben.

#### Finanzierung der Gemeinschaftsflächen

Die Gemeinschaftsflächen sind als Wohnungen öffentlich gefördert (sogenannte B-Förderung), und könnten ggf. in normale Wohnungen umgewandelt werden. Sie werden durch die UG (= Rechtsform Unternehmer-Gesellschaft) aller Bewohner\*innen angemietet.

Jede der 24 Wohnparteien im Haus zahlt monatlich denselben Betrag für die Warmmiete der Gemeinschaftsflächen. Das war für uns eine inhaltlich/politische Entscheidung. Wir wollten nicht, dass Familien mit Kindern und größeren Wohnungen einen hohen Anteil für die Gemeinschaftsflächen bezahlen müssen. Wir überprüfen jedes Jahr, ob die von uns gezahlten Beträge die tatsächlichen Kosten decken. Für die Nutzung des Gemeinschaftsraumes und des Gästezimmers wird darüber hinaus ein Beitrag erhoben. Da die laufenden Kosten bereits über die Mietenumlage gedeckt sind, steht dieser für die inhaltliche Arbeit, für Feste und für Investitionen zur Verfügung.



Über eine öffentliche Förderung konnten wir eine Musikanlage, einen Beamer und viele weitere Einrichtungsgegenstände anschaffen. Auch die gewünschten mobilen Wände konnten so realisiert werden.

### Ein Fazit: gemeinsam individuelle Lösungen erarbeiten

Unsere wichtigste Erfahrung: Die gefundene Lösung für die Realisierung der Gemeinschaftsflächen ist individuell. Es gibt viele andere Möglichkeiten. Jedes Projekt muss hier seine eigene Lösung finden. Für den Prozess ist wichtig, dass sich Projekte in der Planungsphase für diese Entscheidungen genügend Zeit nehmen und die Grundlagen der Entscheidung daran ausrichten, was die Gruppe inhaltlich möchte und was sie gemeinsam umsetzen kann und will.

Im Projekt Pauluscarree sind alle Ideen und Lösungen gemeinsam diskutiert, ausprobiert und auch wieder verändert worden. Anderes hat sich „so ergeben“ und es ist zur Regel geworden. Abschließend sollte auch der Entscheidungsprozess als Grundlage für die Gemeinschaft nicht unterschätzt werden: Wir erfahren, dass gemeinsam Entwickeltes ein gutes, stabiles Fundament für das Zusammenleben ist.



# Fazit: Viele Wege führen zum Ziel – aber Engagement und einen langen Atem braucht man immer

Wohnprojekte zur Miete eröffnen eine Möglichkeit, auch ohne den Erwerb von Eigentum oder mit geringeren finanziellen Spielräumen gemeinschaftlich zu leben. Angesichts der Wohnraumknappheit vor allem in den gefragten Ballungsräumen sowie hoher Kauf- und Mietpreise für Wohnraum ist davon auszugehen, dass die Bedeutung und Anzahl von Wohnprojekten dieser Art in Zukunft weiter zunehmen wird. Mit unserer Broschüre haben wir den Erfahrungsschatz aus zahlreichen Mietwohnprojekt-Entwicklungen der letzten Jahre zusammengetragen und praxisorientiert aufbereitet, um Initiativen ein hilfreiches Werkzeug zur Orientierung und für den Gründungsprozess an die Hand zu geben. Zum Schluss möchten wir in drei Absätzen zentrale Botschaften und Empfehlungen noch einmal zusammenfassen.

Die erste Empfehlung: Projektinitiativen sollten sich frühzeitig darauf einigen, welche Elemente in ihrem Wohnprojekt von zentraler Bedeutung sein sollen. Dafür sollte insbesondere miteinander besprochen werden, wie weit das gemeinsame Gestalten und die geteilte Verantwortung als Gruppe reichen sollen. Wie groß die Bandbreite möglicher Modelle ist, die in dieser Hinsicht gewählt werden können, wird an den Praxisbeispielen in dieser Broschüre deutlich. Ein geteiltes Verständnis vom Kerngedanken des Projekts hilft sicherzustellen, dass die wichtigsten Ziele umgesetzt werden und nicht verloren gehen. Andererseits macht es das Finden notwendiger Kompromisse leichter – sowohl innerhalb der Gruppe als auch bei der Kooperation mit Investor\*innen, denn die eigenen Gestaltungsspielräume bei einem Wohnprojekt zur Miete sind begrenzt.

Unsere zweite Botschaft: Eine gute Zusammenarbeit mit Investor\*innen ist für das Gelingen eines Mietwohnprojekts essenziell! Richtige Partner\*innen für ein Projektvorhaben zu finden, ist allerdings oft nicht einfach und bedarf einiger Überzeugungsarbeit. Immerhin machen die Erfahrungen der vielen bundesweit erfolgreich umgesetzten Mietwohn-

projekte es Investor\*innen leichter, ihr Risiko bei solchen Projekten besser einzuschätzen, und bieten Vorbilder für gelungene Kooperationen. Für Projektinitiativen kann es sich auszahlen, auch die Lokalpolitik und Initiativen aus der Zivilgesellschaft von ihrem Vorhaben zu begeistern, um mithilfe der geschaffenen Öffentlichkeit kommunale Wohnungsgesellschaften oder andere Akteur\*innen aus der Wohnungswirtschaft von dem Bedarf eines Kooperationsprojektes in der Region zu überzeugen.

Zu guter Letzt gilt: Jedes Projekt ist einzigartig! Die Rahmenbedingungen und die beteiligten Menschen und Akteur\*innen sind immer unterschiedlich. Daher ist es wichtig, die in dieser Broschüre vorgestellten Modelle und Entwicklungsschritte eher als „Leitplanken“ denn als festgelegten „Fahrplan“ für die Entwicklung eines Mietwohnprojektes zu verstehen und sie im Kontext der individuellen Gegebenheiten zu sehen. Sich als Gruppe eine kompetente Begleitung hinzuzuholen, ist immer dringend empfehlenswert, ebenso wie an wichtigen Wegmarken im Prozess (z.B. Gestaltung der Rechtsform, Kooperationsvertrag) den Rat weiterer Fachleute zu suchen. Dadurch kann der Prozess beschleunigt und typische Fehler und Umwege können leichter vermieden werden. Spezialisierte Beratungsangebote für Wohnprojekte sind bei kommunalen bzw. regionalen Fachberatungsstellen zu finden und in der Beratungs-Datenbank des Wohnprojekte-Portals der Stiftung trias.

Trotz aller Wissens- und Beratungsangebote bleibt die Neugründung eines Mietwohnprojektes immer ein Stück weit ein Abenteuer und erfordert einen langen Atem. Schließlich geht es darum, ein maßgeschneidertes Projekt zu entwickeln, das für Gruppe wie für Investor\*in Mehrwert bietet. Projektgruppen wie Investor\*innen möchten wir mit unserer Publikation ermutigen, sich inspirieren zu lassen und gemeinsam mit innovativen Projekten auf den Weg zu machen – es lohnt sich!

# Über den AK Gemeinschaftliches Wohnen zur Miete

## Stiftung trias – gemeinnützige Stiftung für Boden, Ökologie und Wohnen

Boden, Ökologie und Wohnen sind die Themen der gemeinnützigen Stiftung trias. 2002 gegründet, erwirbt und entzieht die Stiftung Grundstücke der Spekulation und führt sie mittels Erbbaurecht dauerhaft einer sozialen und ökologischen Nutzung zu. Über 50 gemeinschaftliche Wohn-, Kultur- und Gewerbeprojekte sind dem Solidarverbund der Stiftung trias bereits beigetreten. Sie haben damit ihr Zuhause „vom Markt“ geholt und ihre sozialen Ziele dauerhaft für zukünftige Generationen gesichert. Mit ihrer Bildungs- und Themenarbeit, einer Aus- und Weiterbildung für Wohnprojekte-Berater\*innen und dem Wohnprojekte-Portal unterstützt die Stiftung trias die Wohnprojekte-Szene auf vielfältige Weise.

## AK Gemeinschaftliches Wohnen zur Miete

Der AK Gemeinschaftliches Wohnen zur Miete wurde 2023 unter dem Dach des FORUM gemeinschaftliches Wohnen e.V. ins Leben gerufen. Er besteht aus Vertreter\*innen von Beratungsstellen für gemeinschaftliches Wohnen und regionalen Ansprechpersonen zum Thema aus dem ganzen Bundesgebiet. Auch die Stiftung trias ist Mitglied des AK. Der AK bildet eine Austauschplattform für seine Mitglieder und eine Interessenvertretung speziell für Mietwohnprojekte als einer immer populärer werdenden Form des gemeinschaftlichen Wohnens.



**FORUM**  
Gemeinschaftliches Wohnen e.V.  
Bundesvereinigung

# Weiterführende Informationen

## Publikationen rund um Mietwohnprojekte:

[Links sind auf den Abbildungen hinterlegt und direkt aktivierbar.]



STATTTBAU GmbH, Netzwerk-agentur GenerationenWohnen (2021): „**Gemeinschaftliches Wohnen zur Miete. Ein Verfahren zur Vermietung an Wohngruppen in Berlin**“



Landeszentrale für Gesundheitsförderung in Rheinland-Pfalz e.V. (LZG) (2016): „**Mietervereine. Neue Wege der Partnerschaft zwischen Mietervereinen und Wohnraum-Anbietern**“



FORUM Gemeinschaftliches Wohnen e.V., Bundesvereinigung (2014): „**Gemeinschaftliche Wohnprojekte: Hohe Nachfrage inklusive. Ein Praxisleitfaden für Wohnungsunternehmen: Wohnprojekte modernisieren, planen und realisieren**“



FORUM Gemeinschaftliches Wohnen e.V., Bundesvereinigung (2014): „**Neues Wohnen im Alter: Ein Leitfaden für Neugierige. Gemeinschaftliche Wohnprojekte gründen, rechtlich absichern, finanzieren und umsetzen**“

## Wissens-Plattformen:

Wohnprojekte-Portal der Stiftung trias  
WIN – Wissen, Informationen, Netzwerke des FORUM

# Broschüren der Stiftung trias

Die Stiftung trias stellt mit ihren Fachpublikationen praktisches Handwerkszeug für Wohnprojekt-Initiativen zur Verfügung. Die Publikationen bieten vertiefendes Wissen zu vielen Einzelthemen rund um (Miet-)Wohnprojekte.  
Download / Bestellungen über [www.stiftung-trias.de/publikationen](http://www.stiftung-trias.de/publikationen)



**Ein Wohnprojekt starten ...**  
*Entwicklung Freiraum geben*

Stiftung trias



**Rechtsformen für Wohnprojekte**

Stiftung trias



**Die GbR als Rechtsform für Wohnprojekte und Baugemeinschaften**

Von der Baugemeinschaft zur Wohnungseigentümergemeinschaft  
Die GbR als einzigste Rechtsform  
Die GbR als Miet-, Langzeitmiet- und Wohnform

Stiftung trias



**eGdB im Fokus**  
**:: Potenziale der neuen eGdB für Wohnprojekte**  
*von der Baugemeinschaft zum Wohnprojekt*

Stiftung trias



**Der Verein als Rechtsform für Wohnprojekte**  
*Gründung – Steuer – Recht – Finanzen*

Stiftung trias



**Die Finanzierung zivilgesellschaftlicher Projekte**  
*Unerlaubtes Bankgeschäft?*

Stiftung trias



**Das Erbbaurecht**  
*ein anderer Umgang mit Grund und Boden*

Stiftung trias



**Nachbarschaften sind »Machbar« schaften**  
*Modelle und Beispiele für nachbarschaftliche Netzwerke*

Stiftung trias



**Wohnprojekte und Wohnpflegegemeinschaften**

Wohnprojekte-Beratung  
Wohnprojekte

Stiftung trias



**Der Gemeinschaftsraum in Wohnprojekten**  
*Erfahrungen zu Konzeption, Planung und Betrieb*

Stiftung trias



**Was uns bewegt. Was wir bewegen.**  
*Die Stiftung trias – Eine Darstellung*

Stiftung trias



**Testament und Erbschaft**  
*Gemeinschaftsformen  
Wohnprojekte*

Stiftung trias

# Die Stiftung trias – gemeinnützige Stiftung für Boden, Ökologie und Wohnen

Im Jahr 2002 gegründet, erwirbt und entzieht die Stiftung seit über 20 Jahren Grundstücke der Spekulation und führt sie mittels Erbbaurechts dauerhaft einer sozialen und ökologischen Nutzung zu. Mit ihrer Bildungs- und Themenarbeit unterstützt die Stiftung Wohn- und Stadtteilprojekte und wirkt an sozial-ökologischen Transformationsprozessen in Politik, Wirtschaft, Gesellschaft und Praxis mit.

## **Boden, Ökologie und Wohnen**

In den drei zentralen Handlungsfeldern Boden, Ökologie und Wohnen schafft die Stiftung trias Freiräume für

- > einen spekulationsfreien und gemeinwohlorientierten Umgang mit Grund und Boden,
- > nachhaltige, ökologische Lebens- und Verhaltensweisen, wie Naturschutz, Flächenentsiegelung, Ressourcenschonung, innovative Energiekonzepte und Nutzung regenerativer Baustoffe,
- > gemeinschaftliche und zukunftsweisende Wohnprojekte mit sozialen und ökologischen Inhalten.

Bis heute von über 200 Stifter\*innen gefördert, die der Stiftung Finanzmittel und Immobilien zu Lebzeiten oder von Todes wegen überlassen, lässt sich die Stiftung trias als fachlich orientierte Bürgerstiftung bezeichnen. Als praktische Förderstiftung vergibt sie aus ihren Mitteln Zuwendungen für gemeinnützige Projekte und Initiativen im Bereich Bildung, Naturschutz, Jugend- und Altenhilfe, Völkerverständigung, Denkmalschutz, Forschung und Wissenschaft sowie Mildtätigkeit, sofern diese mit den zentralen Stiftungsthemen zusammenhängen.

## **Nachhaltige Vermögensanlage**

Als „gemeinnütziger Bodenträger“ übernimmt die Stiftung trias Grundstücke in ihren Vermögensstock und gibt diese im Erbbaurecht an gemeinschaftliche Wohn- und Gewerbeprojekte weiter. Die „Bodenrente“ in Form des Erbbauzinses fließt in die gemeinnützigen Vorhaben der Stiftung und wirkt somit zurück in die Gesellschaft.

## **Wie Sie uns unterstützen können:**

Boden zu Gemeingut zu verwandeln und Wohn- und Lebensraum so zu gestalten, dass vielfältige neue, gemeinschaftliche Wohnformen daraus entstehen können, ist unser wesentliches Stiftungsziel. Als Stiftung trias bieten wir Menschen, die sich mit uns gemeinsam dafür stark machen möchten, vielfältige Möglichkeiten, uns finanziell zu unterstützen und ihr Geld zugleich sozial-ökologisch anzulegen.

## **Schenken**

Zu Lebzeiten mit dem eigenen Vermögen gestalten: Meist in Zusammenhang mit neuen Projekten, oder als vorweggenommene Erbregelung spricht die Stiftung mit Gebenden über die Schenkung von Geld, Grundstücken und Immobilien.

## **Zustiften**

Man muss keine eigene Stiftung gründen, um nach eigenen Vorstellungen zu fördern und „sein Geld wirken zu lassen“. Über sogenannte Themenfonds können Vereinbarungen getroffen werden, wofür die Zustiftung verwendet werden soll und wer darüber verfügt. Ein Zweck kann beispielsweise sein, geflüchteten Menschen oder Menschen mit Behinderung den Zugang zu gemeinschaftlichem, genossenschaftlichem Wohnen zu ermöglichen. Wenn Sie zweckgebunden wirken möchten, könnte eine Zustiftung in einen unserer Themenfonds eine gute Option für Sie sein.



### Förder- und Stifterdarlehen

Mit einem Darlehen erleichtern Sie uns den Ankauf von Grundstücken in Kooperation mit neuen Wohnprojekt-Initiativen, insofern die vereinbarten Zinsen niedriger als bei den Banken ausfallen. Mit Ablauf des Darlehens erhalten Sie Ihr Geld zurück oder haben die Möglichkeit, es in eine Zustiftung umzuwandeln, die dauerhaft dem Kapitalstock der Stiftung zugeführt wird. Das Darlehen wird mit einer Grundschuld abgesichert. In der Regeln gelten folgende Rahmenbedingungen: Mindestbetrag 50.000 Euro mit einer Laufzeit von fünf Jahren.

In einigen Fällen entschieden sich Darlehensgeber\*innen auch dafür, testamentarisch der Stiftung trias die Rückzahlung zu erlassen, wir sprechen in diesen Fällen von „Stifterdarlehen“. Bei diesen sind auch kleinere Darlehensbeträge üblich. Gerne beraten wir Sie individuell im persönlichen Gespräch.

### Vererben

Das Vererben des eigenen Vermögens – ganz oder teilweise – ist eine weitere Möglichkeit, die ideellen Ziele der Stiftung zu unterstützen und eigene Wünsche dauerhaft abzusichern. Oft ist auch das Vererben an Projektteilnehmer\*innen oder zugunsten des eigenen Projektes ein anspruchsvolles Thema, für welches die Stiftung Modelle entwickelt hat.

### Spenden

Spenden wirken sofort. Sie erhalten eine Spendenquittung und wir geben Ihre Spende im laufenden oder dem Folgejahr im Sinne der Stiftungsziele aus. Mit einer Spende – ob groß oder klein – unterstützen Sie direkt unsere Stiftungsarbeit im täglichen Tun. Eine Spende kann per Überweisung an uns gerichtet werden:

#### Spendenkonto der Stiftung trias:

GLS Gemeinschaftsbank eG, Bochum

BIC GENODEM1GLS

IBAN DE 29 4306 0967 0103 2696 00

**Bei größeren Beträgen** freuen wir uns, wenn Sie uns vorab ansprechen, um die Spenden nach Ihren Wünschen einzusetzen.

#### Impressum

Der Nachdruck und die Vervielfältigung von Artikeln (auch auszugsweise) ist nur nach vorheriger Genehmigung durch die Herausgeberin gestattet.

Inklusion und Sichtbarkeit sind uns als Stiftung trias wichtig. Deshalb achten wir auf eine gendersensible Sprache und zugleich auf eine gute Lesbarkeit und Verständlichkeit unserer Texte. Wir möchten, dass sich stets alle Menschen und alle Geschlechter angesprochen fühlen.

Herausgeberin: Stiftung trias  
Droste-Hülshoff-Str. 43, 45525 Hattingen (Ruhr)  
Tel. +49 2324 56 97 00, Fax +49 2324 59 67 05  
info@stiftung-trias.de, www.stiftung-trias.de

Auflage: 1. Aufl. 2025

Redaktion: Sönke Eickmann, Stiftung trias

#### Autor\*innen:

Kathleen Battke, Neues Wohnen im Alter e.V., Köln  
Mario Como, Netzwerk Frankfurt für gemeinschaftliches Wohnen, Frankfurt  
Sönke Eickmann, Stiftung trias, Hattingen  
Micha Fedrowitz, WohnBund Beratung NRW, Bochum  
Gerrit Gaidosch, Landesberatungsstelle Neues Wohnen Rheinland-Pfalz, Mainz  
Dr. Sebastian Kirschner, Projektberater, Agentur Wohnprojektor, Weimar  
Angelika Majchrzak-Rummel, Rechtsanwältin und Projektberaterin, Schwabach  
David Matthée, Stiftung trias, Hattingen  
Nele Trautwein, Stattbau Berlin / Netzwerkagentur GenerationenWohnen, Berlin

Lektorat: Tanja Jentsch, 7Silben

Gestaltung: Agentur an der Ruhr, Witten

#### Danke an:

Rolf Novy-Huy, Stiftung trias, Hattingen  
Heike Skok, Stattbau München, München  
Michael Stellmacher, Dezentrale - Netz für gemeinschaftliches Wohnen, Leipzig

#### Bankverbindung der Stiftung trias:

IBAN DE29 4306 0967 0103 2696 00  
GLS Gemeinschaftsbank eG, Bochum

#### Fotos: [Seite; Bildquelle/Fotograf]

Titel	Wilhelm Schwedes
6	Christian Muhrbeck
11	Stiftung trias
12–13	Robert Kammerlander
14	Wohnprojekt-Berater*innen-Netzwerk
16	Wohnprojekt GAGA Stade
18	Nikada/iStock
19	David Baltzer
20–21	Netzwerk Frankfurt für gemeinschaftliches Wohnen
23	Wohnprojekt GAGA Stade
24	Wohnprojekt-Berater*innen-Netzwerk
26	City-Quartierstattvilla Bielefeld
29	Sebastian Gröthe/iStock
30	Uwe Schäfer
31–32	Wilhelm Schwedes
34	Wohnprojekt-Berater*innen-Netzwerk
37–38	Christa Lippmann
41	Christian Muhrbeck
43	Wohnprojekt-Berater*innen-Netzwerk
44–45	Wohnprojekt ZusammenHaus Lincoln Darmstadt
48–50	Wohnprojekt Layenhof Mainz
52	George Clerk/iStock
54	Wohnprojekt-Berater*innen-Netzwerk
58–59	Straßbürger e.V.
61	Stiftung trias
64	Wohnprojekt-Berater*innen-Netzwerk
66–67	Wohnprojekt Meetshaus Tannenhof, Busenberg
71	stattVilla e.V.
73–75	Christine Buchmann

ISBN 978-3-948240-01-1

**Viele Köpfe und Hände haben an dieser Publikation mitgewirkt – sie ist ein echtes Gemeinschaftsprojekt! Unser Dank gilt den Ideengeber\*innen der Broschüre, den Autor\*innen von der Stiftung trias und aus dem AK Gemeinschaftliches Wohnen zur Miete sowie den Menschen aus den vorgestellten Wohnprojekten zur Miete, die uns Texte und Bilder zur Verfügung gestellt haben.**

Stiftung trias  
Gemeinnützige Stiftung  
für Boden, Ökologie und Wohnen

Droste-Hülshoff-Str. 43  
45525 Hattingen (Ruhr)  
Telefon +49 2324 56 97 00

Fax +49 2324 59 67 05  
info@stiftung-trias.de

www.stiftung-trias.de  
www.wohnprojekte-portal.de

BIC GENODEM1GLS

IBAN DE29 4306 0967 0103 2696 00

GLS Gemeinschaftsbank eG

(Bei mehr als 200 Euro bitte die Adresse  
auf der Überweisung für die Spenden-  
quittung vermerken.)

ISBN 978-3-948240-11-0

