

# **Raus aus der Nische – rein in den Markt!**

Ein Plädoyer für das Produkt „gemeinschaftliches Wohnen“

**Bibliographische Informationen der Deutschen Bibliothek**

Die Deutsche Bibliothek verzeichnet diese Publikation in der Deutschen Nationalbibliographie; detaillierte bibliographische Daten sind im Internet über <http://dnb.ddb.de> abrufbar.

**Herausgeber:**

Schader-Stiftung

Stiftung trias

**Redaktion:**

Kirsten Mensch, Schader-Stiftung

Rolf Novy-Huy, Stiftung trias

Schader-Stiftung

Goethestraße 2

64285 Darmstadt

Tel.: 06151 / 17 59-0

Fax: 06151 / 17 59-25

[kontakt@schader-stiftung.de](mailto:kontakt@schader-stiftung.de)

[www.schader-stiftung.de](http://www.schader-stiftung.de)

Stiftung trias

Gemeinnützige Stiftung für Boden, Ökologie und Wohnen

Martin-Luther-Str. 1

45525 Hattingen (Ruhr)

Tel.: 02324 / 90 22 213

Fax: 02324 / 59 67 05

[info@stiftung-trias.de](mailto:info@stiftung-trias.de)

[www.stiftung-trias.de](http://www.stiftung-trias.de)

Alle Rechte vorbehalten

ISBN: 978-3-932736-23-0

**Layout:**

Agentur an der Ruhr, Uwe Seifert und Partner

58452 Witten, [up@aadr.de](mailto:up@aadr.de)

**Druck:**

Druckerei Buschhausen,

Herten, [www.buschhausen.de](http://www.buschhausen.de)

Nachdruck September 2012

(Erscheinungsjahr 2008)

# Inhalt

Seite

**4\_\_ Einführung**

6\_\_ Vorwort

7\_\_ „Raus aus der Nische – rein in den Markt“ – Überblick und Einführung

**11\_\_ I. Was ist gemeinschaftliches Wohnen?**

13\_\_ Gemeinschaftliches Wohnen – eine Einführung

19\_\_ Gemeinsam statt einsam – was gemeinschaftliche Wohnprojekte auszeichnet

23\_\_ Gemeinschaftliches Wohnen in einer sich wandelnden Gesellschaft

**29\_\_ II. Herausforderungen bei der Umsetzung**

31\_\_ Der mühsame Weg bis zur Realisierung

37\_\_ Finanzierung aus Sicht einer Förderbank

43\_\_ Finanzierung aus Projektsicht – Das Beispiel WohnSinn eG:  
Unterschiedliche Finanzierungstypen unter einem Dach

49\_\_ Finanzierung aus Projektsicht – Das Beispiel SONNENHAUS:  
Generationsübergreifendes und integratives Wohn- und Arbeitsprojekt

53\_\_ Finanzierung aus Projektsicht – Das Beispiel RIWETHO eG:  
Gemeinschaftliche Bewirtschaftung einer Arbeitersiedlung durch eine Bestandgenossenschaft

59\_\_ Wohnprojekt und Immobilienunternehmen als Partner

61\_\_ Ein Projekt kooperiert mit einem Wohnungsunternehmen – Das Projekt OLGA

65\_\_ Ein Wohnungsunternehmen sucht sich eine Gruppe  
Die Alte Schule Karlshorst – integratives und generationsübergreifendes Wohnen

**71\_\_ III. Die Akteure, ihre Handlungslogiken und Bedingungen**

73\_\_ Der richtige Umgang mit der „harten“ Wirklichkeit der Finanzdienstleistungswelt

79\_\_ Das spezialisierte Finanzierungsverfahren der GLS Gemeinschaftsbank eG  
für Wohnprojekte und Mehrgenerationenprojekte

85\_\_ Wohnen in Gemeinschaft: Die Perspektive der Wohnungswirtschaft

87\_\_ Was können und sollen die Kommunen tun?

95\_\_ Wie Bayern, Berlin, Hamburg und Co. gemeinschaftliches Wohnen fördern

109\_\_ Projektentwicklung und Projektberatung – Bedingungen und Handlungsmöglichkeiten

**115\_\_ IV. Nutzen über die Wohnprojekte hinaus**

117\_\_ Bilder der Zukunft – An einer guten Zukunft bauen

121\_\_ Volkswirtschaftliche Effekte des gemeinschaftlichen Wohnens

129\_\_ Return on Investment – Gibt es eine ausreichende Kapitalrendite beim gemeinschaftlichen Wohnen?

131\_\_ Wohnbegleitende Dienstleistungen am Beispiel der Baugenossenschaft Freie Scholle eG in Bielefeld

137\_\_ Ein gemeinsames Dach für mobile und demenzkranke Bewohner – Das Wohnprojekt Gingko-Haus, Langen

139\_\_ Gemeinschaftliches Wohnen als Beitrag zu ökologischer, ökonomischer und sozialer Nachhaltigkeit

**149\_\_ V. Modelle der Vereinfachung**

151\_\_ Modelle der Vereinfachung – Wege zur Marktfähigkeit des gemeinschaftlichen Wohnens

**159\_\_ Autorenverzeichnis**

**163\_\_ Link-Verzeichnis**

**164\_\_ Abbildungsverzeichnis**



# Einführung

## Seite

### 6 **Vorwort**

Sabine Süß, Schader-Stiftung

Rolf Novy-Hoy, Stiftung trias

### 7 **„Raus aus der Nische – rein in den Markt“ Überblick und Einführung**

Kirsten Mensch, Schader-Stiftung

Rolf Novy-Hoy, Stiftung trias

# Vorwort

## Schader-Stiftung

Gemeinschaftliche Wohnformen sind unter den heutigen demographischen und ökonomischen Herausforderungen ein Gewinn nicht nur für ihre Bewohner, sondern auch für die Gesellschaft. Sie strahlen ins Quartier, in die Kommunen, in die Köpfe anderer Menschen, die beginnen über ihr eigenes Wohnen – jetzt und später – nachzudenken.

Für die Schader-Stiftung, die sich seit Anbeginn ihrer Tätigkeit mit dem Themenfeld Wohnen befasst und über „Wohnen im Alter“ zum gemeinschaftlichen Wohnen kam, ist es ein großes Anliegen zu vermitteln, dass es sich hierbei um eine kluge Antwort auf die veränderten gesellschaftlichen Fragestellungen handelt. Bei der Beschäftigung mit „Wohnen im Alter“ stellte sich schnell heraus, dass nur in der Öffnung zu den anderen Generationen und zu neuen Wohnformen, die abseits von Pflegeheimen und auch den zunehmend angebotenen Modellen betreuten Wohnens liegen, ein Potential – über die reine Versorgung alter Menschen hinaus – liegen kann.

Im Jahr 2005 führte die Schader-Stiftung gemeinsam mit dem Hessischen Sozialministerium eine Tagung durch, die schon damals dazu aufrief, das gemeinschaftliche Wohnen aus seiner Nischenexistenz herauszulösen. Das Interesse war groß – jedoch waren es zumeist die persönlich Interessierten, die erschienen und auch rege die Dokumentation der Tagung nachfragten. Andere für die Realisierung des gemeinschaftlichen Wohnens wichtige Akteure reagierten verhalten.

Vor allem ihnen gilt dieses Buch: den Vertretern von Banken, Wohnungswirtschaft, Kommunen, Verwaltung und anderen. Ihnen wollen wir den Sinn und Nutzen gemeinschaftlicher Wohnformen aufzeigen. Zugleich sind wir uns sicher, dass auch die persönlich Interessierten Gewinn aus diesem Buch ziehen werden. Denn so wie wir für die Akteure aus Wirtschaft, Verwaltung und Politik die Türen gemeinschaftlicher Wohnprojekte ein Stück weit öffnen, um sie hineinblicken zu lassen, zeigt dieses Buch gleichfalls die Wünsche und Anforderungen von Wirtschaft, Verwaltung und Politik an Gruppen, die gemeinschaftlich wohnen möchten, auf.

Jedem Leser dieses Buches wünsche ich eine anregende Lektüre, die Erkenntnisse, Engagement und Tatendrang fördert.

Sabine Süß

Geschäftsführender Vorstand der Schader-Stiftung  
Darmstadt im September 2012

## Stiftung trias

Bei der Gründung der Stiftung trias im Jahr 2002 waren wir uns einig, den Projekten „Handwerkszeug“ an die Hand geben zu wollen, damit sie ihr Vorhaben umsetzen können. Leitfäden, Listen und Vertragstexte und Tipps dafür gibt es inzwischen zahlreich. Das vorliegende Buch verfolgt eine andere Herangehensweise: Fachleute sollten zu Wort kommen, die „Betroffenen“ sozusagen. Wenn Projektioniere lesen, wie der Vorstand eines Wohnungsunternehmens denkt, wenn der Bankkaufmann versucht, sich in eine Seniorengruppe „einzufühlen“, die sich angekündigt hat – und dadurch gute Gespräche entstehen, ist das Ziel dieses Buches schon zu einem Gutteil erreicht.

Von Stiftungen, Trägern der Freien Wohlfahrtspflege und anderen hören wir den Ruf, dass wir „alle Register ziehen müssen“, um die Herausforderungen des demografischen Wandels meistern zu können. Panik machen soll und darf man nicht. Damit ist niemandem geholfen. Aber ernst nehmen, sehr ernst nehmen wollen die Aktiven im Sozialbereich das, was sie aus den Zahlen der Demografen herauslesen und in ihrer Praxis zunehmend erspüren.

Wir brauchen neue Wohnformen, aktive Nachbarschaften und auch die gescholtenen Heime, um eine Gesellschaft mit vielen Senioren, wenig jungen Menschen und vielen Immigranten kreativ und lebenswert zu gestalten. Der Herausforderung, Chancen im Wandel zu sehen, wollen wir uns gerne stellen.

Die Stiftung trias ist in besonderem Maße den selbst organisierten Gruppenwohnprojekten verbunden. Wir würden uns freuen, wenn dieses Buch dazu beiträgt, dass diese „von unten“ initiierte Wohnform in einigen Jahren mit der gleichen Selbstverständlichkeit auf ihre Gesprächspartner trifft, wie dies heute bei den großen Trägern der freien Wohlfahrtspflege der Fall ist.

Rolf Novy-Huy

Geschäftsführer der Stiftung trias  
Hattingen im September 2012

## „Raus aus der Nische – rein in den Markt“

von Kirsten Mensch und Rolf Novy-Huy



### Überblick und Einführung

Warum machen wir ein solches Buch? Erfreulicherweise, weil die Anzahl sowohl der interessierten Personen als auch der Projekte gemeinschaftlichen Wohnens in den letzten Jahren deutlich zugenommen hat. Bedauerlicherweise, weil die gemeinschaftliche Wohnform in der Umsetzung immer noch kein „Regelinstrument“ geworden ist.

Dies scheint daran zu liegen, dass Welten die Akteure trennen, die an der Umsetzung gemeinschaftlicher Wohnformen beteiligt sind. Dieses Buch will die Akteure zusammenführen, will deren Welten vorstellen. Daraus resultiert ein Sammelband, herausgegeben

Gemeinschaftlich Wohnen eG,  
Wiesbaden

von zwei Stiftungen, der eine Vielzahl und Vielfalt von Autoren in sich versammelt. Als Hauptakteure erscheinen in diesem Buch Banken, Wohnungswirtschaft, Kommunen, Beraterinnen und Berater sowie Gruppen, die gemeinsame Wohnprojekte bereits realisiert haben. Die Unterschiedlichkeit der Beiträge mag Sie überraschen. Wir sehen für die Leser gerade darin den besonderen Reiz. Aus der Heterogenität resultiert eine große Spannweite der Betrachtung. Man kann herauslesen, wie Vertreter von Banken denken, wie die Wohnungswirtschaft „tickt“, welche Wünsche und Ziele Projektgruppen antreiben.

Somit dient das Buch hoffentlich auch als ein Lexikon zum Verständnis der unterschiedlichen Akteure. Vielleicht erzeugt es hier und da ein Schmunzeln und so manches „Aha“.

Fünf Abschnitte gliedern das Buch. Im ersten Kapitel dreht sich alles um die Frage „Was ist gemeinschaftliches Wohnen?“. *Helene Rettenbach* bietet einen definitorischen Einstieg. Sie grenzt gemeinschaftliche Wohnformen von anderen ab, zeigt deren Eigenschaften und Möglichkeiten auf. Am Beispiel eines Wohnprojekts in Berlin-Neukölln berichtet *Jutta Orth* im Anschluss von der steigenden Nachfrage nach gemeinschaftlichen Wohnformen, verschweigt aber auch nicht die Probleme der Umsetzung, insbesondere im Kontakt mit anderen Akteuren. *Uwe Wullkopf* stellt das gemeinschaftliche Wohnen in einen historisch-gesellschaftlichen Kontext. Der Prozess der Individualisierung, so Wullkopf, führt nicht nur zu neuen Freiheiten, sondern auch zu Verlusten. Inwiefern können gemeinschaftliche Wohnformen solcherart Verluste kompensieren?

Sonnenhaus e.V.,  
Berlin-Nieder-  
schöneweide



Schon im einführenden, ersten Abschnitt spielen die Herausforderungen der Umsetzung von gemeinschaftlichen Wohnformen eine Rolle. Ihnen ist in Gänze der zweite Abschnitt gewidmet. Der erste Beitrag in diesem Abschnitt zeigt schon in der Überschrift auf, worum es geht: „Der mühsame Weg bis zur Realisierung“. *Rolf Novy-Huy* erläutert in diesem Beitrag, auf welche Fragen die Gruppe Antworten finden, welche Entscheidungen sie treffen muss. Mühsam ist nicht nur der Weg in der Gruppe, sondern auch die Einbindung von Anwälten, der Wohnungswirtschaft, Banken, Bundesländern oder Kommunen. Während Novy-Huy eine Art Generalüberblick über die Schwierigkeiten der Umsetzung liefert, beziehen sich die folgenden Beiträge auf die Einbindung zweier wichtiger Akteure: die Banken zum einen, die Wohnungswirtschaft zum anderen.

*Harald Schlee* stellt die Möglichkeiten und Erfordernisse bei Finanzierung durch die Förderbank eines Bundeslandes dar. In seinem Fall ist es die LTH - Bank für Infrastruktur, Hessen. Aus der anderen Perspektive blicken die folgenden Beiträge auf die Frage der Finanzierung. Drei realisierte Projekte des gemeinschaftlichen Wohnens stellen ihre Finanzierungsgeschichte und die dabei verwendeten Bausteine vor. *Kornelia Müller* berichtet aus dem Projekt WohnSinn eG in Darmstadt. Das dort zustande gekommene „mühsam ausbalancierte Gesamtkunstwerk“ (Müller) besteht aus Komponenten wie befristetem und unbefristetem Dauerwohnrecht, genossenschaftlichen Mietwohnungen und Sozialmietwohnungen. Mehr der Baukostenfinanzierung widmet sich der Beitrag von *Anita Engelmann*. Um das spätere Sonnenhaus in Berlin kaufen und umbauen zu können, hat der gegründete Verein viel Zeit und Hartnäckigkeit beim Zusammenbinden von Fördermitteln und Darlehen aufbringen müssen. Die Rettung und gemeinschaftliche Bewirtschaftung einer ganzen Siedlung war das Ziel der RIWETHO eG, deren Geschichte und Vorgehen *Brigitte Karhoff* und *Wolfgang Kiehle* darstellen. Sowohl Landesfördermittel, Bürgerschaftsfonds als auch Eigenkapital der Haushalte und Leihgemeinschaften kamen hier auf der Finanzierungsseite zum Zuge. Insbesondere die Einbindung finanzschwacher Haushalte war ein großes Thema.

Der Zusammenarbeit mit der Wohnungswirtschaft widmen sich die folgenden Beiträge. *Dieter Barth* von der wbg Nürnberg GmbH stellt die Sicht eines Wohnungsunternehmens auf den Umbau sowie die spätere Nutzung eines Bestandsgebäudes durch eine Gruppe von gemeinsam im Projekt OLGA lebenden Frauen vor. Dasselbe Projekt, diesmal aus den Augen einer der Bewohnerinnen, nämlich von *Dorothea Hoffmeister*, ist Thema des folgenden Beitrags. Das Projekt Olga ist eine geglückte Kooperation zwischen einer Wohnprojektgruppe und einem Wohnungsunternehmen, die sich gemeinsam auf den Weg gemacht, ein Objekt gesucht und unter Abwägung von Wünschen und Möglichkeiten umgebaut



haben. Einen anderen Ansatz verfolgte die Mietergenossenschaft SelbstBau eG in Berlin. Hier gab es die Immobilie – die Alte Schule Karlshorst – und gesucht wurde dafür die Bewohnergruppe. *Peter Weber* stellt den Weg in seinem Beitrag dar.

Banken und Wohnungsunternehmen sind wichtige Akteure, wenn man gemeinschaftliche Wohnformen aus der Nische heraus holen möchte. Im dritten Abschnitt, der von den Akteuren sowie deren Handlungslogik und -bedingungen berichtet, gibt *Rüdiger Wiechers* in seinem Beitrag Tipps für den richtigen Umgang mit Banken, die für interessierte Gruppen eine wertvolle Vorbereitung vor den ersten Gesprächen mit der Bank ermöglichen. Das in Teilbereichen sich von anderen Banken unterscheidende Verfahren der GLS Gemeinschaftsbank eG stellt anschließend *Wilfried Brzynczek* vor. Die Spezialisierung der GLS-Bank zeigt sich in besonderen Finanzierungsbausteinen und einer erweiterten Beratungsleistung. Die Perspektive der Wohnungswirtschaft, deren Erfolgsfaktoren sowie die Antwort auf die Anforderungen des Wohnungsmarktes beschreibt *Hans-Otto Kraus*.

Nicht nur die Banken und Wohnungsunternehmen sind relevante Akteure. Der Kreis ist weiter. Daher widmet sich der folgende Beitrag von *Clemens Altschiller* der Rolle der Kommune. Die Überschrift zeigt die Stoßrichtung: Was können und sollen die Kommunen tun? Auch die darüber liegende Ebene im föderalen System der Bundesrepublik, nämlich die Bundesländer, haben einen großen Spielraum zur Unterstützung und Förderung gemeinschaftlicher Wohnprojekte. *Monika Berghäuser* hat in einer aufwändigen Recherche einen Vergleich der Förderangebote der sechzehn Bundesländer durchgeführt.

Eine weitere wichtige Komponente im Reigen der Unterstützung stellt die Beratung dar. *Wolfgang Kiehle* zeigt die Bedingungen und Handlungsmöglichkeiten von Projektberatung und -entwicklung auf.

Immer wieder wird seitens der Projekte gemeinschaftlichen Wohnens betont, dass sie nicht nur ein individuelles Interesse verfolgen, sondern auf gesellschaftliche Herausforderungen, auf soziale Probleme im Quartier, auf steigende volkswirtschaftliche Kosten reagieren. Wie sieht es aus mit dem Nutzen, der über jenen für die Bewohner selbst hinaus weist? Der vierte Abschnitt des Bandes stellt diese Frage. *Rolf Novy-Huy* hebt die Rolle des demographischen Wandels hervor, die wir mangels seiner heutigen Anschaulichkeit oft nicht wahrhaben wollen. Gemeinschaftliche Wohnformen können nicht nur eine Antwort auf die Folgen der sich verschiebenden Alterszusammensetzung unserer Gesellschaft sein, sondern auch Bilder für den Umgang mit den Herausforderungen der Zukunft liefern. Konkrete Berechnungen zu volkswirtschaftlichen Effekten des gemeinschaftlichen Wohnens

liefert *Bernd Halfar*. Vermiedene Sozialkosten, volkswirtschaftliche Erträge durch Beitrags- und Steuerzahlungen spielen dabei ebenso eine Rolle wie Lebensqualitätseffekte. Denn, so stellt Halfar in seinem Beitrag fest, es geht nicht nur um die Maximierung des monetären Gewinns, sondern auch um die Anhebung des sozialen Nutzens.

Der Nutzen für Wohnungsunternehmen, die gemeinschaftlich wohnende Gruppen in ihren Beständen beherbergen, wird oft in der niedrigen Fluktuation der Bewohner, im Ausstrahlen der Gruppe auf die umliegende Nachbarschaft sowie im guten Erhalt der Immobilie gesehen. Diese Aspekte sind weithin unstrittig. Einen weiteren „Return on Investment“ zeigt *Joachim Negwer* auf. Mit der vom Gemeinnützigen Siedlungswerk genutzten Mietvorauszahlung lassen sich nicht nur die Wünsche der Bewohner besser realisieren, sondern diese ermöglicht auch, eine Kapitalrendite für das Wohnungsunternehmen zu erwirtschaften. Einen anderen Nutzen gemeinschaftlicher Wohnformen oder auch eines großräumigen Nachbarschaftskonzepts erläutern *Michael Seibt* und *Thomas Möller*: Dienstleistungen im Bereich von Pflege und Hauswirtschaft lassen sich bei gemeinsamer Inanspruchnahme rund um die Uhr finanzieren. Für einzeln wohnende Pflegebedürftige ist dies zumeist unmöglich. Ein sehr konkretes Beispiel, wie Pflegedienstleistungen und gemeinschaftliches Wohnen verknüpft werden können, ist im Beitrag von *Monika Berghäuser* über das Wohnprojekt Ginkgo in Langen zu lesen. Hier engagieren sich Bewohner in der Unterstützung einer Demenz-Wohngruppe. Nicht nur in das unmittelbare Umfeld eines Wohnprojektes, sondern weiter reicht der Bezug des Beitrags von *Albrecht Göschel*. Er fragt nach der grundsätzlichen Nachhaltigkeit gemeinschaftlicher Wohnformen. Drei Ausrichtungen – ökologisch, ökonomisch und sozial – hat er dabei im Blick.

Im fünften Abschnitt findet sich nur ein Beitrag, der indes – obgleich er nur die Autorin *Kirsten Mensch* aufweist – von vielen unterstützt wurde. Auf Basis von Interviews, Hinweisen und Notizen zahlreicher am gemeinschaftlich Wohnen Interessierter ist der Beitrag „Modelle der Vereinfachung – Wege zur Marktfähigkeit des gemeinschaftlichen Wohnens“ entstanden. Wie und wo lässt sich die Entstehung gemeinschaftlicher Wohnformen standardisieren, um, wie zu Anfang dieses Überblicks gesagt, ein „Regelinstrument“ zu erhalten. Wo sind die Grenzen der Vereinfachung?

Den Abschluss des Bandes bildet das Verzeichnis der Autorinnen und Autoren. Auch hier lässt sich die Vielfalt der Herkunftswelten unserer Autorengruppe ablesen. Wir wünschen den Lesern des Bandes, die hoffentlich aus ebenso vielen Welten kommen wie die Autoren, viel Vergnügen bei der Lektüre.



# I. Was ist gemeinschaftliches Wohnen?

## Seite

- 13\_\_\_ **Gemeinschaftliches Wohnen – eine Einführung**  
Helene Rettenbach, PlanWerkStadt, Wiesbaden
- 19\_\_\_ **Gemeinsam statt einsam – was gemeinschaftliche Wohnprojekte auszeichnet**  
Jutta Orth, Autorin, Freiburg
- 23\_\_\_ **Gemeinschaftliches Wohnen in einer sich wandelnden Gesellschaft**  
Dr. Uwe Wullkopf, ehemaliger Leiter des Instituts für Wohnen und Umwelt, Darmstadt



Die folgenden Projektbeispiele geben einen exemplarischen Überblick zum möglichen Spektrum gemeinschaftlicher Wohnmodelle.

Die Auswahl beschränkt sich auf Beispiele aus Hessen, wo der Tätigkeitsschwerpunkt der Autorin liegt.

# Gemeinschaftliches Wohnen – eine Einführung

von Helene Rettenbach

## 1. Basisinformationen

Das Forum Gemeinschaftliches Wohnen definiert gruppenorientierte Wohnprojekte als „dauerhafte Zusammenschlüsse von Menschen, die freiwillig und bewusst bestimmte Bereiche ihres Lebens räumlich und zeitlich miteinander teilen“.

Im Gegensatz zu einer Nachbarschaft, die sich meist zufällig bildet, nehmen die Mitglieder von Wohnprojekten aktiv Einfluss auf die Zusammensetzung der Gruppe (Belegung) und verständigen sich über verbindliche Grundlagen und Regeln des Miteinanders (Konzept).

Wohngemeinschaften im Sinne einer gemeinsamen Haushaltsführung sind selten. Die meisten Projekte sind Hausgemeinschaften, in denen jeder Haushalt über eine abgeschlossene Wohneinheit verfügt. Gemeinschaftliche Wohnkonzepte können auch in Siedlungsprojekten umgesetzt werden.

Alle gruppenorientierten Wohnprojekte verstehen sich als Alternative zum eher anonymen Wohnen und setzen auf das Prinzip „Geben (wollen) und Nehmen (können)“. Darin unterscheiden sie sich vom Konzept „Betreutes Wohnen“, bei dem Dienstleistungen gegen Bezahlung zur Verfügung gestellt werden.

Weitere wichtige Merkmale sind:

### › Selbstorganisation

Kommunikations- und Entscheidungsstrukturen werden innerhalb der Gruppe geregelt. Bei der Verteilung der Aufgaben

ergänzen sich die Interessen und Fähigkeiten der Bewohnerinnen und Bewohner.

### › Partizipation

Die Bewohnerinnen und Bewohner sind an der Projektentwicklung beteiligt und wirken bei der Planung, bei der baulichen Umsetzung und/oder in der Verwaltung mit.

### › Bürgerschaftliches Engagement

Viele Wohnprojekte suchen Kontakt zur Nachbarschaft im Quartier oder sind in Netzwerken aktiv.

Auf der Basis dieser Gemeinsamkeiten entfaltet sich – je nach Standort und Rahmenbedingungen – ein breites Spektrum von Bau-, Wohn- und Rechtsformen:

#### a) Bauform

Im Rahmen größerer Sanierungsvorhaben oder bei der Umnutzung leer stehender Gebäude können gemeinschaftliche Wohnprojekte im Bestand realisiert werden. Vereinzelt engagieren sich Wohnprojektmitglieder auch bei der Erhaltung denkmalgeschützter Bausubstanz. Die Mehrzahl der Objekte sind jedoch Neubauten – z. B. als Verdichtungsmaßnahme, in Baulücken, auf Brachen oder im Rahmen einer Siedlungserweiterung.

Neben dem Geschosswohnungsbau bietet sich besonders die Hofbebauung für gemeinschaftliche Wohnkonzepte an.

<b>Projekt</b>	<b>Gemeinschaftlich Wohnen eG, Blücherstraße Wiesbaden</b>
<b>aktueller Projektstand</b>	Vorderhaus: bewohnt Mittel-/Hinterhaus: bewohnt
<b>Größe/Nutzungen</b>	22 Wohnungen (40 - 110 m <sup>2</sup> ), Gemeinschafts- und Nutzräume, 3 Gewerbeeinheiten
<b>Standort</b>	Innenstadt
<b>Rechtsverhältnisse</b>	Gemeinschaftseigentum, Genossenschaft
<b>Finanzierung</b>	mit öffentlicher Förderung (10% Stadt Wiesbaden)
<b>Besonderheiten</b>	Sanierung eines Mehrfamilienhauses aus der Gründerzeit mit Übernahme bestehender Mietverhältnisse Ziele: gemeinschaftliches, Generationen verbundenes, sozial und kulturell gemischtes Leben; nachhaltiges und ökologisches Bauen und Wohnen im Sinne der Agenda 21 Modellprojekt im ExWoSt-Forschungsfeld „Modelle genossenschaftlichen Wohnens“ des Bundesbauministeriums



Neues Wohnen in historischer Umgebung

**b) Wohnform**

Gemeinschaftliche Wohnprojekte können zunächst nach ihrer Größe (Zahl der Haushalte/BewohnerInnen) und nach der Zusammensetzung der Wohngruppe (z. B. Altersmischung, Haushaltsstruktur, Zielgruppenorientierung) differenziert werden. Die Umsetzung von Zielen bestimmt darüber hinaus über die spezifischen Qualitäten des Projekts:

- › baulich-räumlich (z. B. Gemeinschaftsräume, barrierefreies Bauen)
- › sozial (z. B. gegenseitige Hilfe, Integration benachteiligter Gruppen, quartiersbezogene Angebote)
- › ökologisch (z. B. Ressourcenschonung, Wohngesundheit)
- › ökonomisch (z. B. kostensparendes Bauen, gemeinsame Nutzung von Räumen und Gegenständen)

**c) Rechtsform**

Neben der Größe und der Zusammensetzung der Wohngruppe sind für die Wahl der Rechts- bzw. Trägerform folgende Kriterien maßgebend, die sich aus der Konzeption des Projekts ableiten:

- › Gemeinschaftliche Verfügung/Partizipation
- › d. h. Möglichkeit zur Beteiligung an wichtigen Entscheidungen (z. B. Belegung, Bewirtschaftung)
- › Bindung/Verteilung von Verfügungsrechten
- › d. h. Möglichkeit zur Einschränkung individueller Verfügung (z. B. Ausschluss spekulativer Verwertung, Erbregelungen)
- › Rechtssicherheit/Flexibilität
- › d. h. Möglichkeit zur Fixierung verbindlicher Verfahrensregeln

(z. B. bei Nutzerwechsel) und Anpassungsfähigkeit an veränderte Projektziele

- › Transparenz/Handhabbarkeit
- › d. h. Verständlichkeit und Überschaubarkeit der Vereinbarungen für alle Beteiligten bei adäquatem Aufwand

Gängige Modelle sind:

## I) der Verein

Mit der Mindestzahl von sieben Mitgliedern ist die Gründung eines Vereins auch für kleinere Wohninitiativen kein Problem und kann ihnen schon bei der Projektentwicklung die Verhandlungen mit externen Partnern erleichtern. In der Wohnphase kann er sowohl für die interne Organisation des Projekts genutzt werden als auch Betreiber (z. B. von Gemeinschaftseinrichtungen) oder Veranstalter (z. B. für Angebote im Stadtteil) sein. In der Rolle des Eigentümers oder Vermieters von Wohnungen findet man Vereine nur selten.

## II) die GbR

Die Rechtsform der Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) wird durch das gemeinsame Handeln der Gruppe begründet und bietet im Umgang mit dem gemeinsamen Eigentum am Objekt viel Gestaltungsraum. Da jedes GbR-Mitglied mit seinem vollständigen Vermögen haftet, eignet sich das Modell eher für kleine Gruppen (bis 10 Beteiligte) oder für die Planungs- und Bauphase (Baugemeinschaft). Längerfristige Bindungen sind z. B. durch Aufnahme eines „neutralen Dritten als Hüter der Projektidee“ in die Eigentümerschaft oder Vergabe des Grundstücks in Erbpacht möglich.

<b>Projekt</b>	<b>Wohndorfgemeinschaft Mainz-Wiesbaden</b>
<b>aktueller Projektstand</b>	seit 1995 bewohnt
<b>Größe/Nutzungen</b>	8 Häuser, 11 Wohnungen, 34 Personen Garten, Werkstatt, Gästezimmer
<b>Standort</b>	Neubauquartier, Vorort von Wiesbaden
<b>Rechtsverhältnisse</b>	in der Bauphase: Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) nach Fertigstellung: Wohnungseigentümergeinschaft (WEG)
<b>Finanzierung</b>	frei finanziert
<b>Besonderheiten</b>	selbstorganisierte Bau- und Hausgemeinschaft im Nachbarschaftsverbund homogene Gruppenstruktur: junge Familien (bei Einzug) Neubau als Wohnhof Besondere Berücksichtigung ökologischer Aspekte: Materialwahl, Solaranlage (thermisch und PV), Regenwasser-Nutzungsanlage



**Wohndorfgemeinschaft  
Mainz-Wiesbaden -  
Das Blaue Haus**

## III) die Wohnungseigentümergeinschaft

Rechtliche Grundlage ist das Wohnungseigentumsgesetz (WEG). Jeder Eigentümer ist für die Finanzierung und Unterhaltung seines Sondereigentums (Wohnung mit zugeordneten Nebenräumen/-flächen) individuell verantwortlich und haftet nur in Höhe seines Miteigentumsanteils. Eine Gemeinschaftsordnung regelt das Verhältnis der Miteigentümer untereinander und den Umgang mit dem Gemeinschaftseigentum. Ein Einfluss der Gruppe beim Eigentümerwechsel kann nur durch Vor- oder Ankaufsrechte gesichert werden.

## IV) die Genossenschaft

Wegen ihrer Grundprinzipien (z. B. „ein Mensch – eine Stimme“, kein individuelles Eigentum) eignet sich die Rechtsform der eingetragenen Genossenschaft besonders gut für größere Wohnprojekte mit dem Ziel langfristiger Bindungen. Seit ca. 20 Jahren entstehen immer mehr neue Klein- und Dachgenossenschaften, die sich auf gruppenorientierte Wohnformen spezialisiert haben.

## V) die GmbH

Zur Gründung einer GmbH ist ein Stammkapital von 25.000 € notwendig. Die Höhe der Anteile bestimmt das Stimmrecht der Gesellschafter. Die starke Position der Geschäftsführung kann vor allem in Vermietungsprojekten genutzt werden. Als Trägerform für ideell orientierte Wohnprojekte spielt die GmbH nur eine untergeordnete Rolle – zum Beispiel im Modell des Mietshäuser-syndikats Freiburg.

## VI) die Kooperation mit Partnern der Wohnungswirtschaft

Unabhängig von der gruppeninternen Organisationsform können Wohninitiativen mit externen Trägern zusammenarbeiten – ob in

der Projektentwicklung, der Baubetreuung oder bei Verwaltungs- oder Mietverträgen. Um den Besonderheiten gemeinschaftlicher Wohnprojekte gerecht zu werden, kann dabei aber meist nicht auf Standardformulare zurückgegriffen werden. Hilfreich bei der Gestaltung von Kooperationsvereinbarungen können dagegen Erfahrungen aus realisierten Projekten sein.

## 2. Potentiale und Anforderungen gemeinschaftlichen Wohnens

Gemeinschaftliches Wohnen kann als eine Antwort auf den gesellschaftlichen Wandel eingeordnet werden, die dem Prinzip „Von der Versorgungs- zur Beteiligungsgesellschaft“ folgt. Win-win-Effekte ergeben sich dabei für alle beteiligten Akteursgruppen – zum Beispiel

- › für die Bewohner/Bewohnerinnen:  
selbstbestimmtes Leben in frei gewählter Gemeinschaft  
Einfluss auf die Gestaltung des Wohnumfelds  
Entwicklung von Selbsthilfesystemen
- › für die Wohnungswirtschaft:  
geringes Risiko  
Qualitätssicherung/-entwicklung der Bestände  
positive Effekte im Quartier
- › für die öffentliche Hand:  
Prävention und Entlastung öffentlicher Hilfesysteme  
Förderung von Bürgerengagement  
Familienförderung

Auch in der Kreditwirtschaft und bei Anbietern von Planungs- und Beratungsleistungen wächst das Interesse an gemeinschaftlichen Wohnmodellen als einem zukunftsfähigen Marktsegment.

<b>Projekt</b>	Neues Wohnen Hattersheim e.V.
<b>aktueller Projektstand</b>	seit 2004 bewohnt
<b>Größe/Nutzungen</b>	2 Baukörper, 44 Wohnungen (47 bis 85 m <sup>2</sup> ), Gemeinschaftsraum, 2 Gästewohnungen, 300 m <sup>2</sup> Gemeinbedarfsfläche (stadtteilöffentlich): Café, Konferenzräume, Versammlungsraum, Terrasse
<b>Standort</b>	Südring, Hattersheim
<b>Rechtsverhältnisse</b>	Mietwohnungen (Hattersheimer Wohnungsbau-gesellschaft mbH) – Einzelmietverträge, Koope-rationsvereinbarung in Vorbereitung Projektorganisation: Verein (gemeinnützig)
<b>Finanzierung</b>	2/3 öffentlich gefördert; 1/3 frei finanziert
<b>Besonderheiten</b>	Projektinitiative durch Wohnungsunternehmen in einem Quartier mit besonderem Entwick-lungsbedarf (Soziale Stadt) kurze Projektentwicklung (ca. ein Jahr) durch professionelle Gruppenmoderation unterstützt soziale Mischung/Mieterstruktur: interkulturell und generationsübergreifend (21 Kinder) Kooperation mit Stadtteilakteuren (Nutzung und Betrieb der Gemeinbedarfsflächen)



Am Südring in  
Hattersheim

Den Potenzialen gruppenorientierter Wohnkonzepte stehen spezifische Anforderungen gegenüber, denen sich alle Beteiligten stellen müssen. Sie beziehen sich auf:

#### a) die Objekte

Gemeinschaftliches Wohnen braucht geeignete räumliche Voraussetzungen. Jenseits individueller Wohnwünsche und Geschmacksvorstellungen stellen Wohnprojekte erhöhte Anforderungen an

##### › Barrierefreiheit:

Als Mindeststandard gilt für die meisten Wohngruppen eine Ausführung nach DIN 18 0 25 Teil 2. Damit ist gewährleistet, dass die Bewohnerinnen und Bewohner auch im Alter oder bei Behinderung möglichst lange selbstständig in der eigenen Wohnung leben können

##### › Gemeinschaftsräume:

In jedem Fall sollte ein Versammlungsraum für alle Projektmitglieder vorhanden sein. Nutzungsüberschneidungen (z. B. Unterbringung von Gästen, Angebote für das Quartier) sind dabei möglich.

#### b) die Projektentwicklung

Gemeinschaftliche Wohnprojekte sind bisher am Markt strukturell benachteiligt. Sie benötigen unterstützende Instrumente und Angebote bei der

##### › Objektsuche:

Bei der Entscheidung für ein Objekt brauchen Wohninitiativen Zeit zur Abstimmung innerhalb der Gruppe. Optionsmodelle geben ihnen dafür im Wettbewerb mit anderen Investoren

Spielräume. Kommunen können bei der Ausweisung von Neubaugebieten einen Teil der Grundstücke für gruppenorientierte Wohnkonzepte reservieren. Einzelne Wohnungsunternehmen bieten inzwischen übertragbare „Halbfertigprodukte“ an, die auf die Wünsche besonderer Zielgruppen zugeschnitten sind (z. B. Eigentümergemeinschaften von Senior/innen).

##### › Gruppenbildung und Konzeption:

Viele Initiativen scheitern noch vor der Umsetzung, weil die Gruppenbildung zu lange dauert oder sie externen Partnern ihre Ziele nicht adäquat vermitteln können. Durch Qualifizierungsangebote und professionelle Moderation können diese Defizite ausgeglichen werden.

#### c) die Finanzierung

Gemeinschaftliche Wohnprojekte stoßen mit den gängigen Finanzierungsmodellen des Wohnungsmarktes häufig an unüberwindliche Grenzen. Alternative Konzepte sind weiter zu entwickeln und durch spezielle Förderinstrumente zu ergänzen – zum Beispiel

##### › für Gruppen mit geringer Eigenkapitalausstattung:

Innovative Wohnungsunternehmen bieten Mieterdarlehen oder Mietkaufmodelle an. Mit Kleinbürgschaften kann das Finanzierungsrisiko auf viele Schultern verteilt werden.

##### › als Ausgleich für soziale Bindungen:

Gemeinschaftliche Wohnprojekte erzielen nachweisbare Einspareffekte in öffentlichen Haushalten (z. B. Betreuung und Pflege). Im Rahmen der Wohnungsbauförderung könnten Modelle entwickelt werden, die diese positiven Wirkungen verstärken.

<b>Projekt</b>	<b>Ginkgo Langen e. V.</b>
<b>aktueller Projektstand</b>	Baubeginn: Mai 2006, jetzt bewohnt
<b>Größe/Nutzungen</b>	33 Wohneinheiten (50 bis 80 m <sup>2</sup> ), davon 2 WE als Gemeinschaftsraum und Gäste- appartement sowie 4 WE als Wohngruppe für demenziell Erkrankte, Werkraum, großer Garten
<b>Standort</b>	Langen-Nord
<b>Rechtsverhältnisse</b>	Grundstück der evangelischen Kirche in Erbpacht Projektträger (Gemeinnütziges Siedlungswerk) bietet Kauf und Miete (ggf. mit Mieterdarlehen) an. Kooperationsvereinbarung mit potenziellen Trägern für die betreute Wohngruppe in Vorbe- reitung
<b>Finanzierung</b>	frei finanziert
<b>Besonderheiten</b>	Zielgruppe: Seniorinnen und Senioren (50+) aktive Auseinandersetzung der Projektgruppe mit Alter, Hilfsbedürftigkeit und Demenz; Verknüpfung bürgerschaftlichen Engagements mit professionellen Pflegediensten barrierefreie Ausstattung



**Ginkgo Langen:**  
Ein aufgelockerter Neubau



**d) die Kooperation**

Für viele Fragestellungen des gemeinschaftlichen Wohnens müssen noch geeignete Lösungen gefunden werden. Neben projektbezogenen Kooperationen können dabei Netzwerke für den Informations- und Erfahrungsaustausch und die Qualifikation der Akteure einen wichtigen Beitrag leisten.

- › Lokal:  
Als organisatorisches „Grundgerüst“ gelten regelmäßige Treffen und eine verlässlich erreichbare Anlauf-/Kontaktstelle. Die Nähe zu den Projektgruppen vor Ort und die Nutzung persönlicher Kontakte spielt dabei eine wichtige Rolle.
- › Regional:  
Neben den direkten Kontakten (Treffen, Koordinierungsstellen) werden hier besonders medienvermittelte Kommunikationsformen (z. B. über Internet) zum Informationsaustausch und zur Vermittlung von Kontakten empfohlen.
- › Überregional:  
Die Aufgabe überregionaler Netzwerke besteht vor allem darin, fachliches Wissen zur Verfügung zu stellen (Pool von Expertinnen und Experten, Material-Pool) und den Dialog zwischen den Akteursgruppen zu fördern.

<b>Projekt</b>	<b>Sandberghof – gemeinsam wohnen in Bessungen</b>
<b>aktueller Projektstand</b>	seit Dezember 2006 bewohnt
<b>Größe/Nutzungen</b>	6 Wohneinheiten (47 bis 90 m <sup>2</sup> ) in 2 Wohnhäusern, ca. 100 m <sup>2</sup> Gemeinschaftsräume (Versammlungsraum, Atelier, Gästezimmer, Bad, Sauna, Werkstatt), Hof und Garten
<b>Standort</b>	Stadtteilzentrum
<b>Rechtsverhältnisse</b>	Wohnungseigentümergeinschaft (Wohnungen) und GbR (Gemeinschaftsräume und -flächen); eine Wohnung vermietet
<b>Finanzierung</b>	frei finanziert
<b>Besonderheiten</b>	denkmalgeschütztes Ensemble aus kommunalem Besitz aufwändige, erhaltende Sanierung großzügige Dimensionierung des Gemeinschaftsbereichs intensive Mitwirkung der Mitglieder in allen Phasen der Planung und Umsetzung



**Geschützter Innenhof im Sandberghof, Darmstadt**



„Offensives Altern“,  
Berlin-Neukölln

## Gemeinsam statt einsam – was gemeinschaftliche Wohnprojekte auszeichnet

von Jutta Orth

Wohnen in Gemeinschaft hat Konjunktur – so suggerieren es zumindest die zahlreichen Fernsehtalkshows und Diskussionsrunden, die sich seit einiger Zeit immer häufiger mit den gesellschaftlichen Rahmenbedingungen des Alterns auseinandersetzen. Je mehr marode Alten- und Pflegeheime in Verruf geraten, umso verlockender erscheint der Traum von der Alten-WG. Doch Wunsch und Wirklichkeit stimmen selten überein. Die Außensicht auf das gemeinschaftliche Wohnen ist, je nach Standpunkt, häufig von falschen, manchmal überzogenen Erwartungen, Unwissen, allzu positiven oder negativen Vorurteilen geprägt. Eine fundierte Auseinandersetzung mit dem Thema erfordert also eine realistische Bestandsaufnahme – z. B. anhand des vor knapp 10 Jahren entstandenen Frauenwohnprojekts „Offensives Altern“ in Berlin-Neukölln.

Der weiße, L-förmige Gebäudekomplex beherbergt 11 Aderthalbzimmerwohnungen, 9 Zweizimmerwohnungen und 4 Dreizimmerwohnungen, einen großen, lichtdurchfluteten Gemeinschaftsraum mit Küche, eine Werkstatt, einen Garten und eine Gästewohnung, die an BesucherInnen vermietet werden kann. Jede Wohnung ist über einen Fahrstuhl, Laubengänge und Brückenelemente barrierefrei zu erreichen. Allerdings sind die Türen zwischen den gläsernen Fluren aus brandschutztechnischen Gründen so schwer, dass Frauen, die auf Gehhilfen oder Rollstühle angewiesen sind, sie kaum ohne Hilfe öffnen können.

Zurzeit leben in dem Haus 22 Frauen zwischen 40 und 76 Jahren und 16 Kinder bzw. junge Erwachsene zwischen 5 und 23 Jahren.

Die größeren Wohnungen sind an alleinerziehende Mütter mit Kindern vermietet, die Aderthalbzimmerwohnungen an allein-stehende ältere Frauen. Diese Wohnungen bestehen aus einer kleinen Diele, einem hellen Wohnzimmer mit Durchgang zum Schlafzimmer, einer geräumigen Küche, einem Bad mit Dusche, das im Bedarfsfall behindertengerecht umgebaut werden kann – und einem großen Balkon, den man absurderweise nur über eine hohe Schwelle erreicht.

Die Anfänge des Projekts reichen bis Ende der 1970er-Jahre zurück. 1977 suchen zwei Altenpflegerinnen per Zeitungsannonce Frauen, die sich dafür interessieren, andere positivere Formen des Altwerdens zu entwickeln. Es melden sich 120 Interessentinnen – 60 bleiben langfristig bei der Sache. In diesem Kreis entsteht Anfang der 1980er-Jahre die Idee zu einem gemeinsamen, generationenübergreifenden Wohnprojekt.

Um an dringend benötigte Fördergelder heranzukommen, gründen die Frauen 1983 den Verein „Offensives Altern e. V.“. Er erhält Sachmittel und eine Zeit lang eine halbe Sozialarbeiterstelle. Er schreibt Ämter, Genossenschaften, Bauträger an, um ihnen das Konzept des generationenübergreifenden Wohnens nahezubringen, stößt damit aber auf wenig Gegenliebe. 1989 bietet die „Berliner Bau- und Wohnungsgenossenschaft von 1892 eG“ den Frauen ein brachliegendes Grundstück in der Nähe des Teltowkanals und die Mitwirkung an der Bauplanung an. Trotz der eher ungünstigen Lage – die nächste Straßenbahnhaltestelle ist 15 Minuten Fußweg entfernt, die Innenstadt erreicht man mit öffentlichen Verkehrsmitteln in einer Dreiviertelstunde – sagt der Verein mangels Alternativen zu.

Die Berliner Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen bewilligt sowohl die Förderung des Projekts als auch die Förderung im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus. Dann wird auf dem Gelände ein halb verfallener Zivilschutzbunker entdeckt, von dem sich die Bonner Regierung nicht trennen möchte. Als der Bunker schließlich verkauft ist, verlangt der Berliner Senat plötzlich einen deutlich höheren Quadratmeterpreis für das Grundstück. Die Wirtschaftlichkeitsberechnung der Genossenschaft ist Makulatur. Gleichzeitig wird das Fördervolumen für den sozialen Wohnungsbau in Berlin reduziert. Das Projekt steht vor dem Aus.

Geballter Protest ist die Folge. Die Frauen organisieren Demonstrationen und mobilisieren die Presse. Eine der Gründungsfrauen verbringt ihren 70. Geburtstag mit einem Plakat vor der Brust vor dem Rathaus. 1997 schließlich wird das Projekt bewilligt

<b>Projekt</b>	<b>Offensives Altern, Berlin</b>
<b>aktueller Projektstand</b>	Baubeginn 1998, jetzt bewohnt
<b>Größe/Nutzungen</b>	11 Aderthalbzimmerwohnungen, 9 Zweizimmerwohnungen und 4 Dreizimmerwohnungen
<b>Standort</b>	Berlin-Neukölln
<b>Zielgruppe</b>	ältere Frauen und alleinerziehende Mütter
<b>Träger</b>	Berliner Bau- und Wohnungsgenossenschaft
<b>Besonderheiten</b>	selbstbestimmter Wohnraum für ältere und jünger alleinlebende bzw. mit Kind/ern lebende Frauen innerhalb einer Gemeinschaft, Beitrag zur kulturellen und sozialen Versorgung des Stadtteils, generationenübergreifendes Wohnen, Selbsthilfe und gegenseitige Unterstützung

– mit der Auflage, die Genossenschaft müsse die ursprünglich angesetzten Baukosten um ein Drittel senken. Inzwischen sind viele Frauen abgesprungen, weil sie sich zu alt zum Einzug fühlen oder eine andere Lösung gefunden haben. Per Annonce suchen die Verbliebenen Nachrückerinnen. Im September 1999 kann endlich Einweihung gefeiert werden.

Bei vielen ist das Zusammenleben zunächst mit hohen Erwartungen verknüpft. Insbesondere die Gründungsfrauen wünschen sich ein reges Gemeinschaftsleben mit festen Ritualen und einem hohen Grad an Verbindlichkeit. Nicht alle sind davon begeistert. In den knapp 10 Jahren, die seither vergangen sind, hat die Hausgemeinschaft Phasen der Nähe und Phasen der Distanz durchlebt. Der wöchentliche Sonntagsbrunch ist im zweiten Jahr nach dem Einzug eingeschlafen, wurde zwischenzeitlich aber in anderer Form wiederbelebt. Es sind Freundschaften zwischen Jung und Alt entstanden, Kinder haben sich „Wahlomas“ auserkoren und umgekehrt. Die Bewohnerinnen springen gegenseitig ein, wenn Not an der Frau ist. Zwischen Mutter- und Tochtergeneration kommt es öfter zu Rollenkonflikten, weil die Jüngeren das Gefühl haben, die Älteren mischten sich über Gebühr in Erziehungsfragen ein, und die Älteren öfter mal an der Lebens- und Haushaltsführung der Jüngeren herumnörgeln. Um solche und andere Konflikte des Zusammenlebens zu lösen, wurden schon mehrfach Moderatorinnen und Supervisorinnen eingeschaltet. Es gibt eine Kochgruppe, die Gartenliebhaberinnen hegen und pflegen ihre Beete, und einmal monatlich ist Jour fixe für alle. Wenn jemand krank wird und – wie die BewohnerInnen es formulieren – „die Buschtrommel geht“, ist Unterstützung selbstverständlich. Alles in allem, so eine Bewohnerin der ersten Stunde, habe sich das Gemeinschaftsleben vor allem in den letzten Jahren gut entwickelt.



Innenhof und  
Balkone laden zum  
sommerlichen  
Plausch ein.

**Was lässt sich nun aus diesem Beispiel ableiten? Es ist nicht *der* „Prototyp“ des gemeinschaftlichen Wohnens, aber für Fragen, Probleme und Auswirkungen, die damit einhergehen, in vielerlei Hinsicht repräsentativ.**

Zunächst einmal ist das Wohnen in Gemeinschaft jenseits der klassischen Studenten-WG ein Phänomen, das viele ältere Menschen wirklich ernsthaft interessiert. Beim Forum Gemeinschaftliches Wohnen gingen 2007 über 10 000 Anfragen ein. Gegenüber dem Vergleichsjahr 1999 ist dies eine Steigerung um 80 Prozent. Schon der Zweite Altenbericht der Bundesregierung aus dem Jahr 1998, der sich dem Schwerpunkt „Wohnen im Alter“ widmete, konstatierte, dass „der Bedarf an Formen des Zusammenlebens und -wohnens von Menschen, die nicht (oder nicht mehr) in eine Kleinfamilie eingebunden sind, erheblich [ist], steigende Tendenz [hat] und generationenübergreifend [ist]“. (BMFSFJ 1998: 121)

Die Gründe für den Einzug in ein Gemeinschaftsprojekt sind vielfältig. Viele ältere Menschen leben weit weg von ihren Kindern – sofern sie welche haben –, möchten aber den Anschluss an die jüngere Generation nicht verlieren und entscheiden sich deshalb für das generationenübergreifende Wohnen. Andere wollen ihrem Leben mit Erreichen des Rentenalters noch einmal eine neue Wendung geben und ein soziales Netzwerk aufbauen, das auch in Zeiten der Not trägt. Gerade Alleinstehende sehen im gemeinschaftlichen Wohnen eine Möglichkeit, der drohenden Isolation zu entfliehen und „mitten im Leben“ zu bleiben. Manche verbinden mit dem Wohnen in Gemeinschaft eine bestimmte Lebensphilosophie. Für wieder andere spielen finanzielle Gründe eine entscheidende Rolle.

Eines jedoch ist all diesen Menschen gemeinsam: Sie wollen selbstständig, aber nicht allein wohnen und vor allem die Kontrolle über das eigene Leben behalten, auch wenn sie krank oder pflegebedürftig werden. Es liegt auf der Hand, dass konfektionierte Lösungen wie Altenheim oder Servicewohnen – der „vollautomatisierte Ruhestand“, wie das Bundesbauministerium es einmal formulierte (BMBau 1995, zit. n. Amman/von Neumann-Cosel: 9) – kaum dazu taugen, diesen Wünschen gerecht zu werden.

Die Möglichkeiten und Formen des gemeinschaftlichen Wohnens sind so vielfältig wie zahlreich. Sie reichen von „klassischen“ Wohngemeinschaften mit vier, fünf, sechs Mitgliedern bis zu großen Hausgemeinschaften mit über 100 Wohneinheiten und einem großen Angebot an Gemeinschaftsflächen. Im Trend liegen vor allem altershomogene und altersgemischte Hausgemeinschaften mit abgeschlossenen Wohneinheiten, die ausreichend Privatsphäre und Rückzugsmöglichkeiten bieten. Das Gemeinschaftsleben – gegenseitige Unterstützung im Alltag, Ausflüge, Konzertbesuche usw. bis hin zu gemeinsamen Urlaubsfahrten – erfolgt auf freiwilliger Basis.

Die meisten gemeinschaftlichen Wohnprojekte entstehen auf genossenschaftlicher Basis oder werden als Mietobjekte in

Kooperation mit Wohnungsbauunternehmen realisiert. Je nach Bundesland können Projektinitiativen Gelder aus verschiedenen Fördertöpfen erhalten. Dazu gehören z. B. Fördergelder im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus oder gezielte Modellförderungen für zukunftsweisende Projekte. Eher selten sind reine Eigentümergemeinschaften, die ausschließlich mit privaten Mitteln bauen. Auch die Kombination von Eigentums- und Mietwohnungen ist möglich.

Dem steigenden Bedarf an gemeinschaftlichen Wohnformen steht bislang eine vergleichsweise geringe Anzahl realisierter Projekte gegenüber. Allerdings lassen sich hierzu kaum verlässliche Angaben finden. Zahlen zwischen 100 und 1 000 geistern durch die Literatur – meist ohne Hinweis darauf, auf welcher Grundlage sie ermittelt wurden. Diese Datenlücke ist kein Zufall, denn aufgrund ihrer Organisationsstruktur fallen Gemeinschaftswohnprojekte durch jedes statistische Raster: Die meisten von ihnen sind selbst organisiert, d. h., eine Initiativgruppe versucht MitstreiterInnen für ihre Projektidee zu gewinnen und macht sich dann auf die Suche nach einem willigen Kooperationspartner, z. B. einem Wohnungsbauunternehmen, oder nach einem geeigneten Mietobjekt. Bislang stoßen solche Gruppen mit ihren Wünschen und Vorstellungen bei Banken, Behörden und Wohnungswirtschaft auf eher verhaltenes Echo. Zuweilen gewinnt man sogar den Eindruck, dass Stadtplanungsämter und Wohnungsbauunternehmen sie in erster Linie als Störfaktoren betrachten, weil sie Sand in das gut geölte Getriebe ihrer Behörde bzw. ihres Unternehmens streuen.

Sicherlich ist es für Kommunalpolitiker, Bauunternehmer und viele Architekten nicht einfach, mit einer Gruppe von Menschen zu verhandeln, die zwar meist nicht viel Geld, aber umso mehr Wünsche und Vorstellungen haben und bei allem und jedem mitreden wollen. Viele Wohnungsbauunternehmen lassen lieber die Finger von Gemeinschaftsprojekten, weil sie keine Erfahrung damit haben und den hohen Planungs-, Organisations- und Verwaltungsaufwand fürchten. Wie sollen Standardabweichungen – also z. B. Gemeinschaftsflächen, eine altengerechte Ausstattung (z. B. der Einbau eines Pflegebads) – finanziert, wie Mietverträge gestaltet werden? Wie viel Mitspracherecht räumt man den BewohnerInnen bei der Neubelegung von Wohnungen ein? Wer kommt bei Wohnungsleerstand für Mietausfälle auf? Die Klärung solcher Fragen kostet alle Beteiligten viel Zeit und Nerven. Da existierende Rechts- und Finanzierungsmodelle kaum eins zu eins zu übertragen sind, muss überdies für jedes Projekt eine individuelle Lösung gefunden werden.

Dass es ökonomisch und verfahrenstechnisch wenig sinnvoll ist, das Rad immer wieder neu zu erfinden, liegt auf der Hand – insbesondere angesichts der steigenden Nachfrage nach gemeinschaftlichen Wohnformen. Inzwischen bemühen sich Planer, Bauunternehmen und beratende Organisationen zunehmend um die

Beschleunigung und Rationalisierung von Planungs- und Kooperationsprozessen, um die bis dato extrem langen Projektvorlaufzeiten zu verkürzen. Unter anderem sind dabei auch mehr oder weniger konfektionierte Modelle im Gespräch – inwieweit sie angenommen werden, muss sich erst noch zeigen.

Vereinzelt gibt es heute schon Beispiele einer relativ effizienten, reibungslosen Zusammenarbeit zwischen Beratungsorganisationen und Wohnungswirtschaft. Die Beratungsorganisationen nehmen dabei in der Regel eine Mittlerfunktion ein. Doch es bleibt noch viel zu tun – dabei können gerade Mietwohnungsbauunternehmen von gemeinschaftlichen Wohnformen eigentlich nur profitieren:

- › Sie wissen von vornherein, wer in das Gebäude einzieht, tragen also kein Risiko bei der Vermietung.
- › Sie gewinnen verlässliche Mieter, die ihnen „treu“ bleiben und sich mit dem Objekt, das sie selbst mitgestaltet haben, identifizieren.
- › Sie haben einen relativ geringen Verwaltungsaufwand, weil die Bewohner oft viele Aufgaben in Eigenregie erledigen.
- › Sie können sich in der Regel darauf verlassen, dass die Mieter verantwortungsvoll und sorgsam mit dem Gebäude umgehen und Wert darauf legen, dass es in gutem Zustand bleibt.
- › Und last but not least kommt es auch ihrem Image zugute, wenn sie sich für zukunftsweisende Bau- und Wohnformen engagieren.

Die Stabilität und Verbindlichkeit, die viele gemeinschaftliche Wohnprojekte auszeichnet, begründet sich aus ihrer spezifischen Zusammensetzung. Menschen, die sich an einem gemeinschaftlichen Wohnprojekt beteiligen, ziehen bewusst in der gewählten Konstellation zusammen. „Hier wohnen Leute, auf die ich mich verlassen kann; es geht nicht so unverbindlich zu wie in einem normalen Mietshaus.“ – lautet der kleinste gemeinsame Nenner.

Ulrich Schmidt, der Ende der 1980er-Jahre als einer der ersten „Alten“ mit 71 Jahren in eine WG zog, bezeichnete gelingende Gemeinschaften einmal als „soziale Kunstwerke“ (Schmidt: 12). Damit sie gelingen, ist zumindest ein verbindendes Element nötig, z. B. ein gemeinsames Interesse oder noch besser ein gemeinsames Ziel der Mitglieder, etwa der Wunsch, alternative Wege für ein „sinnvolles Altern“ zu finden, wie die Gründungsmitglieder des Projektes „Offensives Altern“ es formuliert haben.

Dass Frauen in gemeinschaftlichen Wohnprojekten stark überrepräsentiert sind und zuweilen, ohne es zu beabsichtigen, ganz unter sich bleiben, ist u. a. eine Folge der demografischen Entwicklung: Frauen werden älter als Männer, sind häufiger verwitwet und öfter alleinstehend. Ab einem Alter von etwa 65 Jahren steigt die Zahl der Ein-Personen-Haushalte von Frauen sprunghaft an. Da

das Wohnen in Gemeinschaft gerade für Alleinstehende besonders attraktiv ist, liegt die hohe Frauenquote quasi in der Natur der Sache. Dazu kommt, dass Frauen der heutigen Rentnergeneration flexibler und meistens auch mutiger als Männer sind und sich leichter in das Abenteuer Haus- oder Wohngemeinschaft stürzen. Viele Frauen müssen und mussten im Laufe ihres Lebens mehreren Rollen gerecht werden und haben gelernt, sich immer wieder neuen Herausforderungen zu stellen. Inzwischen kommt jedoch eine Generation ins Rentenalter, die schon lange nicht mehr auf althergebrachte Rollenmuster bauen kann. Von daher ist zu erwarten, dass in zukünftigen Wohnprojekten mehr Männer als bisher mitmischen werden.

Bei der Entscheidung für das gemeinschaftliche Wohnen spielen bei vielen Menschen finanzielle Gründe eine entscheidende Rolle. Die Anzahl derjenigen, die mit niedrigen Alterseinkünften auskommen müssen, wird in Zukunft stark ansteigen. Gleichzeitig werden die sozialen Versorgungssysteme immer weiter ausgedünnt. Es ist unumgänglich geworden, Alternativen zu teuren und tristen Heimplätzen zu entwickeln. Das gemeinschaftliche Wohnen ist eine von mehreren Möglichkeiten, das Leben im Alter nach eigenen Vorstellungen zu gestalten. Aus gesellschaftspolitischer Perspektive betrachtet, bietet es gegenüber herkömmlichen Versorgungsmodellen zwei entscheidende Vorteile: Es ist sowohl billiger als auch gesünder als die Unterbringung im Heim.

Schon 2001 bezifferte der ehemalige Vorsitzende des Dresdner Vereins AWIG – Alt werden in Gemeinschaft e.V. – die finanziellen Einsparungen, die bei der Unterbringung in einer Wohngemeinschaft statt in einem Altenheim möglich seien, bei einer durchschnittlichen Rente von 715 Euro auf 8.500 bis 12.500 Euro pro Person und Jahr. Nun schützt eine Haus- oder Wohngemeinschaft per se natürlich niemanden davor, krank oder pflegebedürftig zu werden, doch es hat sich inzwischen erwiesen, dass sich im Fall des Falles dank seelisch-moralischer und meist auch tatkräftiger Unterstützung von MitbewohnerInnen die Einweisung ins Pflegeheim häufig hinauszögern lässt. Tatsächlich kann das Leben in einer Wohn- oder Hausgemeinschaft das subjektive Wohlbefinden des Einzelnen auch dann noch steigern, wenn sein Gesundheitszustand sich objektiv verschlechtert. Grund dafür ist die Tatsache, dass bei jedem Menschen, der sich einer (neuen) Herausforderung durch andere stellt, Ressourcen angezapft werden, deren Nutzung Kraft und Stärke vermitteln kann. „Verantwortung nicht nur für sich, sondern auch für andere zu übernehmen vermittelt das Gefühl, gebraucht zu werden und für andere Menschen wichtig zu sein. Was das für alte Menschen bedeutet, die ja gesellschaftlich in die Funktionslosigkeit abgedrängt werden, kann gar nicht hoch genug eingeschätzt werden“, schreibt Astrid Osterland in ihrer lesenswerten Studie über die Göttinger Alten-WG „Am Goldgraben“ (Osterland: 68).

Die meisten Gemeinschaften – ob generationenübergreifend oder altershomogen – treffen eine Vereinbarung darüber, wie sie einander im Krankheits- oder Pflegefall unterstützen können und wollen. Nur selten verpflichten sie sich zu einer Rundumbetreuung, doch durch die Einschaltung ambulanter Pflegedienste lassen Belastungen sich oft abfedern. Im Zuge der „Gesundheitsreform 2007“ wurde die Gewährung von Leistungen im Rahmen der häuslichen Krankenpflege auf Wohngemeinschaften und vergleichbare „neue Wohnformen“ erweitert. Ab Januar 2009 haben Pflegebedürftige, die Leistungen aus der gesetzlichen Pflegeversicherung erhalten, darüber hinaus Anspruch auf individuelle Beratung und Hilfestellung durch einen Pflegeberater oder eine Pflegeberaterin. Zur besseren Versorgung und Betreuung der Versicherten sollen wohnortnahe Pflegestützpunkte eingerichtet werden. Das Forum Gemeinschaftliches Wohnen weist zu Recht darauf hin, dass diese Neuerungen im Rahmen der „Pflegerreform 2008“ die Ausgangsposition für Gemeinschaftswohnprojekte erheblich verbessern.

### Welches Fazit lässt sich daraus ziehen?

Für ältere Menschen bietet das Wohnen in Gemeinschaft gegenüber herkömmlichen Wohnmodellen viele Vorteile. Es ermöglicht die Fortführung eines eigenständigen Lebensstils, ist billiger als das betreute Wohnen und hält geistig wie körperlich fit. Es entlastet die Versorgungsträger und trägt zum Erhalt der physischen und psychischen Gesundheit bei. Allein schon deshalb lohnt es sich, Zeit, Geld und Know-how in diese zukunftsweisende Wohnform zu investieren – nicht nur, um unser aus den Fugen geratendes Sozialsystem zu entlasten, sondern auch, um ein selbstbestimmtes Altern in Würde zu ermöglichen, das so viele Menschen sich wünschen.

### Literatur

- Amman, Renate / von Neumann-Cosel, Barbara, 2000: Offensiv Altern – Offensiv Leben. Ein generationenübergreifendes Frauenwohnprojekt der Berliner Bau- und Wohnungsgenossenschaft von 1892 eG.
- BMFSFJ (Hrsg.), 1998: Zweiter Altenbericht. Wohnen im Alter. 1998.
- Fuchs, Dörte / Orth, Jutta, 2003, 2005: Umzug in ein neues Leben. Wohnalternativen für die zweite Lebenshälfte
- Hieber, Annette / Mollenkopf, Heidrun / Wahl, Hans-Werner / Oswald, Frank, 2005: Gemeinschaftliches Wohnen im Alter: Von der Idee bis zum Einzug
- Osterland, Astrid, 2000: Nicht allein und nicht ins Heim. Alternative: Alten-WG
- Schmidt, Ulrich, 1990: Wahlfamilie. Die „Wohngemeinschaft Jung und Alt“ – ein Modell für das Wohnen von morgen

# Gemeinschaftliches Wohnen in einer sich wandelnden Gesellschaft

von Uwe Wullkopf\*



## 1. Individualisierung und durch sie bewirkte Verluste

Die Verringerung der Haushaltsgößen und damit einhergehend die Zunahme von Einpersonenhaushalten – auch die Zunahme von Haushalten alleinerziehender Eltern – sind Anzeichen einer Individualisierung der Gesellschaft.

Vielfältige Gründe für den Prozess der Individualisierung lassen sich benennen.

Das Gesinde verließ die Bauernhöfe, die Kinder zogen aus dem Elternhaus aus, weil man es sich leisten konnte und man hierarchischen Systemen mit Fremdbestimmung ausweichen wollte zu Gunsten von freierer Entfaltung und Selbstbestimmung. Die Indivi-

dualisierung hat ihre Gründe auch in zunehmender Mobilität, in der Entwicklung der Industriegesellschaft („Stadtluft macht frei“) und in zunehmender Unsicherheit der Arbeitsplätze.

Ein in der Diskussion vernachlässigter Grund für die Zunahme von Einpersonen- oder Eingenerationenhaushalte liegt in der längeren Lebenserwartung in Verbindung mit einer geringeren Kinderzahl. Die Folge ist eine immer länger gewordene Lebensphase zwischen dem Zeitpunkt, zu dem das jüngste Kind 18 Jahre alt geworden ist, und dem Tod. Diese Phase ist inzwischen deutlich länger als die Familienphase, in der die Eltern mit ihren Kindern zusammenleben, und wird wohl schon bald das halbe Leben ausmachen. Die Abbildung unten von Scheuch verdeutlicht diese Entwicklung:

Ein wichtiger Grund der zunehmenden Individualisierung stellt die abnehmende Verwurzelung in der Nachbarschaft dar. Man kehrt der Nachbarschaft den Rücken, weil sich ein attraktiver Arbeitsplatz an einem anderen Standort anbietet oder weil einem die Wohnung oder das Wohnumfeld (z. B. Verkehrslärm, Infrastruktur) nicht mehr gefällt. Nachbarschaftliche Beziehungen spielen bei Überlegungen zu einem Umzug oftmals eine untergeordnete Rolle.

Je reicher und besser gebildet, desto weiter reicht räumlich der Kreis der sozialen und kulturellen Beziehungen. Dorf- und Vereinsleben sowie gemeinschaftliches Wohnen verlieren dann an Bedeutung. Gerade Besserverdienende sind finanziell immer weniger auf Nachbarschaftshilfe angewiesen. Zudem sind wir anspruchsvoller geworden, wir machen uns unsere Interessen viel eher klar und wollen uns nicht gegen diese Interessen von anderen unterbuttern lassen. Also rechnen wir früher oder später unseren Nachbarn vor, wer hier wen wohl ausbeutet mit einer nicht einlösbaren permanenten Solidarität. Die nachbarschaftlichen Leistun-

gen sind und bleiben im Wesentlichen freiwillig. Sie werden weder vergolten noch im Detail mit Gegenleistungen verrechnet. Auch ethisch besteht keine Verpflichtung zu dauerhaft solidarischem Handeln gegenüber Nachbarn. Eine Balance zwischen Freiwilligkeit und Verlässlichkeit konstant zu halten, ist angesichts dessen eine schwierige Aufgabe, die Leistungen des Kooperationsmanagements erfordert. Warum sollte man solche Schwierigkeiten auf sich nehmen?

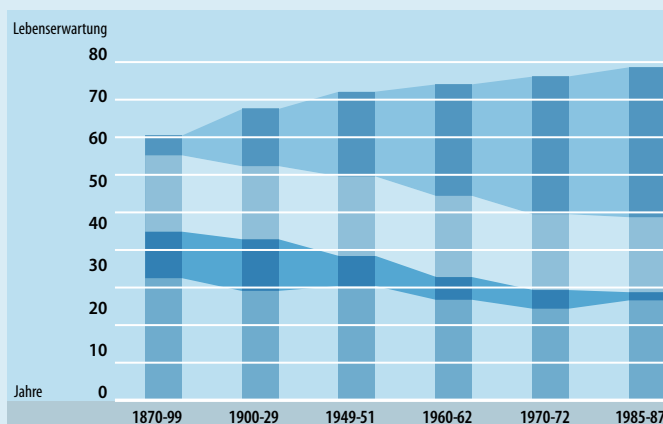
Im Vergleich zu vorherigen Generationen sind wir im Grunde genommen wenig solidarisch. Der Staat und der Markt schienen ja auch die Lücken von Großfamilie und Nachbarschaft bestens geschlossen zu haben. Nur kommen uns jetzt Bedenken.

### Was ist mit der Individualisierung verloren gegangen?

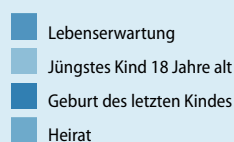
Der enorme Gewinn an individueller Freiheit und an Emanzipation von hierarchischen lokalen Strukturen kostet auch etwas. Die Auflösung der Familienverbundes und die Auflösung enger nachbarschaftlicher Beziehungen gehen einher mit:

- › einer Abnahme des Personenkreises auf örtlicher Ebene, von dem eine Person Zuwendung erhält (Liebesentzug)
- › einer Abnahme des Personenkreises auf örtlicher Ebene, von dem eine Person vertrauensvoll Rat holen kann (Freundschaftsentzug)
- › einer Abnahme des Personenkreises auf örtlicher Ebene, von dem eine hilfsbedürftige Person Fürsorge erhält (Solidaritätentzug)
- › einer Abnahme des Personenkreises auf örtlicher Ebene, der mit einer Person kulturelle und soziale Beziehungen pflegt (Integrationsentzug) sowie

### Gewonnene Jahre



Quelle:  
Erwin K. Scheuch: Die Zentralität des Wohnens  
für die Lebensweise, in:  
Die Freie Wohnungswirtschaft, 53 (1999),  
Sonderdruck zum Symposium am 21. April 1999





- › einer Abnahme des Personenkreises auf örtlicher Ebene, mit dem eine Person in nicht ökonomisierte Tauschbeziehungen im Hinblick auf Arbeit und Materialien treten kann (Wohlfahrtsentzug).

Die Frage ist, was gemeinschaftliches Wohnen insofern leisten kann.

## 2. Gemeinschaftliches Wohnen als Lösung und Ausgleich für die Verluste?

Weshalb wird gemeinschaftliches Wohnen von vielen Haushalten gewollt?

Die dargestellte wachsende Absonderung der kleinen privaten Haushalte von ihrer Nachbarschaft und vom halböffentlichen Raum heutzutage in Großstädten wird oft angesichts der geschilderten „Entzugserscheinungen“ nicht mehr als befriedigend angesehen. Kann man denn mehr erwarten? Es gibt durchaus sehr gute Beispiele für Nachbarschaften, in denen die Leute füreinander da sind und sich mögen. Nachbarschaften, aus denen keiner wegziehen will. Das allerdings kann sehr verschiedene Ursachen haben. Man kann drei Kreise um seine Wohnung ziehen: erstens, im engsten Kreis um die Wohnung hat man besonders gute Kontakte mit den Leuten, die in den umliegenden Wohnungen und Häusern wohnen. Dies ist oft bei Familien mit kleinen Kindern der Fall. Kleine Kinder bringen Leute zusammen. Dieser enge Kreis bezeichnet zugleich den Kreis, in dem gemeinschaftliches Wohnen organisiert werden kann. Zweitens, in einem weiteren Kreis, fühlt man sich wohl und gut aufgehoben durch die gut funktionierende Schule, Kirchengemeinde, die Läden und Kneipen. Drittens, in einem noch weiteren Umkreis, ist man eingebettet in das Vereinsleben, die politische Arbeit, die Jugendarbeit, die Altenbetreuung und so weiter, die einem in seinem Quartier besonders gut gefallen.

Solche nachbarschaftlichen Strukturen insbesondere im engsten Kreis des gemeinschaftlichen Wohnens können aber auch zerbröckeln. Sie müssen immer gut gepflegt und „gewartet“ werden. Das geht nicht, wenn die Leute zu mobil sind, also zu häufig ihre Wohnung und ihr Wohnquartier wechseln.

Bei gemeinschaftlichem Wohnen ist es so wie bei der Ehe: zu einer Scheidung kommt es, wenn die Beziehung schlecht ist und wenn man sich den Wechsel leisten kann und wenn bessere Alternativen geboten werden. Zu den Alternativen können auch räumlich unabhängige soziale Beziehungsnetzwerke und Informationsnetzwerke gehören. Wenn die nachbarschaftlichen Beziehungen und Angebote schlecht sind, ziehen am ehesten die aus, die bessere Alternativen zur Hand haben und die sich den Wegzug leisten können, dies nicht zuletzt auch im Interesse ihrer Kinder. Zurück bleiben die Ärmern und Perspektivlosen. So passiert es zurzeit oft in Deutschland mit innerstädtischen Quartieren. Mit

Geld allein kann man diesen Trend nicht umkehren. Ganz entscheidend werden die nachbarschaftliche Atmosphäre, das Image eines Stadtquartiers von den Menschen geprägt, die darin wohnen. Wir dürfen nicht nur unser eigenes Süppchen kochen, sondern müssen im Interesse von uns allen aufeinander zugehen und gemeinsam handeln.

Dieses aufeinander Zugehen haben wir andererseits auf nachbarschaftlicher Ebene in den vergangenen Jahrzehnten mehr und mehr verlernt. Die Entwicklung weg von der Pluralisierung hin zur Individualisierung der Lebensformen ist deutlich. Vielleicht gibt es zu viele Einzelkinder unter uns, die nicht gelernt haben, Konflikte unmittelbar und diplomatisch zu lösen, vielleicht haben wir auch nicht mehr so viel Solidarität wie früher nötig, vielleicht sind wir zu egoistisch geworden und zu wenig kompromissbereit. Vielleicht wissen wir aber auch einfach nicht mehr, wie es geht, freundlich und solidarisch miteinander umzugehen. Statt zu reden, gehen wir zum Anwalt und versuchen, das Maximum herauszuschlagen. Aber die zunehmende Individualisierung birgt für die Menschen auch ein höheres Risiko des Scheiterns: Man hat niemanden mehr, der oder dem man sich anvertrauen kann, mit dem man sich besprechen und abstimmen kann, von der oder dem man Unterstützung erhoffen oder erwarten kann, wenn es mal schlecht läuft. Wir wissen gar nicht mehr, wie schön und einfach das Leben sein kann, wenn wir uns angewöhnen, wieder verstärkt Brücken zu bauen und aufeinander zuzugehen. Gerade dann, wenn auch die Familienbande immer loser werden, bietet die gut funktionierende Nachbarschaft Geborgenheit. Wann ist gemeinschaftliches Wohnen gelungen? Wenn man sich immer dann freut, ein positives Gefühl hat, wenn man heimkommt.

Und stets ist auch der Weg bereits das Ziel: die gemeinsame Planung für die Wohnungen und nachbarschaftlichen Aktivitäten und Einrichtungen schweißen zusammen und gewährleisten, dass die Bedürfnisse und Wünsche der beteiligten Bürger unmittelbar in die Planung einfließen können. Und so entsteht denn auch gelebte Demokratie, die in der Nachbarschaft auch besonders konkrete Ergebnisse und Erfolge zeitigen kann. Gelungene Nachbarschaften bilden die kräftigen Wurzeln unserer Demokratie. Vermutlich ist gerade für uns Bürohengste die Mitwirkung an der Erschaffung von etwas solidem Dreidimensionalen attraktiv, und wer sich das freistehende Einfamilienhaus nicht leisten kann oder will, findet in Projekten gemeinschaftlichen Wohnens eine Alternative, um dem entsprechenden Schaffensdrang Raum zu geben.

## 3. Gemeinschaftliches Wohnen: vielleicht auch im öffentlichen Interesse notwendig?

Von guter Nachbarschaft gehen positive externe Effekte aus. Bei den Soziologen (ich bin keiner) ist gemeinschaftliches Wohnen

in den letzten Jahren wieder in Mode gekommen. Gerade linke Soziologen hatten das gesellschaftliche, also vor allem politische Engagement eine Zeit lang für vordringlicher gehalten und der gut funktionierenden Nachbarschaft eher skeptisch gegenüber gestanden, weil dieses nachbarschaftliche Engagement, die Sozialutopie einer gelungenen Nachbarschaft, den um seine Rechte kämpfenden Werktätigen eher vom Wesentlichen, dem Klassenkampf, abgehalten hätte oder weil sich ein Blockwartssystem hätte ausbreiten können. So haben Architekten wie Le Corbusier auch den Bau ihrer „Wohnmaschinen“ begründet: die Leute sollen sich nicht so lange in ihrer Wohnung und in ihrem Quartier aufhalten, sondern gefälligst abends in politische Versammlungen gehen. Ganz früher, vor hundert Jahren, war das gemeinschaftliche Zusammenleben, vor allem in der Genossenschaft, bei der Linken allerdings schon mal Mode gewesen, auch als dritter Weg zwischen Markt und Staat. Weshalb also ist die gute Nachbarschaft jetzt abermals „mega in“? Während von den deutschen Soziologen vorzugsweise als Grund genannt wird, gute nachbarschaftliche Kontrolle erhöhe die Sicherheit vor Kriminalität, bei guten nachbarschaftlichen Verhältnissen sei die Hemmschwelle viel höher, sich durch Vandalismus und Lärm bei den Nachbarn unbeliebt zu machen, rücken in der angelsächsischen Literatur zwei andere Gründe in den Vordergrund:

- › die Schulleistungen von Kindern sind deutlich höher, wenn die Kinder in stabilen Nachbarschaften aufwachsen, als wenn sie instabilen Nachbarschaften ausgeliefert sind,
- › und sogar die Integration in den Arbeitsmarkt gelingt besser, wenn stabile soziale Netze vorhanden sind – nicht nur Schwarzarbeit wird zu fast 100 % durch soziale Netze vermittelt und ein großer Teil der ehrenamtlichen Arbeit, sondern auch ein überraschend großer Teil der Arbeitssuchenden findet Arbeit durch Beratung und Vermittlung in informellen sozialen Netzen.

Außerdem sollten Aktivitäten besonders hervorgehoben werden, bei denen engagierte Solidarität gezeigt wird gegenüber Menschen, die in der einen oder anderen Weise besonders vom Schicksal getroffen und benachteiligt sind. Mehr als drei Millionen alte Menschen in Deutschland sind hilfs- oder pflegebedürftig. Weder der Markt noch der Staat noch die Familie allein können dieses Problem lösen. Ehrenamtliches Engagement ist unbedingt erforderlich, und ohne dieses wäre die Pflegeversicherung schon dreimal zusammengebrochen. Nicht zufällig gehen die Programme der „Sozialen Stadt“ in genau diese Richtung. Die Menschen werden zwar älter, doch auch gesünder, und gerade die jetzt schon mehr als 10 Millionen gesunden Alten in Deutschland, die häufig allein leben, bringen ein großes Potenzial an Fähigkeiten ein, an Lebenserfahrung und an Zeit, die bereichern könnten, wenn nur die entsprechenden Anstöße kämen. Soziale Problemlagen kön-

nen nicht allein durch immer mehr Betreuung beseitigt werden, vielmehr gilt das Motto „Aktivierung statt Betreuung“. Dies gelingt besonders gut, wenn kommunale und andere öffentliche Träger sich mit Vereinen, Bewohnergruppen und anderen Beteiligten zusammenschließen, oder auf neudeutsch: vernetzen, um gemeinsam nachbarschaftliche Aktivitäten in Gang zu setzen und im Gang zu halten. Das gemeinschaftliche Wohnen ist eine Facette eines solchen vernetzten Systems.

Von wachsender Bedeutung sind auch ökologische Aktivitäten in der Nachbarschaft, wie sie beispielsweise auch durch die Agenda 21-Prozesse gefördert wurden; hier geht es um ökologische Ernährung, ökologisches Wohnen, Energieeinsparung, Verkehrsvermeidung, die Förderung des öffentlichen Personennahverkehrs, städtisches Grün, Dritte-Welt-Aktivitäten und vieles andere mehr.

Insgesamt werden in Projekten des gemeinschaftlichen Wohnens die Kompetenzen der Beteiligten geschult, in gemeinsamen Beratungen Vorbehalte gegenüber Mitbewohnerinnen und Mitbewohnern abzubauen und von allen akzeptierte Lösungen zu finden, mit denen sich dann auch alle identifizieren können. Dieses sollte auch auf bürgerschaftlichen Gemeinsinn ausstrahlen.

Man kann eben nicht alles professionalisieren und dem Markt oder dem Staat überlassen. Im Gegenteil: stabile Familien und Nachbarschaften sind Voraussetzungen gleichermaßen für einen funktionierenden Markt und einen funktionierenden Staat. Andererseits können bestimmte Hilfeleistungen in problematischen Lebenslagen weder von der Familie noch vom Staat noch vom Markt in angemessenem Umfang erbracht werden. Wie sagte ein Globalisierungsbefürworter: man soll mit wirtschaftlichem Handeln nur den Wohlstand der Familie (des gemeinschaftlichen Wohnprojekts?) optimieren und den globalen Wohlstand. Alle Bezugseinheiten für Solidarität dazwischen seien ineffizient und ethisch kaum verantwortbar. Gemeinschaftliches Wohnen (mangels vorhandener Großfamilie) als beste Waffe gegen die Auswüchse von Globalisierung? In der Tat klafft angesichts der schwächer gewordenen Familienbande und der wachsenden Kosten marktmäßig angebotener Dienstleistungen eine erhebliche Lücke. Wir sollten gemeinschaftliches Wohnen und seine Trial-and-Error-Eskapaden deshalb genau beobachten. Best practice hier kann sehr, sehr hilfreich sein, um all die wachsenden Versorgungslücken zu schließen, die Familie, Markt und Staat hinterlassen. Gerade in Zeiten, in denen sich immer mehr Wohnungsunternehmen als Immobilienhändler betrachten und vor allem die kurzfristige Rendite im Auge haben, kann der alte genossenschaftliche Wunsch nach einem dauerhaften spekulationsfreien Wohnen mit hoher Sicherheit vor exzessiven Mieterhöhungen und vor Kündigungen durch die Vermieter an Bedeutung wieder zunehmen.

#### 4. Weitere Verbreitung des gemeinschaftlichen Wohnens

Wenn gemeinschaftliches Wohnen mehr Verbreitung finden soll, muss es durch viele Stakeholders ernster genommen und stärker unterstützt werden. Gerade für Wohnungsunternehmen auf ausgeglichenen Märkten oder Mietermärkten bieten sich dabei Chancen; denn durch Gebäudemodernisierung und Wohnumfeldverbesserung allein kann eine ausreichend lange wirtschaftliche Lebensdauer vieler Gebäude oft nicht mehr erreicht werden. Es geht vielmehr auch um Serviceleistungen und um die Imagebildung von Gebäuden und Quartieren. Und schließlich differenziert sich mit steigendem Wohlstand die Wohnungsnachfrage aus, und die Unternehmen sind gut beraten, ihr Portfolio dem anzupassen und mögliche künftige Marktengpässe aufzuspüren.

Einerseits könnten, wie im norwegischen Genossenschaftsrecht vorgesehen, die kleinen gemeinschaftlichen Wohnprojekte aufgehängt werden an ein institutionalisiertes oder loses übergreifendes Beratungssystem, das vor allem beim Management und bei der Finanzierung der Projekte behilflich ist, ihren größten Schwachstellen. Dieses Beratungssystem könnte von dem professionellen Know-how der Wohnungsunternehmen oder auch bestehender Wohnprojekte profitieren. Die offene Frage ist andererseits, wer diese Beratungstätigkeit in unserem beratungsresistenten Deutschland finanziert.

Die Banken selbst haben bei Einführung von Basel II die spezifischen Risiken ihrer Kundschaft gemessen, und im Ergebnis kommen alte Menschen und junge Familien besonders schlecht weg. Unklarheiten in den Eigentumsverhältnissen und eventuelle rechtliche Probleme bei der Pfändbarkeit von Wohnungen und

Grundstücken erhöhen die Bankrisiken dramatisch. Ob an die soziale Verantwortlichkeit der Banken appelliert werden kann oder ob Landesbanken o. ä. mit Bürgschaften aushelfen können, sollte diskutiert werden. Die Wohnprojekte sind aber in jedem Falle aufgefordert, ihrerseits darauf hinzuwirken, dass sie eine Konstruktion wählen, die die Interessen der Geldgeber ausreichend berücksichtigt.

Insgesamt müssen die Akzeptanz von und das Interesse an Wohnprojekten bei den Stakeholders verbessert werden. Das gilt ebenso für Bewilligungsinstanzen, die bei dem jeweils erforderlichen Papierkrieg beispielsweise in stärkerem Maße behilflich sein sollten, statt die Antragsteller wegen angeblicher oder tatsächlicher Formfehler auflaufen zu lassen. Auch die Gründung von Genossenschaften wurde jedenfalls in der Vergangenheit nicht immer wohlwollend unterstützt, sondern oft eher abgeblockt.

Die Entscheidung des Bundesministeriums für Verkehr, Bauen und Wohnen, ein Forschungsfeld „Modelle genossenschaftlichen Wohnens: Erschließen von Genossenschaftspotentialen“ aufzulegen, war ein wichtiger Schritt. Dort sollen anhand innovativer Beispiele Wege aufgezeigt werden, wie das genossenschaftliche Wohnen als dritte tragende Säule neben dem Wohnen zur Miete und dem Wohneigentum weiter entwickelt werden kann, um damit die Zukunft auch des gemeinschaftlichen Wohnens in genossenschaftlicher Form zu sichern.



\* Ich danke meiner Kollegin Kornelia Müller für sehr viele wertvolle Hinweise. Für das Resultat unserer Diskussionen bin ich selbstverständlich allein verantwortlich.

„Werkpalast“,  
Berlin-Lichtenberg



## II. Herausforderungen bei der Umsetzung

### Seite

- 31\_\_\_ Der mühsame Weg bis zur Realisierung  
Rolf Novy-Huy, Stiftung trias, Hattingen
- 37\_\_\_ Finanzierung aus Sicht einer Förderbank  
Dr. Harald Schlee, LTH – Bank für Infrastruktur, Offenbach
- 43\_\_\_ Finanzierung aus Projektesicht  
Das Beispiel WohnSinn eG: Unterschiedliche Finanzierungstypen unter einem Dach  
Kornelia Müller, WohnSinn e. G., Darmstadt
- 49\_\_\_ Finanzierung aus Projektesicht  
Das Beispiel SONNENHAUS: Generationsübergreifendes und integratives Wohn- und Arbeitsprojekt  
Anita Engelmann, Sonnenhaus, Berlin
- 53\_\_\_ Finanzierung aus Projektesicht  
Das Beispiel RIWETHO eG: Gemeinschaftliche Bewirtschaftung einer Arbeitersiedlung  
durch eine Bestandgenossenschaft  
Brigitte Karhoff/Wolfgang Kiehle, Wohnbund-Beratung NRW, Bochum
- 59\_\_\_ Wohnprojekt und Immobilienunternehmen als Partner  
Dieter Barth, wbg Nürnberg GmbH, Nürnberg
- 61\_\_\_ Ein Projekt kooperiert mit einem Wohnungsunternehmen  
Das Projekt OLGA  
Dorothea Hoffmeister, Wohnprojekt Olga GbR, Nürnberg
- 65\_\_\_ Ein Wohnungsunternehmen sucht sich eine Gruppe  
Die Alte Schule Karlshorst – integratives und generationsübergreifendes Wohnen  
Peter Weber, Mietergenossenschaft SelbstBau eG, Berlin



# Der mühsame Weg bis zur Realisierung

von Rolf Novy-Huy

## Die Ziele

Gemeinsam, statt einsam; Alt und Jung unter einem Dach; 50 on top; Wohnen und Arbeiten; Autofreies Wohnen; Ökologisches Wohnen; Wohnen mit behinderten Menschen – so etwa lauten die Zielsetzungen, mit denen sich Gruppen auf den Weg machen, um ihre Lebensverhältnisse neu zu ordnen. Wohnen als die Basis, sozusagen die „Bodenplatte“, auf der alles, zumindest vieles aufbaut, wird in umfassender Weise verstanden. Die Gestaltung der Wohnungen, Barrierefreiheit und eine gute Verkehrslage sind daher wichtig, aber nicht der hauptsächliche Aspekt. Die Einbindung in ein soziales Netzwerk, welches alte familiäre Strukturen ersetzt und für Familien, Alleinerziehende und ältere Menschen ein Umfeld bietet, das in einer klassischen Nachbarschaft nicht gefunden werden kann und das Gefühl vermittelt „nicht allein dazustehen“, ist die Grundmotivation, den langen Weg der Gemeinschaftsbildung zu beschreiten.

Die Mitglieder einer solchen Gemeinschaft sind bereit, dafür viel zu „investieren“: Zeit, Geld, Arbeitsleistung und den Willen, sich mit vielen neuen Menschen auseinander zu setzen. Es verwundert daher nicht, dass die Frage, wie die Zielsetzungen, Inhalte und die materiellen Werte eines solchen Projektes festgehalten werden können und in welcher Form man sich organisiert, früh gestellt werden.

Unter den Teilnehmern eines solchen Projektes sind erfahrungsgemäß überwiegend Frauen, weil sie es sind, die frühzeitig erkennen, dass der Lebensalltag mit all seinen Herausforderungen zu „managen“ ist. Männer sind gedanklich oft viel zu tief in ihrer Berufswelt

verstrickt. Menschen aus sozialen Berufen engagieren sich, auf Grund ihrer Werte und Erfahrungen, überdurchschnittlich oft.

Sie bringen wertvolle Eigenschaften im Kreativen und in der Kommunikation mit. Was ihnen meist jedoch fehlt, sind kaufmännische und juristische Kenntnisse, um die zuvor beschriebenen Zielsetzungen in eine zuverlässige, zugleich aber auch praktikable Form zu gießen.

## In welcher Rechtsform gestalten wir unser Projekt?

Nicht diese Frage, sondern die Finanzierbarkeit des Projektes wird häufig als erstes thematisiert. Allerdings lässt sich an der Finanzierung erst dann arbeiten, wenn die „richtige“ Rechtsform gefunden wurde. BGB, Genossenschaftsgesetz, Wohnungseigentumsgesetz und andere stehen zur Auswahl. „Eigentumswohnung“, das klingt vertraut. Eine Genossenschaft wäre die passende Form – sagt der Projektberater. Von anderen Rechtsformen hat man gehört oder sie in Nachbarprojekten kennen gelernt.

Eine Grundkenntnis der Rechtsformen ist sicherlich hilfreich. Um die endgültige Entscheidung treffen zu können, ist es im Grunde sogar zwingend notwendig, eine Analyse der Bedürfnisse voran zu stellen:

- › Will ich individuelles Wohneigentum?
- › Soll Wohnraum einfach zu tauschen sein?
- › Können wir uns einen Mix aus Eigentum und Miete vorstellen?
- › Welche Vermögens- und Einkommensverhältnisse herrschen in der Gruppe?
- › Soll im Projekt eine Vermögensbildung erfolgen oder im Gegenteil der Vermögenswert „neutral“ bleiben, um zukünftige Mietsteigerungen auszuschließen?
- › Wie weit bin ich bereit, mich finanziell zu engagieren? Für mich, oder über meinen Anteil hinaus?
- › Welches Haftungsrisiko möchte und kann ich tragen?
- › Wie hoch ist das Mitbestimmungsbedürfnis der Gruppe, nicht zuletzt beim Ausscheiden von Mitgliedern?
- › Wer übernimmt die Verwaltung und Organisation des Projektes?

Bauliche Themen spielen durchaus in diese Fragen mit hinein, weil auch sie Soziales berühren und somit den Umgang miteinander:

- › Rollstuhlgerecht oder „nur“ barrierefrei?
- › Ein hoher Anspruch an biologische Baustoffe und die energetischen Eigenschaften des Gebäudes verursacht auch Kosten, spart aber ggf. Energiekosten und Folgekosten.
- › Gemeinsame Nutzung von Waschküche, Werkstatt, Gästewohnung. Die Einrichtung einer Food-Coop (Bildung einer Einkaufs-

Ein „städtebaulicher Missstand“, Hausschwamm und ein Dach, zu dem es hineinregnet, waren kein Hindernis. Heute ist das „Sonnenhaus“ in Berlin-Niederschöneweide ein Vorzeigeprojekt für barrierefreies Mehrgenerationen-Wohnen.

gemeinschaft für Lebensmittel, natürlich „bio“).

Ein gemeinsames Heizhaus. Wie wird das organisiert?

- › Welcher Anspruch besteht in der ökologischen Bewirtschaftung und Erhaltung des Hauses?
- › Wie viel Gemeinschaftsraum können wir uns leisten? Wie bewirtschaften wir ihn?

Last but not least bleiben die persönlichen Bedürfnisse zu klären:

- › Will ich nach dem Tod meines Lebenspartners eine kleinere Wohnung, aber im Projekt bleiben? (Putzen, Unterhaltskosten kontra Renteneinkommen!)
- › Habe ich Nachkommen? Sollen sie mein Vermögen erben?
- › Wie geht die Gruppe damit um, wenn von heute auf morgen ein Erbe Mitglied des Projektes wird? Sollen für diesen Fall Spielregeln aufgestellt werden?
- › Welche Ansprüche hat das einzelne Projektmitglied, welche die Gemeinschaft, beim Ausscheiden einer Partei?
- › Wie gehen wir im Streitfall miteinander um?

Die aufgeworfenen Fragen, welche sicherlich nicht vollständig sind, beleuchten, warum ein Gruppenwohnprojekt nicht „schnell“ gegründet werden kann. Die Arbeit an und der zeitliche Aufwand für diese Fragen ist kein „Übel“, sondern die Voraussetzung für einen Gruppenprozess und die Bildung der notwendigen „Sozialsubstanz“, ohne die es sich nicht um ein Projekt, sondern um eine Baugemeinschaft handelte.

Trotzdem könnte in vielen Gruppen Zeit gespart werden, wenn man sich mit solchen Fragen in Wochenendklausuren begäbe und eine/n professionelle/n Moderator/in hinzuzöge. Die systematische Aufarbeitung solcher Fragen führt nicht nur zu umfassenderen Ergebnissen über die Projektziele, sondern auch vergleichsweise schnell zur Beantwortung der in Frage kommenden Rechtsformen. Als Stichworte seien nur genannt<sup>1</sup>:

- › Für eine kleine Gruppe ist die GbR in ihrer Unmittelbarkeit trotz der gemeinsamen Haftung oft passend.<sup>2</sup>
- › Eine Genossenschaft lohnte sich bisher erst ab einer gewissen Mindestgröße, gab aber immer schon einen sehr festen Rahmen. Durch eine Gesetzesänderung wurde die Gründung kleiner Genossenschaften 2006 vereinfacht.<sup>3</sup>
- › Die Aufnahme von Behinderten und alten Menschen könnte einen guten Grund darstellen, den Verein oder die GmbH als Rechtsform zu wählen. Somit kann man dann auch die Gemeinnützigkeit anstreben, um ggf. auch Zuwendungen von Stiftungen zu erhalten. Gründungsleitfäden für Vereine kann man meist bei den örtlichen Finanzämtern oder im Buchhandel erwerben. Bei der Gründung einer GmbH bzw. gGmbH hilft der Notar des Vertrauens.

- › Preiswerten Wohnraum für sich und Nachfolger/innen zu sichern, statt individuelles Vermögen zu bilden, führt zur Rechtsform der Genossenschaft oder zum Syndikatmodell.<sup>4</sup>
- › Der Freiberufler sieht seine Altersvorsorge im persönlichen Wohnungseigentum, möchte aber trotzdem an den Zielen des Projektes festhalten, sogar über das Projekt hinausdenken. Ein Grund für ein Erbbaurechtsmodell und Einbindung der Stiftung trias?

Die Aufarbeitung der Gruppenziele wird schlussendlich von der Gruppe, dem/der Projektberater/in und einem Anwalt einer Rechtsformauswahl zugeführt werden müssen. Hier zeigt sich nochmals die Notwendigkeit guter Vorarbeit. Nur durch klare Zielsetzungen, möglichst auch die Beschaffung und Entwurfsformulierung von Vertragstexten stellt man einen guten Gesprächspartner für den Anwalt dar. Leider gibt es nur wenige Juristen, die mit den Zielen von Gruppenwohnprojekten vertraut sind, sich hineindenken können und bereit sind, die Standardtexte des Notarhandbuches zu verlassen und individuelle Verträge zu erarbeiten. Dabei ist es gar nicht mehr notwendig, Verträge „neu zu erfinden“. Inzwischen gibt es eine Vielzahl von Projekten, an deren Formulierungen man sich orientieren kann. Zugegebenermaßen sind diese Vorlagen nicht immer leicht zu finden.

### Die Finanzierung von Gruppenwohnprojekten

Mit Klärung der Rechtsform lässt sich auch die Frage einer Finanzierung des Bauvorhabens zielgerichtet angehen. In der Praxis verläuft dieser Prozess natürlich in einer gewissen Pendelbewegung, schon deshalb, weil die Frage der Bezahlbarkeit des Vorhabens nicht zurückzuhalten ist.

<sup>1</sup> Zu allen Rechtsformen kann man auf der home-page der Stiftung trias: [www.stiftung-trias.de/informationen/materialien](http://www.stiftung-trias.de/informationen/materialien) ein Download „Rechtsformen für Wohnprojekte“ finden. Darin werden unter dem Blickwinkel der Projektgestaltung, der Sicherung des Projektgedankens und der jeweiligen Besonderheit der Rechtsform wertvolle Tipps gegeben, welche die Wahl der Rechtsform für die Gruppe erfahrungsgemäß erleichtern und als Vorbereitung für das Gespräch mit einem Anwalt sicherlich sehr nützlich sind.

<sup>2</sup> Gegen einen Unkostenbeitrag von 6 € erhält man bei der Stiftung trias ([www.stiftung-trias.de](http://www.stiftung-trias.de)) eine hilfreiche Broschüre, die auf die Rechtsform der GbR mit Mustertexten, Rechtshinweisen und Beispielen ausführlich eingeht. Stiftung trias, Postfach 80 05 38, 45525 Hattingen. Konto 103 269 600 bei der GLS-Bank, Bochum (BLZ 430 609 67) Stichwort GbR-Br; Adresse im Betreff angeben!

<sup>3</sup> Gründungshilfen findet man unter: [www.innova-eg.de](http://www.innova-eg.de) oder: „Die Genossenschaft als Rechtsform für Wohnprojekte“ (6 €) – ebenfalls über die Stiftung trias zu beziehen.

<sup>4</sup> Zu Letzterem sind ausführliche Informationen auf der Internetseite [www.syndikat.org](http://www.syndikat.org) zu finden.



Es muss allerdings festgestellt werden, dass hier oftmals eine Grundhaltung an den Tag gelegt wird, die an Realitäten vorbeigeht. Viele Pioniere des gemeinschaftlichen Wohnen gehen davon aus, dass sie strukturelle gesellschaftspolitische Arbeit betreiben und nicht nur für sich selbst ein Projekt umsetzen, sondern wegweisende neue Modelle erarbeiten. Inhalte wie: Wohnen mit Kindern, Mehrgenerationenwohnen, Altenwohnen, Wohnen mit Pflege oder Wohnen für Behinderte und mit ihnen sind der Grund für eine solche Haltung. Erwartet wird deshalb, dass sich Stadt, Land, Stiftungen, Wohnungsbau- und andere Partner „für dieses wunderbare Projekt“ und für einkommensschwache Mitglieder kostenfrei und engagiert einsetzen bzw. auch Fördertöpfe dafür bereitstellen.

Weniger im Bewusstsein ist die Tatsache, dass man sich mit der Wahl der Rechtsform gerade zur Gründung eines Unternehmens entschieden hat und insofern in Themen wie Verantwortung, Haftung und Eigenkapitaleinsatz eingetreten ist. Die unternehmerische Haltung zeigt sich zum einen in der Eigenkapitalfrage: Natürlich müssen diese Mittel eher haftende Beteiligungen als Darlehen sein. Sie zeigt sich zum anderen in der Miethöhe und der Bewirtschaftung des späteren Gesamtprojektes: Ist die ortsübliche Miete der richtige Maßstab, oder ist der Euro, den es mehr kostet, nicht auch eine Investition in eine sichere Altersvorsorge? Wer führt die Bücher des Projektes, ist Gesprächs- und Anlaufstelle für Bank, Stadt, Dienstleister und andere?

Die Finanzierung eines Gruppenwohnprojektes beinhaltet manch unüblichen Baustein. Einmal abgesehen von der Mietergruppe unter dem Dach eines Investors sowie der Gemeinschaft aus Wohnungseigentümern sind die Gesamtfinanzierungen oft komplex und aus verschiedenen Elementen zusammengesetzt.

Nicht anders als beim „Häuslebauer“ auch werden ca. 25 % Eigenkapital benötigt. Dazu kommen je nach Gestaltung:

- › Zuschüsse, z. B. für das Energiekonzept
- › Mittel des öffentlichen Wohnungsbaus
- › preisgünstige Mittel der Kreditanstalt für Wiederaufbau
- › Hypothekendarlehen
- › stille Beteiligungen
- › Privatdarlehen
- › Darlehen gegen Kleinbürgschaften
- › Spenden, Schenkungen und sogar Erbschaften.

Die Gruppen machen sich nicht bewusst, dass sie neben einer für den Kreditbetreuer ungewohnten Rechtsform und damit verbundener fachlicher Unsicherheiten auch Finanzierungsbausteine mitbringen, die im deutschen Bankensystem nur schwerlich unterzubringen sind. Der Finanzierer bedarf also schon einer gewissen Freude an der Sache, um sich einer Gruppe engagiert zuzuwenden, welche sich gerade als Genossenschaft gegründet hat, öffentliche

Mittel verschiedener Couleur einbaut und sich nicht davor scheut, ein altes Fabrikgebäude umzubauen.

### **Die Gesprächspartner – „Übersetzungsprobleme“ zwischen unterschiedlichen Weltbildern und Zielsetzungen**

Das soeben geschilderte Beispiel macht deutlich, wie schwierig es sein kann, zu Gespräch und Konsens zu finden. Begeisterung, Pioniergeist und der Wille, viel Zeit und Kraft einzusetzen, stoßen auf Gesprächspartner, die sich in kaufmännischen, organisatorischen und zeitlichen Zwängen bewegen.

Das Beispiel des Kreditbetreuers ist geschildert worden. Bei Wohnungsunternehmen, der Stadtverwaltung und selbst bei den Freiberuflern wie dem Architekt, Steuerberater und Rechtsanwalt verhält es sich ähnlich. Ist es so verwunderlich, wenn der Vorstand einer alteingesessenen Wohnungsgenossenschaft nach dem fünften Besuch einer Projektgruppe, welche sich hinsichtlich ihrer Ziele und Möglichkeiten noch nicht gefestigt hat, aber schon einmal die Reservierung und den Leerzug eines Gebäudes einfordert, sich diesem Thema nicht mehr stellen mag? Kann man es einem Steuerberater verdenken, dass er sich zurückzieht, weil sein Gesprächspartner in der Gruppe zum dritten Mal gewechselt hat und es immer noch nicht klar ist, ob man nun Wohnungseigentum bildet oder als gemeinnütziger Verein antritt?

Die Einschaltung erfahrener Berater wird aus Kostengründen gescheut. Ein Aspekt, der auch beim Thema Unternehmertum zu ergänzen wäre. Stattdessen erwartet man von verschiedenen Gesprächspartnern unendliche Geduld und erschöpft diese in einem Maße, sodass man vielleicht sogar „verbrannte Erde“ für Folgegruppen hinterlässt.

### **Der gesellschaftliche Kontext**

Und doch: Bei aller Kritik an der Vorgehensweise von Gruppen sind sie doch Pioniere. Sie machen sich vor dem Hintergrund der demographischen Entwicklung auf, die benötigten neuen Wohnformen, insbesondere mit Blick auf Behinderte und alte Menschen, zu entwickeln.

Die jährlichen Reformen der Pflege-, Kranken- und Rentenversicherung machen uns deutlich, dass der Generationenvertrag der letzten Jahrzehnte in einer Gesellschaft, die doppelt so viele alte Menschen wie Erwerbstätige hat, so nicht mehr funktionieren kann. Einmal unabhängig davon, dass nicht alle Erwerbstätigen in Service und Pflege tätig sein können, sondern zukünftig händelringend im Produktivprozess benötigt werden, wäre ein solches Angebot auch nicht mehr bezahlbar. Der demographische Wandel hat gerade erst angefangen, prägender Faktor der Gesellschaftswirklichkeit zu werden. Zukünftig werden wir davon noch stärker betroffen sein.

Aktuelle Schlagzeilen zeigen das:

- › Wir benötigen mehr Kinderbetreuungsangebote, um Frauen zu ermöglichen, berufstätig zu sein und gleichzeitig den Wunsch nach Kindern zu erfüllen.
- › Es gibt nicht genug Ingenieure.
- › Wir schicken das Wissenspotential unserer Gesellschaft mit 55 in Rente.
- › Familien ziehen wieder in die Stadt – die Siedlungen der siebziger und achtziger Jahre sind die Verlierer.
- › Thüringen verliert jährlich 20 000 Einwohner.
- › Mecklenburg-Vorpommern, das Altenheim der Nation?

Nein, es geht nicht um Panikmache und natürlich stecken in diesen Umwandlungsprozessen auch Chancen. Es geht aber darum, diese Chancen früh zu erkennen und in einer Phase Veränderungsprozesse einzuleiten, in der das noch gut möglich ist. Deshalb nochmals: Wohnen ist nur der äußere Rahmen, innerhalb dessen Menschen versuchen, die geschilderte Gesellschaftsveränderung für sich handhaben zu können und ein neues, langfristig tragbares Sozialmodell zu finden. Muss man noch erwähnen, dass dieser Hintergrund für einkommensschwache Bevölkerungsteile, behinderte und alte Menschen natürlich um vieles schwerer zu bewältigen ist als für ein Ehepaar aus der Mittelschicht?

## Die Entwicklung von Rahmenbedingungen

### Eine Gesellschaft im Sparzwang

Der Bund hat ein jährliches Defizit von ca. 20 Milliarden Euro. Es gibt kein Bundesland mit einem ausgeglichenen Haushalt, viele Städte stehen unter Zwangsverwaltung. Ein Zuschuss für das „Mehrgenerationen-Niedrigenergiehaus“? Vor diesem Hintergrund wohl kaum zu erreichen. Trotzdem stellt sich die Frage, ob der jährliche Bericht über die Situation älterer Menschen ausreicht, man Demographie nur als Thema nutzt, um seine „Wachheit“ zu demonstrieren, oder ob man jetzt anfängt zu handeln, um die Härten zukünftiger Jahre vorausschauend anzugehen.

### Der steuerliche Hintergrund

Die Gemeinnützigkeit des Wohnens wurde nach dem Skandal um die NEUE HEIMAT 1990 abgeschafft. Somit werden Gemeinschaftswohnprojekte, die sich im geschilderten Sinne auf den Weg machen, neue Modelle zu entwickeln, vom Fiskus höchst argwöhnisch betrachtet. Die Rechtsform des Vereins wird von den Amtsgerichten für Wohnprojekte schon deshalb abgelehnt, weil es sich nicht um eine „ideelle“ Aktivität handle.

Der gemeinnützige Verein stößt bei den Finanzämtern auf Widerstand, da das Wohnprojekt einen zu großen Anteil einnimmt und die Aspekte wie Altenhilfe, Bildung u. Ä. dann nicht mehr „überwiegend“ verfolgt werden. Hier wäre eine Änderung herrschender

Praxis hilfreich, weil der Verein als Rechtsform beliebt und geeignet ist. Wenn Genossenschaften, die nur Wohnungsvermietung betreiben, steuerfrei sind, warum kann man das nicht auf solche Vereine ausweiten? Um die Spendenabzugsfähigkeit geht es hier gar nicht. Gemeint ist hier die Körperschaftssteuer. Zu Beginn eines Wohnprojektes wird sie nicht anfallen. Zinsen und Abschreibungen werden gegenüber den Mieten zu einem ausgeglichenen Ergebnis führen. Mit zunehmender Tilgung entstehen aber Gewinne. An sich ist es doch logisch „das Wohnen“ von der Einkommens-/Körperschaftsteuer zu befreien und nicht eine einzelne Rechtsform.

### Pflege- und Krankenversicherung

Armut, Vereinsamung und manchmal sogar Verwahrlosung sind Entwicklungen im Verborgenen, geschehen hinter Wohnungstüren und führen allenfalls zu erstaunten Presseartikeln beim Tod eines solchen Menschen. Fachkräfte im mobilen sozialen Dienst könnten hier sicherlich die Realität in Deutschland und das, was noch verstärkt auf uns zukommt, am treffendsten schildern.

Teilnehmer/innen von Wohngruppen, die sich intensiv kennen und der gegenseitigen Hilfe verpflichtet haben, sind ein Gegenmodell dazu. Dass diese Selbsthilfe nicht nur Kosten spart, weil auch gutes seelisches Befinden zur körperlichen Gesundheit gehört und zuträglich ist, sondern zusätzlich zu einer höheren Lebensqualität der Betroffenen führt, die über „satt und sauber“ hinausreicht, wird man nachvollziehen können. Trotzdem erzielte man nur einen „Heiterkeitserfolg“, wollte man bei der Pflegeversicherung Gelder für ein Wohnprojekt als Präventivmaßnahme beantragen. Dabei wäre diese Prävention preiswerter als die spätere Pflege vereinzelt wohnender Menschen.

### Bund, Land und Kommune

Also geben wir das Thema doch zurück an „den Staat“? Erst einmal: Ja. Die Gesellschaft ist gefordert, unternehmerisch, vorausschauend zu handeln. Heute investieren, um morgen „ernten“ zu können. Dafür braucht die Gesellschaft staatliche Hilfe. Denkbar sind nicht nur die direkte Subventionierung, sondern auch andere Formen der Hilfestellung:

- › Beratungsstellen einrichten und unterstützen.
- › Rechtsgrundlagen einfacher gestalten. Die Reform des Genossenschaftsgesetzes soll zukünftig „kleine Genossenschaften“ möglich machen. Warum aber wird der eingetragene Verein von Amtsgerichten und Finanzämtern als Rechtsform erschwert? Wäre eine „kleine Gemeinnützigkeit“ im Sinne o. g. Hilfestellungen so abwegig?
- › Die Vergabe der Mittel des öffentlichen Wohnungsbaus entbürokratisieren und gezielt auch für solche Zwecke einsetzen.
- › Statt Neugründungen als „bonitätslos“ zu stempeln, könnten die Wohnungsbauförderungsanstalten der Länder „Risikospitzen“, die durch mangelndes Eigenkapital entstehen, übernehmen, um Mittel des freien Marktes einsetzbar zu machen.

- › Die Gefahr, in das Heimgesetz zu rutschen, entschärfen. Werden vom Projekt Mitarbeiter/innen für die Pflege/Service eingestellt, wird sich das Sozialamt sofort die Frage stellen, ob es sich um ein Heim handelt. Das hätte aber zur Folge, dass viel höhere bauliche Anforderungen gestellt werden, nicht zuletzt im Brandschutz. Solche Auflagen und damit Kosten würden die meisten Projekte wirtschaftlich ruinieren. Allein die Unsicherheit einer solchen Auflage hält viele Geschäftsbanken davon ab, Gruppen zu finanzieren.

Mit solchen Mitteln könnte das Subsidiaritätsprinzip greifen und wirken, ohne dass wirklich hohe Geldbeträge eingesetzt werden müssen.

Die Kommunen könnten ihre Wohnberatungsstellen vom Auftrag her ausweiten. Vorbildlich ist hier Hamburg. Der Senat der Hansestadt hat einen festen Ansprechpartner für Wohngruppen eingerichtet, der auch die Kontakte zu anderen Dienststellen herstellen kann.

Kommunen warten bei Problemstellungen gerne auf den Investor, der ihnen das Problem vollständig und in Eigenverantwortung abnimmt. Mit etwas Begleitung sind die Gruppen auch als Investoren zu verstehen. Bei schwierigen Gebäuden (ehemalige Schulen, Fabriken etc.) haben sie durch die Kraft der Gruppe, die Vielzahl von Verantwortungsträgern sogar einen strukturellen Vorteil gegenüber einem Gewerblichen, dessen Konzept sich erst einmal zu beweisen hat.

### Die Banken

Eine Großbank sprach öffentlich davon, dass in der „Industrialisierung des Kreditgeschäfts“ noch hohe Ertragspotentiale liegen. Andere sprechen von der Einrichtung sogenannter „Kreditfabriken“,

um ein hoch standardisiertes Geschäft schnell und kostengünstig abwickeln zu können. Nun stelle man sich ein Wohnprojekt vor diesem Hintergrund vor (siehe dazu die Ausführungen zur Finanzierung von Wohnprojekten). Trifft man nicht gerade auf engagierte Einzelpersonen oder Institutionen, ist das „Individualgeschäft“ Wohnprojekt für eine Bank in vielen Fällen nicht attraktiv genug.

Nur wenige, wie die GLS Gemeinschaftsbank eG in Bochum, haben sich darauf eingestellt und verzeichnen durchaus ansehnliche Umsätze in diesem Bereich. „Wohnprojekte raus aus der Nische“ bedeutet dann aber für beide Seiten, Gesprächsfähigkeit zu entwickeln. Andernfalls müssen sich die Banken nicht wundern, wenn ihnen nachgesagt wird, dass sie ihren volkswirtschaftlichen Auftrag, der Versorgung der Wirtschaft mit Geld, nicht mehr nachkommen und inzwischen der Ruf nach neuen Finanzierungseinrichtungen laut wird.

### Wohnungsgesellschaften in der Globalisierung

„Heuschrecken“ kaufen die deutschen Wohnungsbestände. Die Stadt Leipzig verkauft ihren gesamten Wohnungsbestand an einen Investor. Wer befasst sich vor diesem Hintergrund noch mit einem Wohnprojekt für 14 Menschen „über Fünfzig“? Oder gerade? Die Angst wächst, dass uns die schlechten Wohnungs-Restbestände in zehn bis fünfzehn Jahren „vor die Füße fallen“. Gibt es nicht schon genug Erfahrungen aus zahllosen Pilotprojekten, um es den Mietern einer Siedlung zu ermöglichen, ihre Bestände selbst zu übernehmen? Vielleicht auch Wohnungseigentum zu bilden, aber aus den Erlösen dann auch die „Restbestände“ aufzuwerten und dauerhaft zu sichern?

### In der Umsetzung von Projekten gibt es viele Nutznießer, aber wenige, die sich als Ansprechpartner verstehen.

Wohnprojekte erfreuen sich politisch einer hohen Aufmerksamkeit. Zu Einweihungsfesten erscheint vom Bürgermeister bis zur Ministerin so manche/r. Der Nutzen eines solchen Projektes wurde ausreichend geschildert. Trotzdem ist es für die Gruppen oft schwer, Ansprechpartner zu finden, die das Vorhaben tatsächlich als „ihr“ Thema begreifen und aktiv aufnehmen.

Wobei an dieser Stelle auch eingeflochten werden soll, dass es Bürgermeister gibt, die Projekte im sozialen Wohnungsbau ablehnen, weil sie aus der Mieterschaft eine Belastung ihres Sozialhilfehaushaltes befürchten. So kann sich staatliche Fürsorgepflicht auch widerspiegeln!

### Das Eigenbild der Projekte

Dem steht das Wertemodell der Gruppe entgegen. Menschen aus dem Sozialbereich, sehr kreativ, kommunikativ und engagiert, stellen meist die Mehrzahl der Aktiven. Sie haben ihr Projekt durchdacht und sind von dessen Sinn überzeugt. Da kann es, siehe Ausführun-



gen zur Finanzierung, schon passieren, dass sich Gesprächspartner vom Enthusiasmus geradezu überrollt fühlen. Das Gefühl, etwas Nützliches für die Gesellschaft zu tun, ein Zukunftsmodell zu entwickeln, führt auch dazu, dass Hilfe und Unterstützung als „selbstverständlich“ betrachtet werden. Dahinter verblasst dann die Einsicht, dass man gerade dabei ist, ein kleines Unternehmen aufzubauen. Eine Haltung nach dem Zitat von John F. Kennedy „Frage nicht, was dein Land für dich tun kann, frage, was Du für dein Land tun kannst“, wäre durchaus hilfreich. Nach einigen Kämpfen gelangen die Gruppen ohnehin in das Stadium der Realitäten, erschließen mit einem Kraftakt zusätzliche Ressourcen – oder scheitern.

### Lösungsansätze

#### Welche Institutionen benötigen wir, wie müssen sie sich noch entwickeln?

Es gibt für Gruppen, wie ausgeführt, viele Kontaktmöglichkeiten und Gesprächspartner, aber nur sehr wenige Institutionen, die sich tatsächlich genau ihrem Anliegen widmen. Auf Bundesebene existiert das Forum Gemeinschaftliches Wohnen e. V., Hannover, die Stiftung trias in Hattingen und der wohnbund e. V., München. Daneben gibt es in manchen Bundesländern örtliche Akteure wie STATTBAU HAMBURG oder URBANES WOHNEN MÜNCHEN E. V.

Auf Länderebene wäre es hilfreich, die Beratungsstrukturen noch dichter zu gestalten. Auf Bundesebene scheinen die notwendigen Institutionen zwar vorhanden zu sein, sind aber durch ihre schwache Finanzausstattung nicht in ausreichendem Maße leistungsfähig.

#### Beraternetzwerk – Wer gehört dort hinein und mit welcher Qualifikation?

Ein weiteres Manko ist der Mangel an qualifizierten Beratern. Hier gibt es Schwerpunkte, etwa in Hamburg, Berlin, im Ruhrgebiet, in Freiburg und München, aber keine „flächendeckende Versorgung“. Festzustellen ist außerdem, dass man überwiegend Moderatoren trifft. Sehr dünn gesät sind betriebswirtschaftliche Fähigkeiten. Steuerberater und Rechtsanwälte, die sich für die Materie erwärmen, gehören geradezu zu den Geheimtipps. Hier gar noch einen Qualitätsstandard definieren zu wollen, wäre der Realität nicht angemessen. Der Aufbau eines Beraternetzwerkes und der Willen sowie die Fähigkeit der Berater/innen, sich auf ihre spezifischen Kenntnisse zu konzentrieren und Gruppen im Team zu betreuen, steht als Zukunftsaufgabe vor uns.

#### Kommunikation gegenüber Gesellschaft, Wirtschaft und Interessenten

Aus dem Vorgesagten ist abzuleiten, dass die schwache Struktur des Themenfeldes „Gruppenwohnprojekte“ trotz sehr fleißiger Bemühungen, etwa des FORUMS in Hannover, immer noch über

kein ausreichendes „standing“ in der Gesellschaft verfügt. Das erschwert die Kommunikation ungemein, weil nicht auf einen gesellschaftlich diskutierten Konsens zurückgegriffen werden kann, sondern in jedem Gespräch die Legitimation des Vorhabens neu darzulegen ist.

#### Entwicklung neuer Finanzierungsformen, ggf. sogar neuer Finanzierungsinstitute

Der besondere Zuschnitt der Gruppen, Rechtsformen, viele Finanzierungsbausteine, Eigenkapitalprobleme – an anderer Stelle dargestellt – werden auf Sicht nicht von den bestehenden Finanzierungsinstituten abgedeckt (werden). Mit ausreichendem Selbstbewusstsein kann man nur darauf hinarbeiten, hier auch eigene Instrumente zu entwickeln: Stiftungen, Bürgschaftseinrichtungen, Kapitalsammelstellen, Solidaritätsfonds. Je stärker der Mangel an dieser Stelle empfunden wird, um so stärker wird die Bewegungsbewusstheit werden, mit der solche Einrichtungen entstehen. Man wird unwillkürlich an Raiffeisen und Schulze-Delitzsch erinnert.

Das mag einigen zu hoch gegriffen erscheinen, verkennt dann aber, dass diese Ansätze bereits dabei sind, sich zu bilden.

#### Vernetzung der Projekte – Das Vorhandene sichtbar machen

Nicht alles muss „neu erfunden werden“. Seit Jahren, gar seit Jahrzehnten werden Pilotprojekte gefördert. Abgesehen davon, dass wir inzwischen keine Pilot- sondern Regelförderung benötigen, gibt es inzwischen ein solch umfangreiches Wissen und so zahlreiche Beispiele, dass es nur noch in bescheidenem Maße notwendig ist, ganz Neues zu entwickeln. – Auch wenn das immer wieder Spaß macht. Das Projektwissen ist allerdings über die Republik verstreut, manchmal auch in wenigen Köpfen konzentriert – aber nicht für die Allgemeinheit abrufbar.

Auch diese Arbeit steht an. Erste Schritte, z. B. die Erstellung einer Internetplattform, sind als Gemeinschaftsaktivität von FORUM, Stiftung trias und wohnbund bereits begonnen. Die Umsetzung wird aber Jahre dauern, weil die vorhandenen finanziellen und personellen Kapazitäten sehr gering sind.

#### Ausblick

Abschließend ist festzustellen: Die Nachfrage nach Formen des gemeinschaftlichen Wohnens ist ansteigend. Eine „kritische Masse“, nicht mehr von der alternativen Spielerei Einzelner zu sprechen, ist lange erreicht. Es besteht also kein Grund, sich in die Nische zu drücken. Ganz im Gegenteil. Über das eigene Projekt hinaus denken und Strukturen so weiterentwickeln, dass gemeinschaftliches Wohnen „raus aus der Nische“ kommt, ist die Aufgabe, die vor uns steht und für die es gute Ausgangsvoraussetzungen gibt.

# Finanzierung aus Sicht einer Förderbank

von Harald Schlee\*



## 1. Vorbemerkungen

Projekte des gemeinschaftlichen Wohnens gewinnen zunehmend an Bedeutung. Dies ist vor allem zurückzuführen auf die Pluralisierung der Lebensstile und die Auflösung klassischer Familienverbände. Damit einher gehen flexiblere Wohnbiographien und der Wunsch, stärkeren Einfluss auf die Zusammensetzung der Nachbarschaft zu nehmen. In diesem Zusammenhang ist auch die zunehmende Lebenserwartung zu nennen, die dazu führt, dass sich immer mehr Menschen mit der Frage beschäftigen, wie sie ihre Wohnsituation im Alter optimal gestalten können. Das Eigenheim als Wohnwunsch ist nicht mehr generell und durchgängig für alle Lebensabschnitte anzutreffen.

Eldenaer Str. 24 GbR,  
Sameriterviertel,  
Berlin-Friedrichshain

Im Rahmen gemeinschaftlicher Wohnprojekte sind besonders hervorzuheben:

- › Möglichkeit gegenseitiger Unterstützung
- › Nutzung von Gemeinschaftsräumen und -einrichtungen

Dies kann im Mietwohnungsbau realisiert werden, wenn eine Kooperation mit einem etablierten Wohnungsunternehmen oder einer Wohnungsgenossenschaft eingegangen wird oder eine Genossenschaft neu gegründet wird. Ebenso kommt die Bildung von (individuellem) Wohneigentum in Form von Siedlungsgemeinschaften oder der gemeinsamen Planung eines Mehrfamilienhauses mit Eigentumswohnungen in Frage, wobei dann besondere Elemente der gemeinschaftlichen Zusammenarbeit sowohl während der Planungs- und Bauphase als auch in der Phase der späteren Nutzung realisiert werden können.

Auch die Kommunen haben zunehmend die Vorteile gemeinschaftlich orientierter Wohnformen entdeckt: Eine Aktivierung der Bewohner für die Gestaltung der bewohnten Immobilie und des Wohnumfelds kommt auch dem Gemeinwesen insgesamt zugute. Wohngebäude, Wohnumfeld und Stadtteil profitieren vom Engagement und der Kreativität der Bewohner. Bei Neubauten und umfassenden Modernisierungen führt der Einbezug der gestalterischen Phantasie der Bewohner zu einer größeren baulichen Vielfalt, so dass die Erkennbarkeit der Gebäude und Siedlungen verbessert und das Stadtbild abwechslungsreicher gestaltet wird.

## 2. Anforderungen von Finanzierungsinstituten

Die Anforderungen von Finanzierungsinstituten lassen sich aus deren Bedürfnis nach größtmöglicher Sicherheit für das ausgereichte Darlehen ableiten. Hierbei können auch scheinbar subjektive Einschätzungen von erheblicher Bedeutung sein. Stichwortartig lassen sich die Anforderungen wie folgt beschreiben:

- › ausreichende Bonität der Antragsteller
- › möglichst gute Objektsicherheiten
- › professionelle Projektdurchführung, insb. im baulichen Bereich
- › Ausschluss von Projektrisiken in der Durchführung
- › klare Eigentumsverhältnisse
- › klare Strukturen, feste Ansprechpartner
- › Stabilität der Kundenbeziehung für die Dauer der Kreditlaufzeit

Bei Projekten des gemeinschaftlichen Wohnens, die sich inhaltlich und personell zum Teil sehr dynamisch entwickeln, verdienen einige der genannten Kriterien – im Vergleich zu klassischen Wohnungsbaufinanzierungen, die bei den finanzierenden Banken eine sehr gute Akzeptanz besitzen – besondere Aufmerksamkeit. Es kann sinnvoll sein, auf bereits bewährte Strukturen wie Genossenschaften oder GbRs sowie auf die Zusammenarbeit mit etablierten

Wohnungsunternehmen oder Genossenschaften zurückzugreifen. Die gewählte Rechtsform des Projekts und damit einhergehend die Eigentumsverhältnisse müssen auf den Einzelfall zugeschnitten sein und von den Projektmitgliedern insgesamt getragen werden können.

Vorab ist im Rahmen eines Wohnprojekts zu prüfen, ob die Projektmitglieder hinsichtlich ihrer finanziellen Verhältnisse und Möglichkeiten eine homogene Gruppe darstellen. Ist dies der Fall, ergeben sich direkte Folgerungen für die Realisierbarkeit bestimmter Projektformen und bezüglich der Entscheidung Eigentum oder Miete. Ist die Zusammensetzung der Gruppe sehr heterogen, dann stellt sich einerseits die Frage, inwiefern diesen Unterschieden Rechnung getragen werden kann. Andererseits ist zu diskutieren, inwieweit in wirtschaftlicher Hinsicht der Gemeinschaftsgedanke trägt. Sofern das Gebäude in Einzelwohnungen nach dem Wohnungseigentumsgesetz aufgeteilt wird, sind z. B. auch Hausgemeinschaften aus Eigentümern und Mietern denkbar.

In finanzieller Hinsicht ist zu prüfen, wie viel Eigenkapital eingebracht werden kann und wie weit die persönliche Haftung der Projektmitglieder für finanzielle Verbindlichkeiten gehen soll. Bei Mietergemeinschaften müssen die monatlichen Nutzungsentgelte frühzeitig in realistischer Höhe ermittelt werden.

Für die finanzierenden Banken werden i.d.R. Siedlungsgemeinschaften mit individuellem Wohneigentum und Mietwohnungsbaufinanzierungen von Projekten etablierter Wohnungsunternehmen unproblematisch sein. Dagegen dürfte sich beispielsweise die Finanzierung von neugegründeten Genossenschaften aufgrund relativ geringen haftenden Eigenkapitals regelmäßig als schwierig erweisen.

Sofern das geplante Wohnprojekt den zuständigen kommunalen Stellen erfolgreich vermittelt werden kann, sind auch finanzielle Unterstützungen von kommunaler Seite denkbar. Dabei wird es sich im günstigsten Fall um eine direkte finanzielle Unterstützung in Form von Zuschüssen handeln. Aber auch die Unterstützung durch eine kommunale Ausfallbürgschaft für die zur Finanzierung ausgereichten Bankdarlehen kann von großer Bedeutung sein und dem Projekt finanziell zum Durchbruch verhelfen. Für die Kommune bedeutet eine Ausfallbürgschaft zunächst keine finanzielle Belastung, sie ist im kommunalen Haushalt lediglich in Höhe der geschätzten Inanspruchnahme zu veranschlagen und bedarf – jedenfalls in Hessen – nicht der Genehmigung durch die Kommunalaufsicht.

Eine häufige Quelle von Missverständnissen zwischen Antragstellern und Finanzierern liegt in der Bewertung der Objektsicherheiten bei Immobilienfinanzierungen. Antragsteller setzen oftmals eine Bewertung der erforderlichen Sicherheit in Höhe der aufgewendeten Erwerbs-, Bau- und Nebenkosten voraus, während die von den Banken zu ermittelnden sog. Beleihungswerte teilweise

deutlich niedriger liegen. Als besonders sicherer und zinsgünstiger Realkredit zählen lediglich 60 % dieses Beleihungswerts, darüber hinausgehende Finanzierungen werden deutlich teurer oder generell abgelehnt. Besonderheiten von gemeinschaftlichen Wohnprojekten (z. B. Gemeinschaftsräume) können dann nochmals von den finanzierenden Banken als wertmindernd eingeschätzt werden, weil sie die Verwertbarkeit der Objektsicherheiten im Falle einer möglichen Zwangsverwertung einschränken und der potentielle Interessentenkreis an einer solchen Immobilie kleiner ist als bei herkömmlichen Grundrissen.

### 3. Anforderungen eines Förderinstituts

Förderinstitute vergeben i.d.R. in enger Zusammenarbeit mit dem jeweiligen Bundesland zinsgünstige Förderdarlehen für Finanzierungen im Rahmen der Programme der sozialen Wohnraumförderung. Die Rahmenbedingungen für den Kreditvergabeprozess sind weitgehend identisch mit denjenigen privater Banken, weil auch für Förderbanken die dauerhafte Tragbarkeit der Belastung im Mittelpunkt stehen muss. Hierbei fließen allerdings die Vorteile erheblich günstigerer Zinskonditionen und der oftmals vorhandenen Bereitschaft zur nachrangigen Absicherung der Förderdarlehen im Grundbuch positiv auch in die Kreditentscheidung mit ein. Die Finanzierungsvorteile der Förderdarlehen sind i.d.R. ganz erheblich, so dass eine Prüfung der Fördermöglichkeiten lohnenswert ist.

Bei allen Förderprogrammen sind Normierungen aufgrund der Förderprogrammbestimmungen zu beachten. Diese stellen sicher, dass die Förderziele erreicht und qualitative wie quantitative Fehlförderungen vermieden werden. Diese Normierungen orientieren sich z. B. hinsichtlich Wohnungsgrößen, förderfähigen Flächen und förderfähigen Haushalten sinnvollerweise am Familienhaushalt als Zielgruppe der Förderung. Besondere Anforderungen gemeinschaftlicher Wohnprojekte können sich z. B. durch Wohngemeinschaften von selbstständig wirtschaftenden Einzelpersonen oder durch die beabsichtigte Einrichtung von Gemeinschaftsräumen ergeben. Hier ist der Fördergeber gefragt, Ausnahmegenehmigungen in angemessenem Umfang zu ermöglichen. Nach meinem Eindruck ist die Bereitschaft zunehmend vorhanden, begründeten Ausnahmen auch Rechnung zu tragen.

Fördermöglichkeiten bestehen in nahezu allen Bundesländern für

- › Mietwohnungen
- › eigengenutzte Wohnungen

#### 3.1 Mietwohnungsbauförderung

Im Rahmen der Mietwohnungsbauförderung sind Mietpreis- und Belegungsbindungen (Einkommensgrenzen bei Bezug) zu beachten (s. Tab. 1). Hinzu kommen in der Regel Begrenzungen der zu-

lässigen und/oder förderfähigen Wohnflächen (s. Tab. 2). Die Kommunen verfügen in der Regel über ein Benennungs- oder Besetzungsrecht für die Wohnungen (Belegungsbindung). Daraus folgt, dass solcherart geförderte gemeinschaftliche Wohnprojekte nur in enger Abstimmung mit den zuständigen kommunalen Stellen (in der Regel dem Wohnungsamt) realisierbar sind. Bei den zu treffenden Absprachen ist auch an spätere Mieterwechsel zu denken.

Die Förderkonditionen sind (Beispiel Hessen) mit einem für die Dauer der Mietpreis- und Belegungsbindung von 20 Jahren festen Zinssatz von 0,5 % außerordentlich günstig. Die Darlehenshöhe liegt, regional unterschiedlich, z. Z. zwischen 750 und 1.100 € je m<sup>2</sup> förderfähiger Wohnfläche. Insbesondere bei Neubauprojekten ist der örtliche Wohnungsbedarf nachzuweisen.

Bei frei zusammengeführten Wohnprojekten wird in aller Regel nur ein Teil der Nutzer in die vorgegebenen Einkommensgrenzen passen. Daher ist frühzeitig zu entscheiden, ob ein gemeinsames Wohnprojekt in zwei Teile, gefördert und freifinanziert, aufgespalten wird oder die sich aus der Förderung ergebenden Restriktionen für alle Teilnehmer des Projekts verbindlich sein sollen. Grundsätzlich ist die Finanzierung einzelner Wohnungen eines Gebäudes aus reinen Kapitalmarktmitteln mit der Folge der Freiheit von Belegungsbindungen für diese Wohnungen möglich, so dass seitens des Fördergebers einer Mischung unterschiedlich finanzierter Wohnungen in einem Gebäude nichts entgegensteht. Sofern die Nutzergruppe nicht von Anfang an stabil ist, muss die (Förder-)Finanzierung darüber hinaus flexibel auf eine wechselnde Zusammensetzung bis zum Erstbezug der Wohnungen reagieren können. Die dann festgelegte Zusammensetzung aus geförderten und freifinanzierten Wohnungen ist ab diesem Zeitpunkt allerdings für die Dauer des Bindungszeitraums (in Hessen 20 Jahre) auch bei

**Tabelle 1: Einkommensgrenzen für den Bezug der Wohnungen**  
(Sozialer Mietwohnungsbau in Hessen)

	Nettoeinkommen p. a. (ermittelt nach §§ 20- 24 WoFG) in Euro	Bruttoeinkommen (ca.) p. a. in Euro
Einpersonenhaushalt	13.200	20.000
Zweipersonenhaushalt	19.800	30.000
Zuschlag für jede weitere zum Haushalt rechnende Person	4.510	6.500
Zusätzlicher Erhöhungsbetrag für jedes Kind	550	800

einer Folgebelegung der Wohnungen in Folge von Mieterfluktuation verbindlich.

Fördermöglichkeiten für die Modernisierung von Mietwohnungen existieren ebenfalls in zahlreichen Bundesländern. Ziel ist die Anpassung der Wohngebäude, der Wohnungsgrundrisse und der Wohnungsausstattung an zeitgemäße Wohnstandards. Auch hier sind i.d.R. Mietpreis- und Belegungsbindungen und weitere Förderbedingungen zu beachten.

#### Besonderheit: Wohngemeinschaften

Bei Wohngemeinschaften selbstständig wirtschaftender Einzelpersonen können die Förderbestimmungen dann zu restriktiv sein, wenn die förderfähige Wohnfläche eines entsprechend großen Familienhaushalts zugrunde gelegt wird. Während ein Dreipersonenhaushalt lediglich 72 m<sup>2</sup> Wohnfläche beanspruchen kann, könnten 3 Einpersonenhaushalte jeweils 45 m<sup>2</sup> Wohnfläche in Anspruch nehmen. Hier ist der Fördergeber gefragt, in angemessenem Umfang Spielräume für Individual- und Gemeinschaftsräume zuzulassen.

### 3.2 Wohneigentumsförderung

Auch im Rahmen der Wohneigentumsförderung sind Einkommengrenzen zu beachten, die allerdings im Hinblick auf die unterschiedliche Zielgruppe und die niedrigere Förderintensität deutlich höher liegen als bei der Förderung von Mietwohnungen. Zielgruppe sind sog. Schwellenhaushalte, die ohne eine Förderung kaum in der Lage wären, Wohneigentum zu erwerben (s. Tab. 3). Voraussetzung einer Förderung ist, dass die Nutzer Wohneigentum erwerben, entweder an einem Gebäude in Form von Eigentumswohnungen nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) oder in Form eines genossen-

schaftlichen eigentumsähnlichen Dauerwohnrechts nach dem WEG. Eine Kombination von Fördermitteln des Mietwohnungsbaus und der Wohneigentumsförderung ist prinzipiell in einem Objekt möglich. Es stellt sich jedoch die Frage nach der dauerhaften Belastbarkeit der Beziehung der Projektmitglieder untereinander bei sehr unterschiedlichen eigenen Finanzierungsbeiträgen und unterschiedlichen Rollen als Eigentümer bzw. Mieter.

Die Finanzierung des Erwerbs von Wohneigentum kann auch bei gemeinschaftlich geplanten Objekten in der Regel in traditionellen Bahnen erfolgen und sollte wegen der separaten Objektsicherheiten und der unbegrenzten persönlichen Haftung der Darlehensnehmer grundsätzlich keine besonderen Probleme aufwerfen. Zu beachten ist allerdings, dass eine jeweils individuelle Beantragung der Fördermittel erfolgen muss.

Die Förderwürdigkeit hängt entscheidend von der Tragbarkeit der Belastung ab, die i.d.R. aufgrund des nach Abzug der laufenden Belastungen für die Lebenshaltung verbleibenden Betrages ermittelt wird (Nettoeinkommen abzüglich Zinsen, Tilgung, Instandhaltungsrücklage für das geplante Objekt und weiterer regelmäßiger Belastungen wie Unterhaltsverpflichtungen und Ratenzahlungen). Auch ist Eigenkapital in angemessener Höhe (in Hessen i.d.R. mindestens 15 % der Gesamtkosten) nachzuweisen.

Die Förderung wird in Hessen in Form eines zinsgünstigen Darlehens gewährt (s. Tab. 4; in anderen Bundesländern z. T. auch in Form von Zuschüssen). Der Zinssatz liegt in Hessen grundsätzlich etwa 35 bis 40 % unterhalb des jeweils aktuellen Kapitalmarktniveaus (derzeit bei 3,3 %). Durch eine Landesbürgschaft wird die grundbuchliche Sicherung im sog. nachstelligen Beleihungsraum ermöglicht, so dass für den restlichen Finanzierungsbedarf der relativ zinsgünstige erststellige Beleihungsraum zur Verfügung steht.

**Tabelle 2: Wohnungsgrößen/Regelwohnflächen**  
(Sozialer Mietwohnungsbau in Hessen)

	Größe in m <sup>2</sup>
Einpersonenhaushalt	bis 45
Zweipersonenhaushalt	bis 60
Jede weitere Person zusätzlich	bis 12 m <sup>2</sup> mehr

Die förderfähige Wohnfläche kann in begründeten Fällen bei Maßnahmen im Gebäudebestand oder bei Baulückenschließungen erhöht werden. Das Gleiche gilt, wenn bei barrierefreien Wohnungen durch die Einhaltung der DIN 18025 größere Flächen erforderlich sind.

**Tabelle 3: Einkommengrenzen**  
(Wohneigentumsförderung in Hessen)

	Nettoeinkommen p. a. (ermittelt nach §§ 20- 24 WoFG) in Euro	Bruttoeinkommen (ca.) p. a. in Euro
Zweipersonenhaushalt	28.000	40.000
Zuschlag für jede weitere Person	6.600	9.400
Zusätzlicher Erhöhungsbetrag für jedes Kind	550	780



Ähnliche Fördermöglichkeiten gibt es in der Mehrzahl der Bundesländer auch bei Erwerb vorhandenen Wohnraums zur Eigennutzung.

### 3.3 Bautechnische Vorgaben

Bereits zu Beginn der Planungsphase sollten die bautechnischen Vorgaben geprüft und in die Planung einbezogen werden. Eine nachträgliche Berücksichtigung von Planungsvorgaben ist oftmals nur unter Inkaufnahme erheblichen Umplanungsaufwands möglich. Die Planungsvorgaben betreffen bezüglich der Grundrissgestaltung i.d.R. die Wohnungsgrößen, die Größe der Einzelräume und Abstellräume, Küche, Bad und den Zugang zum Freiraum (z. B. Balkon, Mietergarten). Daneben sind ggf. die Vorgaben für barrierefreie oder rollstuhlgerechte Wohnungen nach DIN 18025 oder besondere energetische Vorgaben zu beachten. Auch finden sich möglicherweise Vorgaben zur Angemessenheit von Grundstücks- und Baukosten in den Förderbestimmungen. Ein frühzeitiges Gespräch mit den zuständigen Stellen kann sehr hilfreich sein.

### 3.4 Antragsweg

Anträge können i.d.R. bei Wohnungsbauförderungsstellen der Städte und Landkreise oder bei den Bezirksregierungen gestellt werden, die für die Beratung der Antragsteller und die (Vor-) Prüfung der Anträge zuständig sind. Die weitere insbesondere auch bankmäßige Abwicklung der Förderung ist regelmäßig den Förderinstituten der Bundesländer (in Hessen: LTH – Bank für Infrastruktur) übertragen. Auch hier sind Beratungs- und Informationsmöglichkeiten (z. B. über Informationsbroschüren, Internet, Telefon) gegeben.

## 4. Fazit

Gerade auch für Projekte des gemeinschaftlichen Wohnens können die Förderangebote der Bundesländer und Landesförderinstitute im Rahmen des Sozialen Wohnungsbaus sehr interessant sein. Im Einzelfall können sich erhebliche Einsparungen bei den Finanzierungskosten ergeben, die maßgeblich zur Realisierbarkeit von Projekten beitragen können. Hinzu kommt ggf. die Nutzung weiterer, vor allem energetischer, Förderangebote der KfW. Erforderlich ist allerdings eine möglichst frühzeitige Auseinandersetzung mit dem Thema, um besondere Anforderungen rechtzeitig im Projekt zu berücksichtigen und spätere Umplanungen zu vermeiden.

**Tabelle 4: Darlehenshöhe**  
(Beispiele)

Grundförderung in Euro	Erhöhungsbetrag Grundstückskosten (inkl. Erschließung) je m <sup>2</sup> x 100	Darlehensbetrag in Euro
65.000	150 EUR x 100 = 15.000 EUR	80.000
65.000	330 EUR x 100 = 33.000 EUR	95.000
65.000	500 EUR x 100 = 50.000 EUR	115.000

\* Der Autor dankt Evelyn Heß und Stefan Renz für die Aufbereitung von Förderfällen und Sabine Kleinhans für wichtige Anmerkungen zur Textfassung.



Selbsthilfe bei WohnSinn eG,  
Darmstadt

# Finanzierung aus Projektsicht

von Kornelia Müller

## Das Beispiel WohnSinn eG: Unterschiedliche Finanzierungstypen unter einem Dach

WohnSinn eG wurde 1998 zur Umsetzung der Ideen einer Darmstädter Nachbarschaftsinitiative gegründet. Sie hat inzwischen zwei Gebäude mit jeweils 39 und 34 Wohnungen im Baugebiet K6 in Darmstadt-Kranichstein errichtet. Wesentliche Vorgaben für die Gebäude waren eine Größe von mindestens 30 bis 45 Wohnungen, das Angebot von Gemeinschaftsräumen, eine behindertengerechte Erschließung und Passivhausstandard. Die Finanzierungsform sollte Haushalte in unterschiedlicher ökonomischer Lage integrieren und die Zugangsbeschränkungen durch geringes Einkommen oder Vermögen möglichst gering halten. Bereits in einem frühen Stadium des Planungsprozesses hatte die Kerngruppe deshalb festgelegt, ein Drittel der Wohnungen im öffentlich geförderten Wohnungsbau (Sozialmietwohnungen) zu errichten. Ein weiteres Drittel sollte mithilfe hoher Genossenschaftseinlagen der Nutzer als genossenschaftliche Mietwohnungen finanziert und das letzte Drittel als Dauerwohnrechte nach WEG (Eigentumswohnungen, deren Besitz an die Mitgliedschaft in der Genossenschaft gebunden ist) verkauft werden. Für letzteres sprach neben dem Wunsch einiger Mitglieder, wirtschaftliches Wohneigentum zu bilden, die damals noch bestehende Eigenheimzulage, die auch für eigentumsnah gestaltete Dauerwohnrechte nach WEG gewährt wurde. Es gelang jedoch nicht, für die genossenschaftlichen Mietwohnungen ein Äquivalent zur Eigenheimzulage zu finden, das die finanziellen Nachteile gegenüber den Erwerbern hätte ausgleichen können und die junge Genossenschaft musste zudem feststellen, dass keine Bank bereit war, einen Newcomer ohne

Sicherheiten zu finanzieren. Um die gewünschte Größe aufrechterhalten zu können, stellte sie ihr Konzept für das erste Gebäude auf einen Mix von zwei Drittel Dauerwohnrechten zu einem Drittel Sozialmietwohnungen um. Bei Errichtung des zweiten Gebäudes war die Eigenheimzulage entfallen und die Genossenschaft hatte sich bereits als Bauherr bewährt. Unter diesen Voraussetzungen gelang es, 10 der 34 Wohnungen als ungeforderte genossenschaftliche Mietwohnungen (darunter eine Wohnung mit einem befristeten Dauerwohnrecht) zu finanzieren und eine der Dauerwohnrechtswohnungen des ersten Gebäudes zurückzukaufen. Zur Zeit vereinigt die Genossenschaft die in der Tabelle genannten Finanzierungstypen.

Eine solche Mixtur stellt erhöhte Ansprüche an das Finanzierungskonzept und den organisatorischen Aufwand bei der Umsetzung. Erschwerend kommt dazu, dass qualifizierte Angebote für eine betriebswirtschaftliche Beratung von Wohngruppen Mangelware sind. Im folgenden wird vorgestellt, welche Besonderheiten die verschiedenen Finanzierungstypen für Wohngruppen und Bewohner bieten und wie sie bei WohnSinn eG konkret umgesetzt werden konnten.

### Finanzierungsgrundlage

Die Stadt Darmstadt bietet im Baugebiet K6 in Kranichstein die Grundstücke wahlweise zum Kauf und gegen Erbpacht an. WohnSinn hat sich für die Variante Erbpacht entschieden, um das aufzubringende Finanzierungsvolumen niedriger zu halten. Im

### Finanzierungstypen bei WohnSinn eG

	WohnSinn 1	WohnSinn 2
Sozialmietwohnungen	13	11
Genossenschaftliche Mietwohnungen (ungefordert)	1	9
Befristetes Dauerwohnrecht	0	1
Unbefristete Dauerwohnrechte nach WEG	25	13
davon an Genossen weitervermietet	2	0
<b>gesamt</b>	<b>39</b>	<b>34</b>

Gegenzug müssen die Bewohner dauerhaft dem Grundstückswert entsprechende Pachtzahlungen an die Stadt leisten.

WohnSinn hat bei hohen Ansprüchen an den energetischen Standard (Passivhausbauweise) und die behindertengerechte Erschließung (Automatiktüren, Aufzug) großen Wert auf eine kostengünstige Bauweise gelegt. Trotzdem dürften die Gesamtbaukosten bei dem im Frühjahr 2008 bezogenen zweiten Gebäude zwischen 1.800 €/m<sup>2</sup> und 2.000 €/m<sup>2</sup> (ohne Grundstück und Stellplatz) liegen. Die Kosten der Gemeinschaftsräume (ca. 8 Prozent der Nutzfläche beim ersten und 5 Prozent beim zweiten Gebäude) wurden dabei auf den Quadratmeterpreis der Wohnungen umgelegt.

Einen besonderen Kostenpunkt stellen die nachzuweisenden Stellplätze dar. In Kranichstein hat die Stadt Darmstadt in ihrer Stellplatzsatzung die Möglichkeit einer „Auto-frei-Erklärung“ angeboten. Haushalte, die kein Auto halten, können sich von der Stellplatzpflicht entbinden lassen. Sie müssen eine monatliche Vorhaltegebühr bezahlen, aber keinen Stellplatz kaufen. Dadurch können ca. 14.000 € (die Stellplatzkosten stehen zur Zeit noch nicht fest) eingespart werden. Die Hälfte der Haushalte im ersten Gebäude der Genossenschaft lebt autofrei oder beteiligt sich am hauseigenen Car-Sharing.

### Genossenschaftliche ungeförderte Mietwohnungen

Eine Genossenschaft finanziert und verwaltet das gemeinschaftliche Wohneigentum der Genossen. Die Wohnungen werden nur an Genossen vermietet. Damit ist jeder Mieter gleichzeitig Miteigentümer der Wohnungen. Das Eigenkapital zur Finanzierung der Wohnungen muss die Genossenschaft hauptsächlich über die Genossenschaftseinlagen ihrer Mitglieder aufbringen. Bei Bezug einer Wohnung muss der Genosse deshalb pro Quadratmeter Wohnfläche zusätzliche wohnungsbezogene Einlagen in die Genossenschaft einbringen. Das Fremdkapital, das die Genossenschaft dann noch für die Wohnungen aufnehmen muss, wird über die sog. Nutzungsgebühr – das Äquivalent zur Kaltmiete – verzinst und getilgt. Außerdem enthält die Nutzungsgebühr bei WohnSinn eine Instandhaltungsrücklage, eine Verwaltungskostenpauschale und die anteilige Erbpacht. WohnSinn orientiert sich bei der Berechnung der Nutzungsgebühr an der Kostenmiete. Langfristig bei WohnSinn wohnende Genossen sollen nach Tilgung des Fremdkapitals in den Genuss entsprechend niedriger Nutzungsgebühren (Zins und Tilgung entfallen) kommen. Bewohner, die später nachrücken, sollen dagegen mit darüber liegenden Nutzungsgebühren zur Eigenkapitalbildung der Genossenschaft beitragen. Doch das ist Zukunftsmusik. Aktuell liegen die Nutzungsgebühren des Neubaus an der Schmerzgrenze der Bewohner. Bei einer Einlage von 100 € pro m<sup>2</sup> Wohnfläche muss die Genossenschaft zur Zeit ca. 9,60 € pro m<sup>2</sup> (Kaltmiete) verlangen.

WohnSinn eG wollte durch ihre Genossenschaftswohnungen Menschen mit unterschiedlichem Vermögen die Teilnahme am Wohnprojekt ermöglichen. Deshalb ist sie vom klassischen Weg der Genossenschaftsfinanzierung abgewichen. Dort zahlen bei Bezug alle Haushalte die gleiche Einlage pro m<sup>2</sup> und müssen dann auch die gleiche Nutzungsgebühr (Kaltmiete) pro m<sup>2</sup> aufbringen. Die für eine ausreichende Eigenkapitalquote nötigen Einlagen je m<sup>2</sup> sind aber für einen Teil der Interessenten zu hoch. Andere dagegen wollen eine geringere monatliche Belastung haben und sind im Gegenzug auch bereit, höhere Einlagen zu leisten. Dieses Interesse ist mit ein Grund, privates Wohneigentum zu bevorzugen. Ein Ausweg aus diesem Dilemma ist eine flexible Gestaltung von wohnungsbezogenen Einlagen und Nutzungsgebühren. WohnSinn setzt mit 400 € pro m<sup>2</sup> eine recht hohe wohnungsbezogene Einlage als Regelfall an. Damit kann eine relativ niedrige monatliche Nutzungsgebühr erreicht werden. Die Haushalte, die diese hohen Einlagen leisten, ermöglichen es der Genossenschaft wiederum, einen Teil der dadurch gewonnenen Mittel an Mitglieder mit geringerem Vermögen zu leihen. Diejenigen, die weniger als 400 € pro m<sup>2</sup> aufbringen können (Untergrenze: 100 € pro m<sup>2</sup>), nehmen diese Vorleistung der Genossenschaft in Anspruch und bezahlen dafür eine Verzinsung bzw. eine entsprechend höhere Nutzungsgebühr. Im Mittel erzielt die Genossenschaft bei den ungeförderten Mietwohnungen mit den wohnungsbezogenen Genossenschaftseinlagen der Nutzer eine „harte“ Eigenkapitalquote von ca. 15 Prozent. Das reicht für eine Bankfinanzierung natürlich nicht aus. Deshalb haben die Genossenschaftsmitglieder in ihrem Bekanntenkreis Kleindarlehen für einen im Verhältnis zum Kapitalmarkt niedrigeren Zinssatz geworben. Da sie nicht dinglich gesichert werden und im Insolvenzfall nachrangig bedient würden, können sie als Eigenkapital verwendet werden. Damit konnten weitere ca. 15 Prozent der Investitionssumme abgedeckt und die Umweltbank Nürnberg für eine Kreditfinanzierung gewonnen werden. Der Passivhausstandard ermöglicht dabei den Einsatz relativ zinsgünstiger CO<sub>2</sub>-Kredite der KfW.

Bei Auszug eines Mietgenossen werden die wohnungsbezogenen Einlagen nominal aus der Genossenschaft an ihn ausbezahlt (und vom Nachfolger wieder in die Genossenschaft eingebracht). Es findet also keine Wertsicherung im Hinblick auf die Inflation statt. Solange sich die Inflationsrate im Mittel um 2 Prozent bewegt, kann dies mit dem Wertverlust des Gebäudes (Abschreibung) begründet werden. Sollten sich langfristig höhere Inflationsraten durchsetzen, könnte die Genossenschaft zum Ausgleich eine Verzinsung der Genossenschaftseinlagen beschließen.

Nicht mitnehmen kann der ausscheidende Haushalt den in der Nutzungsgebühr enthaltenen Tilgungsanteil. Dieser geht in den Besitz der Genossenschaft über, die so ihren Mitgliedern langfristige Wohnraum zu moderaten Preisen zur Verfügung stellen kann.

Trotz des nicht ausbezahlten Tilgungsanteils kann das Mieten einer Genossenschaftswohnung statt Wohneigentumsbildung auch für Menschen mit höherem Vermögen attraktiv sein, z. B. weil sie dieses für andere Zwecke wie den Aufbau einer selbständigen Existenz einsetzen möchten oder aus Altersgründen keinen hohen Kredit mehr aufnehmen können oder wollen. Die flexible Gestaltung von Einlagen und Nutzungsgebühren erlaubt es den Mietern auch, sich Teile des bei WohnSinn eingesetzten Vermögens relativ kurzfristig ausbezahlen zu lassen, z. B. für unvorhergesehene Krankheitskosten oder dringende Anschaffungen. Ein Wohnungseigentümer hat dann nur die Möglichkeit, seine Wohnung zu verkaufen oder zu beleihen. Außen vor bleiben allerdings Menschen, denen es nicht nur an Vermögen, sondern auch an Einkommen mangelt. Hier bietet die Integration von Sozialmietwohnungen eine Lösung.

### **Genossenschaftliche geförderte Mietwohnungen (Sozialmietwohnungen)**

Entsprechend den Richtlinien für den geförderten Mietwohnungsbau in Hessen aus dem Jahr 2003 können pro m<sup>2</sup> förderfähige Wohnfläche in Darmstadt pauschal 1.000 € Baudarlehen zu 0,8 Prozent Zinsen und 1 Prozent Tilgung bei 20-jähriger Laufzeit und Bindung in Anspruch genommen werden. Voraussetzung dafür ist ein Nachweis für den Bedarf an preiswertem Wohnraum durch die Kommune und deren Unterstützung des Vorhabens. Letztere muss auch finanziell durch zusätzliche günstige städtische Darlehen (mindestens 10.000 € pro Wohnung) oder eine Verringerung des anteiligen Erbpachtzinses auf 1 Prozent erfolgen. Im Gegenzug vereinbart die Genossenschaft mit der Kommune einen den niedrigeren Finanzierungskosten entsprechenden Mietpreis, der

mindestens 15 Prozent unter der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen muss. Die Genossenschaft selbst muss 15 Prozent Eigenkapital nachweisen. Die Bewohner sollen Darmstädter Bürger sein und müssen ihre Förderberechtigung über das Wohnungsamt belegen. Diese wird an Einkommensgrenzen geknüpft. Sie liegen für einen Einpersonenhaushalt bei 13.200 €, für einen Zweipersonenhaushalt bei 19.800 € zuzüglich jeweils 4.510 € pro weiterer zum Haushalt zu rechnenden erwachsenen Person; für jedes im Haushalt lebende Kind werden 550 € pro Jahr berücksichtigt. Da eine Belegung der Wohnungen durch das Wohnungsamt das Nachbarschaftskonzept der Wohngruppe sprengen würde, lässt die Stadt Darmstadt eine Belegung der Wohnungen durch die Genossenschaft zu, soweit die Betroffenen beim Wohnungsamt als wohnungsuchend gemeldet und als förderwürdig anerkannt sind.

Ein besonderes Problem ergab sich bei den WohnSinn-Gebäuden durch die Weigerung der hessischen Landesbank (LTH), die Eintragung einer Grundschuld als ausreichende Sicherung für die Baudarlehen anzuerkennen. Die Finanzierung der Sozialmietwohnungen konnte letztlich nur durch die ungewöhnliche Bereitschaft der Stadt Darmstadt gesichert werden, jeweils kommunale Bürgschaften für die Landesdarlehen zu übernehmen. Für das zweite Projekt waren keine städtischen Mittel für den sozialen Mietwohnungsbau mehr verfügbar. Stattdessen wurde die Erbpacht für den entsprechenden Grundstücksanteil reduziert. Da die Ermäßigung der Erbpacht zwar die laufenden Kosten, nicht aber die aufzubringenden Mittel für den Bau verringert, musste ein relativ großes Darlehen auf dem freien Kreditmarkt aufgenommen werden. Auch für diese Mittel (über die Umweltbank vergebene CO<sub>2</sub>-Kredite der KfW) wurde eine städtische Bürgschaft gewährt.

WohnSinn 1 eG,  
Darmstadt-Kranichstein



Da es sich bei den Bewohnern um Menschen mit geringem Einkommen und in der Regel auch mit geringem Vermögen handelt, sind die Möglichkeiten, das notwendige Eigenkapital über Genossenschaftseinlagen aufzubringen, begrenzt. Dazu kommt, dass die Förderrichtlinien eine Verpflichtung zur Einzahlung von Genossenschaftseinlagen bei Bezug einer geförderten Wohnung nicht zulassen. Diese Regelung soll gewährleisten, dass die geförderten Wohnungen auch Menschen ohne jegliches Vermögen zur Verfügung stehen. Allerdings wird dadurch die Finanzierung von geförderten Wohnungen in Wohnprojekten erschwert und somit indirekt die Teilhabe auch derjenigen an Wohnprojekten behindert, die trotz geringer Einkommen über Ersparnisse oder Verwandtenhilfe Genossenschaftseinlagen leisten könnten. Bei WohnSinn haben die meisten zukünftigen Sozialmieter freiwillig eine zusätzliche Einlage von 25 € pro m<sup>2</sup> in die Genossenschaft eingebracht. Der größte Teil des erforderlichen Eigenkapitals wird durch private ungesicherte Kleindarlehen (s.o.) und durch ein GLS-Bürgendarlehen gestellt. GLS-Bank und Genossenschaft schließen einen Darlehensvertrag, bei dem auf eine dingliche Sicherung verzichtet wird. Stattdessen organisiert die Genossenschaft ein Vielzahl von Kleinbürgern mit Beiträgen von jeweils bis zu 2.000 €. Allerdings hat dieser Kredit eine kurze Laufzeit von 10 Jahren und damit eine relativ hohe Annuität zur Folge.

Ein weiteres Problem stellt die Finanzierung des auf die Sozialmietwohnungen entfallenden Anteils der Gemeinschaftsräume dar, da diese Kosten nicht förderwürdig sind und nicht über die Miete umgelegt werden dürfen. Dies ist in Schleswig-Holstein besser geregelt. Dort lassen die Förderrichtlinien von 2004 bei Wohngruppenprojekten 2 m<sup>2</sup> Gemeinschaftsraum pro Wohneinheit und eine dadurch um 15 Cent pro m<sup>2</sup> erhöhte Kostenmiete zu. WohnSinn hat dieses Problem durch Selbsthilfe beim Bau und den Einsatz von Preisgeldern gelöst.

### Unbefristete Dauerwohnrechte nach WEG

Viele Menschen streben die Bildung von Wohneigentum an, um sich ein mietfreies Wohnen im Alter zu sichern oder um bei Ausstieg aus dem Projekt den Tilgungsanteil mitzunehmen und evtl. einen Veräußerungsgewinn zu erzielen. Für WohnSinn1 war die Eigenheimzulage ein unschlagbares Argument. Allerdings geben Wohnprojekte durch den Verkauf von Eigentumswohnungen ihren Einfluss auf die Belegung und die Bindung nachfolgender Käufer und Nutzer an die Projektziele auf. Hier bietet der Verkauf von Dauerwohnrechten nach WEG eine Alternative.

Das Dauerwohnrecht nach WEG (DWR) ist ein vererbliches und veräußerbares unbefristetes Verfügungsrecht (wirtschaftliches Eigentum) an einer bestimmten Wohnung. Bei WohnSinn wurde das Erbbaurecht an dem Grundstück mit einer Teilungserklärung

nach den Bestimmungen des WEG in Teilerbaurechte aufgeteilt und das DWR des Erwerbers als dingliche Belastung in das jeweilige Wohnungsgrundbuch eingetragen. Dem Erwerber wurde erlaubt, das „seiner“ Wohnung zugeordnete Wohnungsgrundbuch mit den Grundschulden für die Kredite zu belasten, die für den Erwerb des DWRs aufgenommen werden müssen. Damit konnten die Erwerber das DWR eigenständig wie eine Eigentumswohnung finanzieren. Wenn der Kaufvertrag den Erwerber hinsichtlich freier Veräußer- und Vererbbarkeit sowie finanzieller Belastung einem Eigentümer ähnlich stellt, wird das DWR von den Finanzämtern als berechtigt zu sämtlichen Eigentumsförderungen anerkannt. Wird darauf kein Wert gelegt, können auch Beschränkungen möglicher Veräußerungsgewinne oder Höchstmietpreise bei Vermietung vereinbart werden. Die Banken werden in der Regel darauf bestehen, dass im Fall einer Zwangsversteigerung das DWR entfällt. Unter dieser Voraussetzung war es relativ unproblematisch, eine finanzierende Bank zu finden. Die Dauerwohnrechte bei WohnSinn wurden eigentumsnah gestaltet. Für die Genossenschaft wesentlich ist, dass das DWR nur an Genossen verkauft oder vermietet werden kann. Damit sind auch zukünftige Besitzer an die Genossenschaftssatzung gebunden. Bei Zuwiderhandlung oder grobem Verstoß gegen die Satzung wurde ein Heimfallrecht mit Entschädigung und bei Verkauf oder Vererbung ein Vor- bzw. Ankaufsrecht für die Genossenschaft vereinbart.

Die Erwerber werden durch das Steuerrecht für ihre Bindung an die Genossenschaft belohnt – beim Kauf fällt im Gegensatz zur klassischen Eigentumswohnung keine Grunderwerbssteuer an, was immerhin eine Ersparnis von 3,5 Prozent des Kaufpreises bedeutet.

Für die Genossenschaft besteht die Gefahr, durch das Angebot von Dauerwohnrechten potentielle Genossenschaftsmieter, die hohe Einlagen in die genossenschaftliche Finanzierung einbringen könnten, zu verlieren. Prinzipiell könnten sie die Dauerwohnrechte oberhalb des Selbstkostenpreises verkaufen und den Aufschlag in den Mietwohnungsbau transferieren. Dies war bei WohnSinn mit seiner Geschichte als selbstorganisierte Bauherrengruppe nicht möglich. Lediglich die beim zweiten Gebäude bei der Preisermittlung angesetzten Baubetreuungs- und Regiekosten (2 Prozent des Kaufpreises), die hauptsächlich ehrenamtlich geleistet worden waren, flossen in die Finanzierung der Mietwohnungen.

### Befristete Dauerwohnrechte

Dauerwohnrechte können sehr flexibel gestaltet werden. Während unbefristete Dauerwohnrechte den Erwerber wirtschaftlich in die Eigenständigkeit entlassen und bei WohnSinn vor allem dazu dienen, die Bewohner langfristig an die Satzungsziele der Genossenschaft (bzw. der Wohngruppe) zu binden, können befristete

Dauerwohnrechte mietrechtähnlich gestaltet werden. WohnSinn hat für die speziellen Bedürfnisse einer älteren Mitbewohnerin ein befristetes Dauerwohnrecht verkauft, das zum Teil einer Mietvorauszahlung entspricht. Die Bewohnerin möchte einige Jahre mit niedrigem Mietzins wohnen und danach neu über die Anlage ihres Vermögens entscheiden – evtl. zu einer großen Reise aufbrechen. Nach 5 Jahren fällt die Wohnung als genossenschaftliche Mietwohnung an die Genossenschaft zurück, einen Teil des geleisteten Kaufpreises bekommt die Genossin als Entschädigung ausbezahlt, einen weiteren Teil hat sie bis dato abgewohnt.

### **Vor- und Zwischenfinanzierung**

Die vor Baubeginn anfallenden Kosten für die Planung des Gebäudes mussten von den jeweils bereits vorhandenen Interessenten der Projekte als ungesicherte Darlehen oder freiwillige Genossenschaftseinlagen vorgeschossen werden. Erstere werden gegen Ende der Bauzeit zurückbezahlt und ggf. wieder in die Finanzierung des Kaufpreises eingebracht, letztere in wohnungsbezogene Einlagen umgewandelt.

Die größte Hürde für den Baubeginn des ersten Gebäudes stellte die Zwischenfinanzierung während der Bauphase dar. Hierfür konnte am Ende einer Zitterpartie nur eine Bank mit astronomischen Gebühren gefunden werden. In letzter Minute stieg die Genossenschaft auf die Einwerbung von Privatdarlehen um und konnte in kürzester Zeit über 200.000 € mobilisieren. Beim zweiten Gebäude wurde die Zwischenfinanzierung deshalb von vornherein über private Kurzfristdarlehen ohne Bank organisiert.

### **Rechtsform Genossenschaft**

Für den beschriebenen Mix von Finanzierungstypen musste eine Rechtsform gefunden werden, die die gemeinsame Verwaltung der Wohnungen einfach macht, den Status der Bewohner in Bezug auf Mitsprache und Selbstverwaltung angleicht und sie möglichst in ähnlicher Weise langfristig an die Projektziele (Nachbarschaft, Eigenarbeit, Selbstverwaltung) bindet.

Durch den Verkauf von Dauerwohnrechten anstelle von Eigentumswohnungen kann die Genossenschaft die betreffenden Wohnungen auch in Bezug auf die Instandhaltungsrücklage gemeinsam mit ihren Mietwohnungen verwalten. Die aufwändige Kombination einer Genossenschaft mit einer Wohnungseigentümergeinschaft entfällt. Die Gemeinschaftsräume bleiben im Eigentum der Genossenschaft. Alle Bewohner haben dieselben Nutzungsrechte nach Maßgabe der Beschlüsse der Hausgemeinschaft und dieselbe Verpflichtung, sich an den laufenden Kosten zu beteiligen.

Mietwohnungen wie Dauerwohnrechtswohnungen können nur von Menschen bezogen werden, die bereit sind, Mitglied der

Genossenschaft zu werden. Allerdings sind die Belegungsrechte der Genossenschaft in Bezug auf die DWR-Wohnungen auf ein Veto-Recht (durch Nicht-Aufnahme in die Genossenschaft) eingeschränkt; auf Verkaufs- und Mietpreis kann WohnSinn keinen Einfluss mehr nehmen.

Auf der Generalversammlung entscheiden die Genossen über ihre Belange jeweils mit einer Stimme, unabhängig vom bezogenen Wohnungstyp und der Höhe der Einlagen. Durch dieses demokratische Prinzip entsteht im Falle einer Kombination mit Dauerwohnrechten nach WEG ein Ungleichgewicht zuungunsten der Mietgenossen. Nur letztere tragen über die Nutzungsgebühr (Kaltmiete) zur Bildung des genossenschaftlichen Eigentums an Mietwohnungen bei und nur auf sie können die aus der Vermietung entstehenden Risiken (z. B. Leerstand) abgewälzt werden. Auch im Insolvenzfall haben Gläubiger der Genossenschaft nur Zugriff auf die Mietwohnungen, nicht aber auf die Wohnungen der DWR-Erwerber. Während das wirtschaftliche Eigentum der Erwerber weitgehend der Verfügungsgewalt der Genossenschaft entzogen ist, stimmen sie umgekehrt gleichberechtigt über das Gemeinschaftseigentum der Mietgenossen mit. Deshalb wird WohnSinn für Entscheidungen, die speziell die Mietwohnungen (Erträge aus Vermietung, Miethöhen, etc.) betreffen, in ihre Satzung ein Mehrstimmrecht (3 Stimmen) der Mietgenossen einführen.

### **Fazit**

Die Finanzierung und rechtliche Integration von Wohnprojekten, die Menschen mit unterschiedlicher ökonomischer Leistungsfähigkeit unter ein Dach bringen wollen, stellt ein mühsam ausbalanciertes Gesamtkunstwerk dar. In diesem Zusammenhang fehlt eine kompetente Beratungsstelle (z. B. finanziert über eine Mischfinanzierung aus öffentlicher Hand, Wohnungsunternehmen und den Nutzern selbst), die auch einen Rahmen für Menschen, die ihr Wissen ehrenamtlich zur Verfügung stellen wollen, bieten könnte. Es fehlt an Genossenschaften, die als Dachgenossenschaften Wohngruppen unter ihre Fittiche nehmen. Es fehlt an zinsgünstigen öffentlichen Darlehen für Genossenschaftswohnungen gegen eine Belegungsbindung für Menschen innerhalb bestimmter Einkommensgrenzen, die oberhalb derjenigen des Sozialmietwohnungsbaus liegen. Es fehlt ein Bürgerschafts-Fond zur Unterstützung der Bonität kleiner Genossenschaften. Dagegen mobilisierte WohnSinn eG erfolgreich ehrenamtliches Engagement und jede Menge Solidarkapital in Form kleiner Privatdarlehen ohne dingliche Sicherung. Letztlich ist durch eine glückliche Verkettung von Umständen – eine organisationsfähige Kerngruppe, die Begleitung des ersten Projekts durch einen agilen Finanzberater, das ungewöhnliche Entgegenkommen der Stadt in Bezug auf die Sozialmietwohnungen – das Kunststück gelungen.



**DAS SONNENHAUS,**  
Flutstraße 1, 12439 Berlin  
im Sommer 2006



# Finanzierung aus Projektsicht

von Anita Engelmann

## Das Beispiel SONNENHAUS: Generationsübergreifendes und integratives Wohn- und Arbeitsprojekt

### 1. Die Idee

Die Idee zum SONNENHAUS entstand im Jahr 2003. Damals fanden wir uns, Frauen und Männer im Alter zwischen 16 und 78 Jahren, auf der Suche nach neuen Lebens-, Wohn- und Arbeitsformen, zusammen, um das Haus in der Flutstraße 1 in Berlin-Niederschöneweide gemeinsam mit Gleichgesinnten zu erwerben, auszubauen und zu modernisieren. Unser gemeinsames Ziel war es, dort subsistente Lebens- und Arbeitsweisen zu erproben.

In der Mehrzahl damals schon BewohnerInnen von Niederschöneweide, ergriffen wir die Initiative und erweckten das alte desolate Haus zu neuem Leben, indem wir es in 2 Jahren mühsamer Arbeit für unsere Zwecke umgestalteten und zu einem Ort des generationsübergreifenden und integrativen Wohnens und Arbeitens machten.

### 2. Trägerschaft

Sonnenhaus e. V., eingetragener Verein beim Amtsgericht Charlottenburg Nr. 228 76 Nz, ist der Träger unseres Wohn- und Arbeitsprojekts.

Ein eingetragener Verein schien uns damals für unsere Zwecke die günstigste Rechtsform, da er u. a. relativ schnell und ohne größeren finanziellen Aufwand zu gründen ist.

### 3. Der Anfang

Neben unserer Idee, die sich mit der Zeit immer mehr verfestigte und Stück für Stück Realität wurde, spielte die Frage ihrer Finanzierung von Anfang an eine entscheidende Rolle.

Unser Haus, es verfügt über insgesamt 1.070 m<sup>2</sup> Nutzfläche, stand viele Jahre lang leer und befand sich damit in einem sehr schlechten baulichen Zustand. Ein Gutachten des Eigentümers, des Landes Berlin, wies den Wert des Hauses mit Null aus. Das 732 m<sup>2</sup> große Grundstück aber mit seiner zentralen Lage in unserem Stadtteil sollte 320.000 € kosten. Eine erste Kostenschätzung durch die Architektin ergab Baukosten in Höhe von ca. 1.600.000 €. Somit bestand ein Finanzierungsbedarf von fast 2 Millionen Euro. Eine unvorstellbare Summe für uns, die sich zusammengefunden hatten, um eine gemeinsame Idee zu verwirklichen und weder über nennenswerte finanzielle Mittel verfügten noch über die notwendigen Vorkenntnisse zur Umsetzung eines solchen Projektes.

### 4. Von der Idee zum Projekt

Natürlich haben wir uns im Vorfeld in der „Szene“ umgehört, sind mit ähnlichen Projekten in Kontakt gekommen, haben mit Sanierungsträgern des Landes und Projektentwicklern gesprochen. Dabei sind wir ziemlich bald auf die GLS-Bank in Bochum gestoßen, von der es hieß, dass sie am ehesten alternative Wohnprojekte unterstützt. Unser Gesprächspartner dort war Rolf Novy-Huy. Er gratulierte uns zu unserer Idee. Als erste „Hausaufgabe“ sollten wir uns einen guten Projektentwickler suchen, der uns bei der Realisierung unseres Projekts helfen und vor allem ein für unsere Zwecke fundiertes Finanzierungskonzept entwickeln konnte. Den hatten wir mit Hagen Neidel bald gefunden. Seine ersten Berechnungen ergaben beim damaligen Stand der Kosten Kaltmieten zur Refinanzierung der Kredite in Höhe von über 10 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche. Das war für uns eine nicht zu akzeptierende Größenordnung, denn damit hätte unser Vorhaben nicht seinem sozialen Anliegen entsprochen. Doch so schnell wollten wir nicht aufgeben. Gemeinsam suchten wir nach Möglichkeiten der Kostenbegrenzung. Dies wollten wir einmal durch die Senkung des Kaufpreises für das Grundstück und zum andern durch die Reduzierung der Baukosten erreichen sowie durch das Akquirieren von Fördergeldern und Spendenmitteln.

#### Grundstückskauf

Nach zähen mehrere Monate dauernden Verhandlungen mit dem Land Berlin zum Kauf des Grundstücks und nicht zuletzt durch die aktive Unterstützung des damaligen Bürgermeisters von Treptow-Köpenick, Dr. Ulbricht, konnte das Grundstück Flutstraße 1 von uns schließlich statt für 320.000 € für 100.000 € erworben werden.

In der Zwischenzeit hatten wir Kontakt mit der Stiftung trias in Hattingen aufgenommen. Ihre gemeinnützigen Ziele zum Umgang mit Grund und Boden, ihre Arbeit zur Förderung von ökologischen



Eine Aufnahme  
der Situation 2003

Lebens- und Verhaltensweisen sowie von gemeinschaftlichen und zukunftsweisenden Wohnformen überzeugte die Gruppenmitglieder. Dabei wollten wir die Stiftung unterstützen und gleichzeitig über einen Erbbaurechtsvertrag unsere eigenen Projektziele sichern. Und somit beschloss die Gruppe Anfang 2004, das Grundstück an die Stiftung trias zu übergeben. Praktisch hieß das, die Stiftung kaufte das Grundstück vom Land Berlin und wir als zukünftige Hausbesitzer schlossen mit der Stiftung trias einen Erbbaurechtsvertrag zur Nutzung des Grundstücks über 99 Jahre. Gleichzeitig unterstützen wir die Arbeit der Stiftung mit einer Schenkung in Höhe von 50.000 €. Somit verringerte sich der notwendige finanzielle Aufwand für die Nutzung des Grundstücks für uns nochmals um 50 %.

Im Erbbaurechtsvertrag ist die Zahlung eines jährlichen Erbbauzinses von 4.000 € vereinbart. Außerdem sichert er langfristig unsere Projektziele, da alle Änderungen im Haus mit der Stiftung trias abgestimmt werden müssen und ein Verkauf des Grundstücks durch die Hausbewohner faktisch ausgeschlossen ist.

### Finanzierung

Durch die Reduzierung des Grundstückspreises von 320.000 € auf nunmehr 50.000 € stellte sich die Finanzierung für uns schon günstiger da. Aber es blieben immer noch 1.600.000 € Baukosten, die zu finanzieren waren. Wir versuchten auf mehreren Wegen Fördergelder zu akquirieren. Doch weder unsere Anfragen beim Arbeitsamt zu Arbeitsbeschaffungsmaßnahmen in großem Umfang noch unsere Anträge bei diversen Stiftungen zur Förderung unseres Vorhabens brachten den notwendigen Erfolg.

Schließlich wandten wir uns an den Senat von Berlin. Wir stellten unsere Idee vom gemeinsamen generationsübergreifenden und integrativen Wohnen und Arbeiten der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung vor. Zu diesem Zeitpunkt, das war Anfang 2004, hatten wir bereits ein umfangreiches Exposé zu unserem Projekt erarbeitet und konnten erste Berechnungen zur Finanzierung vorlegen. Das Innovative unseres Vorhabens, die Ernsthaftigkeit, mit der wir vorgehen, aber auch die Chance, durch unsere Initiative einen städtebaulichen Missstand zu beseitigen, wird die Verantwortlichen bewegt haben, unser Generationshaus modellhaft zu fördern. Mit der Zusage der Senatsverwaltung über 837.000 € Baukostenzuschuss und einer Zuwendung der Senatsverwaltung für Gesundheit, Soziales und Verbraucherschutz für den Anbau eines Aufzugs und den Ausbau der seniorengerechten und rollstuhlgerechten Wohnungen ging unser Finanzierungskonzept schließlich auf. Am Ende ergab unsere Wirtschaftlichkeitsberechnung eine Kaltmiete für die Wohnungen von 4,20 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche. (In den nachfolgenden Tabellen ist mit Stand Februar 2006 vereinfacht aufgezeigt, wie sich die Finanzierung zum damaligen Zeitpunkt darstellte.) Mit heutiger Kenntnis kann festgestellt werden, dass unser Finanzierungskonzept aufgegangen ist. Zusätzlich zu den dargestellten Kosten kam

Ende 2006 noch die Finanzierung der Außenanlagen dazu, die wir in Eigenleistung und über einen Ordnungsmaßnahmenvertrag mit dem Bezirksamt Treptow-Köpenick realisieren konnten.

### Selbsthilfe

Aufgrund der Förderung durch das Land Berlin sind wir u. a. für die Dauer von 20 Jahren an die Nutzung des Hauses im Sinne unserer Satzung gebunden, haben vorgegebene Mietobergrenzen und maximal zulässige Wohnflächen pro Mieter einzuhalten. Darüber hinaus waren wir verpflichtet, Selbsthilfeleistungen in Höhe von mindestens 217.000 € zu erbringen. Während der zweijährigen Bauzeit haben wir gemeinsam mit Freunden und Verwandten an jedem Wochenende und im Urlaub so selbst kräftig mit Hand angelegt: Tapeten abgeweicht, Fußböden rausgerissen, Putz innen und außen abgeschlagen, für die umfangreiche Schwammsanierung Unmengen von Löchern gebohrt, Fugen ausgestemmt, Mauerwerk abgeflammt, riesige Massen von Schutt aus dem Haus geräumt, sämtliche Wohnungen renoviert etc. Durch das miteinander Bauen konnten wir nicht nur Kosten für die Baufirmen einsparen, sondern wuchsen während der 2 Jahre zu einer wirklichen Gemeinschaft zusammen, die die Grundlage für das heutige gemeinsame Wohnen im SONNENHAUS bildet.

### Privatdarlehen

Zusätzlich gaben die zukünftigen Mieterinnen und Mieter dem Verein zur Aufstockung seines Eigenkapitals Privatdarlehen von insgesamt 86.500 €. Das sind pro Wohnung 5.000 € bis 10.000 € zinslose Darlehen, die nach 10 bzw. 20 Jahren vom Verein an die Darlehensgeber zurückgezahlt werden.

### Kleinbürgschaften

Im Rahmen des Hypothekendarlehens sind 35.000 € zusätzlich durch Kleinbürgschaften abgesichert. In Abstimmung mit der GLS Bank eG haben wir diese Form gewählt, um die finanziellen Risiken unseres Vorhabens auf breitere Schultern zu verteilen und signalisieren damit eine weitreichende bürgerschaftliche Akzeptanz und Unterstützung des SONNENHAUS-Projekts. Insgesamt haben wir 15 Kleinbürgen aus unserer Gruppe sowie aus unserem Verwandten- und Freundeskreis geworben. Die selbstschuldnerischen Bürgschaften belaufen sich jeweils auf einen Höchstbetrag von 750 € bis 3.000 €.

### KfW- Darlehen

Über die GLS-Bank eG, der Hausbank des Vereins, läuft ein KfW-Darlehen über 190.000 €. Im Rahmen des Kreditprogramms KfW-CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierungsprogramm (130) finanzierten wir damit folgende Investitionsvorhaben zur CO<sub>2</sub>- Minderung gemäß Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 16.11.2001:

- › Erneuerung der Heizung
- › Wärmeschutz des Daches

**Tabelle 1:**  
**Investitionsplan**

			<b>Wohnen</b>	<b>Gewerbe</b>	<b>Summe</b>
<b>0. Ausgangsdaten</b>					
Normalgeschoss			755 m <sup>2</sup>	132 m <sup>2</sup>	887 m <sup>2</sup>
Dachgeschoss			182 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	182 m <sup>2</sup>
Summe			937 m <sup>2</sup>	132 m <sup>2</sup>	1.070 m <sup>2</sup>
<b>1. Kosten des Grundstücks</b>					
Grundstückswert			43.815	6.185	50.000
Gebäudewert			0	0	0
Grunderwerbssteuer	3,5 %		3.067	433	3.500
Makler	0,0 %		0	0	0
Gesellschaftsgründung	0,0 %		0	0	0
Notar, Gebühren Erwerb	2 %		1.753	247	2.000
Freimachen			0	0	0
Herrichten des Bauplatzes			0	0	0
Summe 1			48.634	6.866	55.500
<b>2. Erschließung, nicht öffentliche Erschließung</b>			0	0	0
<b>3. Kosten des Bauwerks</b>					
Baukosten inkl. Haustechnik			1.093.880	149.165	1.243.045
Wert verwendeter Gebäudeteile			0	0	0
<b>4. Geräte/ techn. Anlagen - Aufzug</b>			80.344	10.956	91.300
<b>5. Kosten der Außenanlagen</b>			0	0	0
<b>6. zusätzliche Maßnahmen</b>					
Unvorhergesehenes	6,3 %	von 2 bis 5	68.607	9.355	77.962
<b>7. Baunebenkosten</b>					
Architekten und Ingenieure	12,0 %	von 3-6	149.140	20.337	169.477
Zinsen während der Bauzeit	7,5 %	von 1-6	96.875	13.210	110.086
Kosten d. Bauherren / Projektsteuerung	2,5 %	von 1-6	31.071	4.237	35.308
Gebühren / Versicherung	0,5 %	von 3-6	6.214	847	7.062
Kosten d. Finanzierung	0,5 %	von 1-6	6.214	847	7.062
Vertrieb / Vermietung	0,0 %	von 1-6	0	0	0
Summe 7			289.514	39.479	328.993
<b>8. Kosten für Stellplätze</b>			0	0	0
<b>Gesamtkosten</b>			<b>1.580.978</b>	<b>215.822</b>	<b>1.796.800</b>

**Tabelle 2:**  
**Finanzierungsplan**  
(Stand 02.2006)

			<b>Wohnen</b>	<b>Gewerbe</b>	<b>Summe</b>
<b>1. Finanzierungsbedarf</b>			1.580.978	215.822	1.796.800
<b>2. Finanzierung</b>					
Eigenkapital (Darlehen)	4,5 %		71.144	9.712	86.500
Eigenleistungen (Selbsthilfe)	12,1 %		191.298	26.114	217.009
KfW-Darlehen	10,6 %		167.584	22.877	190.000
Hypothekendarlehen	21,4 %		338.329	46.186	385.000
Baukostenzuschuss	46,6 %		736.736	100.573	837.000
Zuwendung	4,8 %		75.887	10.359	81.291
<b>Summe</b>	<b>100,0 %</b>		<b>1.580.978</b>	<b>215.822</b>	<b>1.796.800</b>

- › Wärmedämmung der Außenwand
- › Wärmedämmung der Kellerdecke oder der erdberührenden Außenflächen
- › Fenstermodernisierung bei 12 Wohneinheiten

Unser Haus erreichte damit einen Niedrigenergiestandard gemäß EnEV, der durch die KfW-Bank nach Fertigstellung aller Baumaßnahmen, nach geführtem Verwendungsnachweis und Bestätigung durch einen Sachverständigen mit einem Teilschulderlass von 15 % honoriert wurde.

## 5. Ergebnis

Was sich hier so schnell und leicht lesen lässt, war für uns ein aufregender, lehrreicher, arbeitsintensiver und am Ende erfolgreicher Prozess. Nach einem Jahr Vorbereitung und 2 Jahren Bauzeit konnten wir ab Mitte 2006 nach und nach unsere Wohnungen beziehen. Anfang September 2006 nahmen dann auch unser hauseigenes Café und der Naturkostladen ihren Betrieb auf. Heute wohnen im SONNENHAUS in 12 individuellen Wohnungen 20 Menschen im Alter

zwischen 14 und 81 Jahren. Zusätzlich können von den BewohnerInnen ein Gemeinschaftsraum im Dachgeschoss mit Sonnenterrasse und der große Garten genutzt werden. Das Café und der Laden geben Raum für sinnvolle Arbeit und für Begegnungen zwischen den Menschen aus unserem Kiez.

Unsere Anstrengungen haben sich für jeden einzelnen gelohnt und sie machen unseren Stadtteil bunter, vielfältiger und lebenswerter. Wo sich noch Anfang 2004 der Schandfleck Niederschönneweides befand, steht heute ein farbenfrohes offenes Haus mit positiver Signalwirkung für unseren Kiez und darüber hinaus.

Regelmäßige Anfragen von Menschen, die ähnliche Projekte realisieren wollen, zeigen den großen Bedarf nach gemeinsamen Wohnformen. Wir geben unsere Erfahrung bei der Umsetzung unserer Idee gern weiter. Doch wie jede Gruppe ihr passendes Haus, die geeignete Rechtsform, die richtigen Mitstreiter und Partner finden muss – so wird auch jede Gruppe ihren individuellen Weg bei der Finanzierung ihres Vorhabens gehen.

Dabei wünschen wir viel Erfolg!

1. Voraussetzungen		Fläche	Miete
Wohnen		937,35 m <sup>2</sup>	4,20 €/m <sup>2</sup>
Gewerbe		132,33 m <sup>2</sup>	4,50 €/m <sup>2</sup>
Summe		<b>1.069,68 m<sup>2</sup></b>	
Anzahl Wohnungen			12
Anzahl Gewerbe			3
2. laufende Aufwendungen			
2.1 Kapitalkosten		Zinsen	Tilgung
KfW-Darlehen	30 Jahre	2,42%	4.598 €
Hypothekendarlehen	26 Jahre	5,00%	19.250 €
			23.848 €
			12.792 €
2.2 Erbbauzins			4.000 €
Summe			<b>40.640 €</b>
2.3 Bewirtschaftungskosten			
Instandhaltung			
– Wohnen/Gewerbe (inkl. Aufzug)		7,80 €/m <sup>2</sup>	8.344 €
Verwaltung			
– Wohnen		200,00 €/m <sup>2</sup>	2.400 €
– Gewerbe		200,00 €/m <sup>2</sup>	600 €
Mietausfallwagnis			
– Wohnen		3,0 %	1.632 €
– Gewerbe		3,0 %	214 €
Summe			<b>13.190 €</b>
Summe laufende Aufwendungen			<b>53.830 €</b>
3. Mieteinnahmen			
– Wohnen			47.242 €
– Gewerbe			7.146 €
Summe laufende Einnahmen			<b>54.388 €</b>
4. Ergebnis			
Jahresergebnis			<b>559 €</b>

**Tabelle 3:**  
**Bewirtschaftung**  
**nach der Sanierung**

## Finanzierung aus Projektsicht

von Brigitte Karhoff und Wolfgang Kiehle

### Das Beispiel RIWETHO eG: Gemeinschaftliche Bewirtschaftung einer Arbeitersiedlung durch eine Bestandsgenossenschaft



Mit der RIWETHO eG ist 1998 die erste der „jüngeren“ Genossenschaftsneugründungen in Nordrhein-Westfalen auf den Weg gebracht worden: rund 200 BewohnerInnen übernahmen nach langjährigem Engagement für den Erhalt „ihre“ Siedlung.

2001 wurde nach (zeit-)intensiven Verhandlungen der Kaufvertrag zum Erwerb der Arbeitersiedlung Ripshorster-, Werk- und Thomasstraße mit 68 Wohnungen in 22 Häusern zwischen der Genossenschaft und der damaligen Eigentümerin Thyssen AG unterschrieben (aus den Kürzeln der drei Straßennamen entstand der Name RIWETHO).

Die Siedlung liegt 300 m von dem nach amerikanischem Vorbild gebauten Einkaufszentrum „CentrO“, der neuen Mitte Oberhausens,

Selbsthilfe bei der Dachsanierung,  
Ripshorster Straße in Oberhausen

entfernt und 200 m vom Rhein-Herne-Kanal mit dem Gehölzgarten Haus Ripshorst, einem Grünzug-Projekt des in den 1990er Jahren zur Revitalisierung der Emscherregion durchgeführten Landesstrukturprogramms „Internationale Bauausstellung Emscher Park“.

Mit der Genossenschaftsgründung ist ein gemeinschaftlich orientiertes Trägermodell als Alternative zur Einzelprivatisierung auf den Weg gebracht worden, das in der Folge einige weitere Bewohnergruppen und -initiativen zum Aufbau „eigener“ Genossenschaften in Nordrhein-Westfalen animiert hat.

Anknüpfend an die Genossenschaftsinitiative RIWETHO eG wurde erstmals im Jahr 2000 ein Förderprogramm für Genossenschaftsgründungen und -darlehen auf Landesebene aufgelegt, das insbesondere die Darlehensförderung von einkommensschwächeren Haushalten mit Wohnberechtigungsschein vorsieht.

### Eine kurze Chronik der Entstehungsgeschichte

Den Abriss der Siedlung „Neu Oberhausen“ plante die Thyssen AG bereits seit 1965. Von den ursprünglich um die vorherige Jahrhundertwende gebauten 30 Häusern der Arbeitersiedlung mit Konsum und Kindergarten sind 22 Wohnhäuser erhalten geblieben. Auf dem Fundament der acht Häuser, die in den 1960er Jahren abgerissen wurden, liegt heute ein Lärmschutzwall entlang der Osterfelderstraße. Im zentralen Eingangsbereich der Siedlung – auf dem ehemaligen Standort von Konsum und Kindergarten – entstand das mit viel Selbsthilfe errichtete Gemeinschaftshaus des RIWETHO-Vereins.

1980/81 bewegten Wohnungsnot und die daraus resultierenden Hausbesetzungen die Republik. Das Zentrum der Bewegung lag in Berlin. Auf dem Modernisierungsfahrplan des Ruhrgebietes stand zum gleichen Zeitpunkt wieder einmal der Abriss der alten Arbeitersiedlungen und führte zur Bedrohung der Wohnsicherheit vor allem

von einkommensschwächeren Bewohnergruppen und zur Beseitigung vorhandener Wohn- und Freiraumqualitäten. Die Arbeitersiedlungen Eisenheim, Flöz Dickebank, Auguststraße und Rheinpreußen sind Beispiele für die damals ausgetragenen Konflikte zwischen engagierten Bewohnerinitiativen und Eigentümern. 1981 kam es dann zu den ersten Besetzungen leer stehender Häuser an der Ripshorster Straße, die in der Folge meist durch Jugendliche instand gesetzt wurden. Die Forderung der „neuen“ und „alten“ Bewohnerschaft nach dem Erhalt der Siedlung wurde durch diese Aktion unterstützt.

Die Eigentümerin Thyssen hatte den Bestand sukzessive leer gezogen und lediglich Teile mit türkischen ArbeitsmigrantInnen belegt, die (nicht nur) am Wohnungsmarkt benachteiligt und auf günstigen Wohnraum angewiesen waren; hinzu kamen wenige, zumeist Ältere, inzwischen Rentner und ehemalige Mitarbeiter des „Walzwerks Neu Oberhausen“.

1987 gründeten BewohnerInnen den Verein RIWETHO-Interessengemeinschaft zum Erhalt der Arbeitersiedlung Ripshorster-, Werk- und Thomasstraße. Die Strategie der Wohnungsbaugesellschaft lautete zu diesem Zeitpunkt: Herunterwirtschaften, Abriss und Neuverwertung der Siedlungsfläche.

Dringend notwendige Instandhaltungen wurden von der Eigentümerin Thyssen gar nicht oder nur sehr zögerlich und aufgrund von Druck umgesetzt. Die aus der Not erwachsende Selbst- und Nachbarschaftshilfe stabilisierte aber nicht nur die bauliche Substanz, sondern entwickelte sich zur zentralen sozialen Ressource für weitere Entwicklungsschritte (vgl. hierzu auch V. Wilke in Wohnung. Siedlung. Quartier. Dortmund, 1999, S. 226 ff.).

Der Verein stellte zwei Jahre später einen Antrag an die Gesellschaft der „Internationalen Bauausstellung Emscher Park“ mit dem Ziel, im Rahmen dieses regionalen Strukturprogramms modellhaft die Instandhaltung der Häuser verbunden mit einer langfristigen Absicherung des Erhalts der Siedlung zu erreichen, da die Eigentümerin kein weitergehendes wohnungswirtschaftliches Interesse an ihrem Bestand bekundete.

1991 kam es aufgrund dieser Initiative zu einem von der Stadt Oberhausen ausgeschriebenen städtebaulichen Ideenwettbewerb. Sowohl die beteiligten 5 Planungsbüros als auch die hochkarätig besetzte Preis-Jury sprachen sich für den Erhalt der Siedlung aus. Im Ergebnis entstand ein abgestuftes Modernisierungskonzept mit Integration von BewohnerSelbsthilfe.

Die Präsentation der Wettbewerbsergebnisse wurde dann aber wieder auf Eis gelegt: Die Pläne des britischen Investors Eddy Healey zum Bau einer Shoppingmall nach amerikanischen Vorbild (CentrO Neue Mitte Oberhausen) werden bekannt. 1995 gab es daraufhin einen letzten Versuch, die Siedlung zu beseitigen: Thyssen stellte einen Abrissantrag für ein Wohnhaus und erhielt von der Stadt zunächst die Genehmigung. Daraufhin warben die BewohnerInnen den gesamten



„Wintergärten“  
der ehemaligen  
Thyssen-Siedlung

Sommer über intensiv, öffentlichkeitswirksam und mit großer positiver Resonanz und Unterstützung für den Erhalt der Siedlung.

Mit dem „CentrO“, das in direkter Nachbarschaft 1996 eröffnet wurde, entstand ein wachsendes ökonomisches Interesse an einer „Umwidmung“ der Siedlung. Hier war unter anderem die Realisierung von Europas größter Fertighausausstellung mit einem „Probewohn-Angebot“ für BesucherInnen des neuen Einkaufszentrums Neue Mitte Oberhausen geplant.

Das Projektvorhaben scheiterte und 1998 erfolgte nach ausführlichen Beratungen der Bewohnerinitiative durch die Arbeitsgemeinschaft der Arbeitersiedlungsinitiativen und nach fachlicher Beratung durch die WohnBund-Beratung NRW GmbH die Genossenschaftsgründung RIWETHO eG.

2001 gelang dann der Ankauf der Siedlung. Ein Wirtschaftlichkeits-, Finanzierungs- und Förderungskonzept wurde unter der Prämisse erarbeitet, auch langfristig preiswerten Wohnraum für Einkommensschwächere zu erhalten und die vorhandenen Wohnqualitäten der Siedlung weiter zu entwickeln.

Zu den wesentlichen Bausteinen des Genossenschaftsprojektes gehören:

- › die denkmalgerechte Sanierung der Siedlung, die zu gut zwei Dritteln erfolgt ist
- › der Betrieb eines mit viel Selbsthilfe errichteten Gemeinschaftshauses, das in Trägerschaft des RIWETHO e. V. als bürgerschaftliches Initiativenprojekt im Rahmen der „Internationalen Bauausstellung“ gefördert wurde. Hier finden regelmäßig Bewohnertreffen, Mietercaféabende, Mietersprechstunden und Veranstaltungen statt und der attraktive Veranstaltungsraum wird für Familienfeiern, Feste, kulturelle Veranstaltungen und vieles andere mehr genutzt.

### Das Finanzierungskonzept der RIWETHO eG

Für die Entwicklung des Finanzierungskonzeptes des RIWETHO-Projektes bestand auf Seiten der BewohnerInnen folgende Ausgangssituation:

1. Mit 17 von 68 Haushalten befand sich ein hoher Teil der BewohnerInnen im Sozialhilfebezug und verfügte über keine finanziellen Eigenmittel. Andererseits war mit Übernahme der Wohnkosten durch die Stadt Oberhausen als Trägerin der Sozialhilfe die Mietzahlung als gesichert anzusehen.
2. Neben den Haushalten im Sozialhilfebezug gab es eine weitere, etwa gleich große Gruppe, die lediglich ein niedriges Einkommen durch Erwerbsarbeit erzielte. Auch diese Gruppe verfügte allenfalls über geringe finanzielle Eigenmittel; hier mussten die Wohnkosten überwiegend aus eigenen Mitteln finanziert werden.
3. Auch bei den anderen Bewohnern, deren Einkommen über den

Sozialhilfesätzen lag, hielt sich die Möglichkeit, höhere Eigenkapitalsummen aufbringen zu können, in Grenzen. Die höhere Miete, wie sie sich später aus dem Sanierungskonzept ergab, war für sie akzeptierbar. Lediglich bei einem eher kleinen Teil von besser verdienenden Haushalten war die Zahlung des erforderlichen Geschäftsanteils ohne Probleme leistbar.

4. Die Voreigentümerin hatte vor dem Hintergrund des schlechten Erhaltungszustandes und des beabsichtigten Abrisses bzw. Verkaufs die Bestandsmieten über viele Jahre nicht mehr erhöht. Die meisten BewohnerInnen hatten Instandhaltungsmängel selbst beseitigt, zum Teil auch eigene Modernisierungsmaßnahmen (z. B. Badeinbau) vorgenommen. So lag die Miete bei den meisten Mietverträgen über viele Jahre bei 1,50 DM bis 3,00 DM pro m<sup>2</sup> und Monat (netto-kalt).

Es war klar, dass der Ankauf der Siedlung und die Sanierung nicht über die niedrigen Mieten finanzierbar wäre; größere Mietsprünge – auch über die mietrechtlich möglichen Erhöhungsmöglichkeiten hinausgehend – waren unvermeidlich.

### Anforderungen an die Finanzierung

Schon früh hatte das Land Nordrhein-Westfalen eine Zusage gegeben, aus Landesförderprogrammen Mittel für die Sanierung der Siedlung zu bewilligen (ein Rechtsanspruch für einen Erhalt dieser Fördermittel besteht nicht), wenn die entsprechenden Fördervoraussetzungen eingehalten werden können. Mit der Landesförderung für Modernisierung und Energieeinsparung konnte ca. die Hälfte der Kosten für diesen Sanierungsteil finanziert werden. Für die andere Hälfte mussten für den nicht über Eigenkapital und Selbsthilfe finanzierbaren Anteil Kapitalmarktmittel von einer Geschäftsbank aufgenommen werden. Die Landesförderung wurde auf Darlehensbasis mit einem niedrigen Zinssatz gegeben; dies bedeutet, dass neben der Entrichtung von Zinsen das Darlehen getilgt werden muss.

Der für den Denkmalschutz zu leistende Mehraufwand sollte durch einen Zuschuss an die RIWETHO eG abgedeckt werden; hierdurch entstand für die Genossenschaft keine Kapitaldienstbelastung.

Im Ergebnis war somit klar, dass Eigenkapital in beträchtlichem Umfang von den Mitgliedern der neu gegründeten Wohnungsgenossenschaft in Form von Genossenschaftsanteilen zu je 5.000 € aufgebracht werden musste und eine deutliche Mieterhöhung, die für fast alle Haushalte über die Grenzen des Mietrechts hinausging, zur Finanzierung des Kapitaldienstes und der Bewirtschaftungskosten erforderlich werden würde. Ohne eine Zustimmung der BewohnerInnen zu diesem Ankauf- und Sanierungskonzept wäre das Projektvorhaben nicht realisierbar gewesen. Rund 90 Prozent der BewohnerInnen erklärten daraufhin ihre Bereitschaft, als Genossenschaftsmitglieder hieran mitzuwirken. Nur wenige Haushalte sind MieterInnen der Genossenschaft geblieben.

## Die Finanzierungsbausteine

### 1. Mittel aus Landesförderprogrammen

Etwa die Hälfte der Kosten für die Modernisierung der Wohnungen und für Energieeinsparung wurde über Darlehen aus den (zum damaligen Zeitpunkt) bestehenden Landesförderprogrammen für Modernisierung und Energieeinsparung finanziert. Da die Siedlung unter Denkmalschutz gestellt worden war, erhielt die RIWETHO eG für die Denkmalschutzaufwendungen einen Zuschuss des Landes NRW mit einer Kofinanzierung der Stadt Oberhausen.

Die Auszahlung der Landesdarlehen war gebunden an eine positive Bonitätsprüfung, um so Sicherheiten für die Wohnungsbaufördermittel zu erhalten. Da RIWETHO eG als ein neu gegründetes Wohnungsunternehmen gegenüber der Wohnungsbauförderanstalt, die unter bankmäßigen Prüfungsbedingungen die Wohnungsbaufördermittel des Landes bewirtschaftet, die erforderliche Bonität nicht nachweisen konnte, wäre eine Förderung damit ausgeschlossen gewesen. Eine private Verbürgung der Darlehensmittel scheiterte an den zu hohen Kosten.

Gelöst wurde dieses Besicherungsproblem dadurch, dass das Land NRW einen aus Haushaltsmitteln gesicherten „Bürgschaftsfonds“ für den Ausfall von Wohnungsbauförderdarlehen auf neu gegründete Wohnungsgenossenschaften erweiterte. Damit war es der Wohnungsbauförderanstalt möglich geworden, anstelle einer Bonitätsprüfung mit der Besicherung der ausgereichten Darlehen durch das Land NRW lediglich die Kapitaldienstfähigkeit der RIWETHO eG zu prüfen. Dieser Nachweis konnte von der Genossenschaft im Laufe der Projektentwicklung geleistet werden – einer Förderung durch das Land NRW stand damit nichts mehr im Wege.

### 2. Genossenschaftsgründungsförderung und Förderung der Projektentwicklung

Nach ersten Gesprächen von WohnBund-Beratung NRW und dem Land NRW über die Entwicklung einer genossenschaftlichen Träger- und Finanzierungsstruktur für die Sicherung von Wohnungsbeständen, die von einer Einzelprivatisierung mit Verdrängung von Mieterhaushalten bedroht sind, hat das Land NRW vorgeschlagen, neben einem Zuschuss zu den Entwicklungskosten genossenschaftlicher Neugründungen auch für die neu gegründete Wohnungsgenossenschaft selbst eine Gründungsförderung auf Darlehensbasis bereit zu stellen. Ergänzend dazu sollten Darlehen zur Finanzierung des Geschäftsanteils an die einzelnen Mitglieder der neu gegründeten Wohnungsgenossenschaft direkt ausgegeben werden. Die am Beispiel der RIWETHO eG in NRW geschaffene Förderung für die Neugründung von Wohnungsgenossenschaften – die mittlerweile fester Bestandteil der Förderung von neu gegründeten Wohnungsbaugenossenschaften in NRW ist – hat zur Voraussetzung, dass mehr als die Hälfte der Bewohner die Einkommensgrenzen des

sozialen Wohnungsbaus um nicht mehr als 40 Prozent (Zielgruppe B) überschreiten.

Die Höhe dieser beiden Förderkomponenten orientiert sich an dem Eigenkapital der Wohnungsgenossenschaft und der Anzahl der Haushalte innerhalb der Zielgruppe B bzw. am zu zahlenden Geschäftsanteil bei dem Eigenkapital-Ersatzdarlehen an die Mitglieder.

### 3. Eigenkapital der RIWETHO eG

Das nach dem Finanzierungskonzept zu zahlende Eigenkapital war nur von einem Teil der Haushalte direkt aus eigenen Mitteln leistbar. Für etwa die Hälfte der Bewohner mussten „Ersatzwege“ erarbeitet und umgesetzt werden. Erleichtert wurde die Umsetzung durch die zum damaligen Zeitpunkt noch bestehende Förderung des Genossenschaftsanteils durch das Eigenheimzulagengesetz. Etwa ein Viertel des eingezahlten Anteils wurden dem Genossenschaftsmitglied im Laufe von acht Jahren als Förderbetrag erstattet, Kinder erhielten zusätzlich einen jährlichen Förderbetrag in Höhe von 300 DM – eine gute Grundlage, um darauf Darlehensfinanzierungen zu entwickeln. (Ausschließlich um solche Finanzierungen zu ermöglichen wurde RIWETHO eine eigentumsorientierte Wohnungsgenossenschaft.)

Insgesamt wurde das Eigenkapital über folgende Bausteine aufgebracht:

#### a. Darlehen der Stadt Oberhausen zur Finanzierung von Genossenschaftsanteilen

Zum Zeitpunkt der Entwicklung des Finanzierungskonzeptes waren 17 Haushalte im Sozialhilfebezug. Diese Haushalte verfügten nicht über das erforderliche Eigenkapital – andernfalls hätten sie daraus ihren Lebensunterhalt finanzieren müssen. Die Stadt Oberhausen hat für diese Haushalte auf Darlehensbasis den Genossenschaftsanteil finanziert; während der Laufzeit ist kein Kapitaldienst zu leisten. Bei Kündigung des Anteils ist das Darlehen über eine Abtretungsvereinbarung zwischen BewohnerIn und Genossenschaft zugunsten der Stadt Oberhausen gesichert.

#### b. Eigenkapital-Ersatzdarlehen des Landes NRW

Als ein Baustein der Gründungsförderung für Wohnungsgenossenschaften wurde an 5 Mitglieder ein Eigenkapital-Ersatzdarlehen vergeben. Die monatliche Belastung beträgt 50 €, die Laufzeit ca. 10 Jahre.

An weitere sieben Antragsteller konnte kein Darlehen ausbezahlt werden, weil sie nach den Richtlinien der Wohnungsbauförderanstalt auf Grund der Höhe ihres Einkommens und der angenommenen Ausgaben für die private Lebensführung keine Spielräume mehr für eine Darlehenstilgung gehabt hätten.

#### c. Leihgemeinschaft der GLS Bank, Bochum

Für diese Haushalte wurde dann in Zusammenarbeit mit der GLS Bank, die für die RIWETHO eG die Fremdmittel finanziert, eine Leihgemeinschaft mit der gegenseitigen Verbürgung von Darlehens-



ausfällen bis zur Höhe des eigenen Darlehensbetrages gebildet. Die GLS Bank war in der Lage, eine solche Leihgemeinschaft zu bilden, da auch Haushalte einbezogen wurden, die über durchschnittliche Einkommen verfügen.

#### d. Genossenschaftsanteile ohne Darlehensfinanzierungen

Etwa die Hälfte der Mitglieder konnte ihren Genossenschaftsanteil aus eigenen Mitteln aufbringen. Sie profitierten von der Förderung des Genossenschaftsanteils durch das Eigenheimzulagengesetz.

#### 4. Finanzierung des Fremdkapitals durch die GLS Bank, Bochum

Das nach dem Finanzplan erforderliche Fremdkapital wurde durch die GLS Bank finanziert. Die Entscheidung für die GLS Bank fiel auf Grund ihrer differenzierten Angebotsstruktur sowie ihres hohen Verständnisses einerseits für die schwierige „Pionierarbeit“ des Projektes und andererseits für dessen Leistungsfähigkeit. Sie trug das „tatsächliche“ Risiko eines Darlehens an diese genossenschaftliche Neugründung.

#### 5. Externe Solidargenossen

Eine ergänzende Finanzierung des Projektes über externe Solidarmitglieder konnte nur in geringem Maße realisiert werden. So konnten nur einige Mitglieder mit geringen Einlagen und einige wenige mit höheren Einlagen gewonnen werden – letztere zum Teil aufgrund der Förderung durch das Eigenheimzulagengesetz.

#### 6. Selbsthilfe

Alle Mitglieder der RIWETHO eG konnten bei der Sanierung der Wohnungen zur Minderung der Fremdmittel und damit der Miete Selbsthilfe im Gegenwert von 3.000 € leisten. Zusätzlich werden bei der Sanierung der Straße und des Kanals weitere Selbsthilfeleistungen erforderlich sein.

#### Fazit

Mit dem Ankauf- und Sanierungskonzept der Genossenschaft gelang die langfristige Absicherung preisgünstigen Wohnraums: Die Miete liegt nach erbrachter Selbsthilfe für die Mitglieder der Genossenschaft bei 3,66 € (netto-kalt) pro Quadratmeter. Einkommensstärkere Haushalte in der Siedlung haben sich mit höheren Genossenschaftseinlagen an der Eigenkapitalfinanzierung beteiligt. Das Land Nordrhein-Westfalen und die Stadt Oberhausen haben das Genossenschaftsmodell durch eine entsprechende finanzielle Unterstützung ermöglicht. Solidarkapital, aus privaten Zusammenhängen für den Ankauf von Genossenschaftsanteilen aufgebracht, hat für die Genossenschaft zusätzliches Eigenkapital eingespielt. Die umfangreichen Selbstverwaltungs- und Bewirtschaftungsaufgaben werden weitgehend ehrenamtlich erbracht. Lediglich ein Teil der Verwaltungsaufgaben ist an das externe Unternehmen „P99“ aus Hamburg vergeben worden, das der Genossenschaft tatkräftig zur Seite steht.

Eine professionelle Unterstützung für die vielfältigen und schwierigen Verhandlungen um den Ankauf, die Finanzierung und die Erarbeitung eines Bewirtschaftungs- und Organisationskonzeptes war unabdingbar. Hierfür müssen entsprechende Ressourcen und Hilfen auf kommunaler- und Landesebene bereitgestellt werden. Eine Entlastung der ehrenamtlichen Selbstverwaltungsstrukturen durch Dienstleistungen, wie sie beispielsweise eine Dachgenossenschaft erbringen könnte, würde zu einer Vervielfältigung des genossenschaftlichen Wohnmodells RIWETHO eG beitragen und vorhandene Erfahrungen aufgreifen können.

Dachgaupen schaffen mehr Licht und zusätzlichen Wohnraum.





Die Gruppe Olga mit der damaligen  
Bundesministerin Renate Schmidt und dem  
Nürnberger Oberbürgermeister Dr. Ulrich Maly

## Wohnprojekt und Immobilienunternehmen als Partner

von Dieter Barth

Die wbg Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen beschäftigt sich auch wegen ihrer kommunalen Verbundenheit seit vielen Jahren mit der demografischen Veränderung der Gesellschaft. Bereits im Jahre 1999 reiste der Aufsichtsrat der Gesellschaft nach Stockholm, um sich dort innovative Wohnformen anzusehen. Im Programm befand sich auch ein Wohnprojekt „Selbst bestimmtes Wohnen für ältere Menschen“. Diese Wohnanlage mit 45 Wohneinheiten, bewohnt von lauter Damen, überzeugte und beeindruckte schon damals die Reisegruppe. In den Gesprächen wurde eine hohe Wohnzufriedenheit vermittelt. Die dort lebenden Menschen versorgten sich selbst und bei Bedarf auch gegenseitig.

Im weiteren Verlauf der Reise verstärkte sich der Wunsch, ein solches Wohnprojekt auch in Nürnberg zu realisieren. Voraussetzung sollte aber sein, dass sich eine Gruppe bereits gefunden und auf wesentliche Rahmenbedingungen verständigt hatte. Darüber wurde auch in der lokalen Tagespresse berichtet.

So kam es, dass sich im Jahr 2000 eine Gruppe von sieben Frauen auf der Suche nach Interessenten meldete, mit denen zusammen genau solch eine Wohnform realisiert werden konnte. Bereits im ersten Kontaktgespräch wurden die Vorstellungen, Wünsche und Bedürfnisse derart konkret und realitätsnah vorgetragen, dass schon bald die Entscheidung zum Einstieg in das Projekt getroffen wurde. Als Arbeitstitel wurde „Selbst bestimmtes Wohnen im Alter“ festgelegt – nach Projektabschluss gab sich die Gruppe den Namen „Olga = Oldies leben gemeinsam aktiv“.

Im weiteren Verlauf der Gespräche musste sich der ursprüngliche Kreis zu einer Gruppe mit elf Parteien erweitern. Dies war

durch die Auswahl eines Gebäudes mit 12 Wohneinheiten, wovon eine als Gästewohnung genutzt werden sollte, erforderlich. Die gesamten Planungs- und Ausstattungseinzelheiten wurden in intensiven Gesprächen gemeinsam und einvernehmlich zwischen den Beteiligten festgelegt.

Die wbg Nürnberg vermietete ein Haus erstmals an eine Gruppe. Für den Abschluss eines Mietvertrages bildeten die späteren Bewohnerinnen eine Gesellschaft des bürgerlichen Rechts (GbR). Vertraglich wurde der Gruppe das alleinige Auswahl- und Belegungsrecht sowohl für den Neubezug als auch für die künftige Belegung der Wohnungen eingeräumt. Es wurde eine Gesamtmiete für das Haus vereinbart und dafür von der Gruppe ein Mietkonto angelegt. Die elf Nutzerinnen regeln eigenständig, wer welche Miete zu bezahlen hat. Gleiches gilt auch für die Abrechnung der Nebenkosten. Die wbg Nürnberg erstellt nur eine Nebenkostenabrechnung für das Haus, die Aufteilung auf die Wohnungen erfolgt durch die Gruppe.

Allerdings ergeben sich aus einer solchen Vertragsgestaltung auch Pflichten für die Gruppe. Bei einem Nutzerinnenwechsel hat die Gruppe die Aufgabe, eigenständig für eine Mietnachfolge zu sorgen und bis dahin für den Mietausfall einzustehen. Erst nach sechs Monaten tritt bei Erfolglosigkeit die wbg Nürnberg ein.

Im Laufe der Planung wurde versucht, aufgrund der Besonderheit des Projektes Fördermittel zu bekommen. Das ausgewählte Objekt lag in einem Fördergebiet des Bund-Länder-Programms „Soziale Stadt“. Allerdings wurden alle Anträge abgelehnt, da auf Mittel aus der Wohnungsbauförderung bewusst verzichtet wurde.

Zur barrierefreien Erschließung wurden die beiden Treppenhäuser entfernt und durch Laubengänge ersetzt. So können beide Gebäudeteile durch einen Aufzug erschlossen werden. Zusätzlich entstanden für je zwei Wohnungen kleine Vorräume, die als zusätzliche Flächen zur Verfügung stehen.



Nach Überzeugung aller Beteiligten passten Wohnungsbaufördermittel mit all den Reglementierungen, die sich aus dem System ergeben, nicht zum Vorhaben, „selbst bestimmt zu entscheiden“.

Positiv wurde allerdings ein Antrag auf einen Baukostenzuschuss für das Modellvorhaben aus dem Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend beschieden. Die damalige Bundesministerin Renate Schmidt stufte das Modell als zukunftsweisend und überregional beispielgebend ein und gewährte einen einmaligen Baukostenzuschuss in Höhe von 175.000 €. Im Gegenzug willigte das Unternehmen ein, zum einen den bereits vereinbarten Mietpreis von 7,50 € auf 6,20 € pro m<sup>2</sup> und Monat zu reduzieren, zum anderen beauftragte es eine wissenschaftliche Begleitforschung mit einer Laufzeit von drei Jahren.

So konnte dann am 9. Mai 2003 offiziell mit den Bauarbeiten begonnen werden. Die Fertigstellung des vollständig sanierten Hauses samt der angebauten barrierefreien Erschließung durch Aufzug und Laubengänge erfolgte zum Jahreswechsel 2003/2004.

Im Frühjahr 2004 übernahm die Gruppe die Aufgabe der selbstständigen Gestaltung des ca. 300 m<sup>2</sup> großen Gartens und der Hauseingangsbereiche. Seitens der wbg Nürnberg wurde lediglich auf der von der Gruppe vorgegebenen Fläche Rasen angesät. Alle anderen Arbeiten führte ausnahmslos die Gruppe durch. Die Einweihung wurde im bereits blühenden Garten im August 2004 gefeiert.

Aufgrund der intensiven Begleitung durch Bundesministerin Schmidt, sie war dreimal Gast im Wohnprojekt, davon einmal mit ihrem bayerischen Kollegen, Staatsminister Dr. Beckstein, MdL, ergab sich eine nahezu endlose Resonanz in der Öffentlichkeit. Medienanfragen, Besuchstermine von Wohngruppeninteressierten, Studenten, Wohnungsunternehmen und viele andere mehr

wollen auch heute noch kein Ende nehmen. Als Fazit kann aus heutiger Sicht Folgendes festgestellt werden:

Die grundsätzliche Bereitschaft eines Immobilienunternehmens zur Zusammenarbeit mit Menschen, die eine besondere, neue und innovative Wohnform schaffen und leben wollen, kann nicht nur unter betriebswirtschaftlichen Gründen gesehen werden. Natürlich muss sich eine Investition von rund einer Million Euro rechnen. Vergessen darf man aber in der Gesamtbetrachtung keinesfalls alle anderen, positiven Merkmale eines solchen Projektes.

Die intensive Abstimmung mit der Gruppe und die nahezu tägliche Baubegleitung durch die Gruppenmitglieder hatten den Aufwand ziemlich erhöht. Sehr deutlich wirkt sich das aber auf die Zufriedenheit und die Identifikation der Gruppe mit dem Haus und der Anlage aus. So gibt es seit Einzug keine Reparaturen oder Instandhaltungsaufträge, das Gebäude strahlt nach wie vor in vollem Glanz und wird von den Bewohnerinnen gepflegt, als ob es ihr Eigentum wäre.

Auch einem Fördergebiet „Soziale Stadt“ bringt es Vorteile, wenn ein Projekt mit einer solchen Medienresonanz implementiert wird. Es erhöht die positive Darstellung des Gebietes. In diesem Fall bringen sich die Bewohnerinnen auch noch persönlich im Stadtteil ein und engagieren sich in vielen sozialen Projekten und Arbeitsgruppen.

Für das Unternehmen selbst hat das Wohnprojekt Olga zu einer deutlichen Steigerung des Bekanntheitsgrades beigetragen. Ganz wesentlich wurde dadurch auch das Image für diesen Teil der Aufgaben eines kommunalverbundenen Immobilienunternehmens im positiven Sinne verändert.

Es kann also nur Mut zur Nachahmung empfohlen werden.

Situation vor der  
Umbaumaßnahme



Heute



# Ein Projekt kooperiert mit einem Wohnungsunternehmen

von Dorothea Hoffmeister

## Das Projekt OLGA



Für die Verwirklichung eines Wohnprojektes bedarf es einer stabilen Gruppe und einer geeigneten Immobilie, beides zusammen zu bringen, ist die größte Herausforderung im Vorfeld zum gemeinsamen Wohnen und Leben.

Für die Mitglieder des Projektes sind Durchhaltevermögen, Verhandlungsgeschick, gute Kontakte und mehr als gute Nerven die wichtigsten Voraussetzungen, denn das Suchen und Warten auf die geeignete Immobilie sind echte Prüfsteine.

Schwierigkeiten und Probleme, die sich in der Findungsphase für eine Wohnprojektgruppe ergeben, lassen sich meistens rasch klären und beilegen. Die Beschaffung eines Wohnobjektes ist aber von

**Vorgestellte Balkone individualisieren die Fassade und dienen als kommunikatives Element.**

vielen, nicht von der Gruppe beeinflussbaren Faktoren abhängig und kann nur durch Zusammenhalt und Bestärkung im Kreis der Interessenten gemeistert werden.

Die Mitglieder im Wohnprojekt Olga haben lange im Vorfeld über eine Immobilie für das Projekt nachgedacht und diskutiert. Zur Debatte standen die Entscheidungen einerseits über Wohnen in der Stadt oder auf dem Land und andererseits über Miete, Eigentumsbildung oder Erwerb von Genossenschaftsanteilen. Um allen Gruppenmitgliedern den Einzug in das Wohnprojekt im Rahmen ihrer finanziellen Verhältnisse zu ermöglichen, hat sich die Gruppe für das Mieten eines Hauses in der Stadt entschieden.

Eine zeitnahe Realisierung des Projektes wäre nach dieser Entscheidung wünschenswert gewesen. Leider war aber die Suche nach einem geeigneten Haus und einem geeigneten Wohnungsunternehmen, in unserem Falle also einem Vermieter, ohne Erfolg geblieben. Bei OLGA entstand durch die lange Phase der Suche (ca. sechs Jahre) eine große Unsicherheit, was Austritte von Gruppenmitgliedern nach sich zog. Zur Folge hatte dies, dass neue Interessenten gefunden und integriert werden mussten – keine günstigen Voraussetzungen, ein Projekt gelingen zu lassen.

Die Suche nach einem geeigneten Partner als Wohnungsgeber gestaltete sich deshalb besonders schwierig, weil in den späten 90er Jahren Wohnprojekte allenfalls Exoten auf dem Wohnungsmarkt waren. Viele Unternehmen, bei denen die Mitglieder von OLGA vorsprachen, konnten sich durchaus eine Kooperation mit einer Gruppe als Wohnprojekt für Senioren vorstellen, wollten aber auf keinen Fall „die Ersten“ in der Umsetzung eines solchen Projektes sein. Bei fast allen großen Wohnungsunternehmen im Raum Nürnberg wurde angefragt, in erster Linie bei kommunalen, genossenschaftlichen oder kirchlichen Trägern, denn dort besteht meistens ein breites Angebot an zu bauenden oder zu renovierenden Objekten. Die ernüchternde Bilanz: Interesse ja, aber Umsetzung nein.

Die Gruppe drohte, vollständig auseinander zu fallen. Es ist einer kleinen, sehr stabilen Kerngruppe zu verdanken, die die Ausdauer und Hartnäckigkeit besaß, sich nicht von allen Absagen entmutigen zu lassen, den Plan vom gemeinsamen Wohnen nicht aufzugeben und so lange zu suchen, bis das geeignete Objekt und der richtige Vermieter gefunden worden waren.

Durch einen Bericht in der örtlichen Zeitung erfuhren die Mitglieder von OLGA, dass die städtische Wohnungsbaugesellschaft (wbg) in Nürnberg bei einer Reise nach Schweden (1999) ein Wohnprojekt für Senioren besichtigt hatte. Für den Fall, dass in Nürnberg Bedarf bestehe und eine Gruppe Interesse habe, könne man sich durchaus vorstellen, ein Seniorenwohnprojekt umzusetzen. Welch glücklicher Zufall!

Das war die Initialzündung für die Mitglieder von OLGA. Sofort wurde Kontakt aufgenommen und nach den ersten Besprechun-

gen waren alle Beteiligten von der beidseitigen Entschlossenheit zur Umsetzung überzeugt und davon, dass eine Zusammenarbeit in „Sachen Wohnprojekt“ möglich ist. Seitdem gibt es bei der wbg einen festen Ansprechpartner für die Gruppe, der für alle Fragen rund um die Partnerschaft nach wie vor zuständig ist.

Die wbg hatte als größtes Wohnungsunternehmen in Nürnberg damals einige Häuser zur Auswahl, die für ein Wohnprojekt geeignet erschienen. Hier mussten sich einige Gruppenmitglieder von dem Gedanken an eine „Traumvilla“ verabschieden. Es wurden mehrere Häuser in der ganzen Stadt unter die Lupe genommen, wobei gute Verkehrsanbindung, geeignete Hausgröße und Lage sowie vor allem auch ein Garten gewünscht waren. Die Entscheidung fiel auf ein Haus in Nürnberg Nordost in der Chemnitzer Straße.

Das Haus war noch teilweise vermietet, sollte aber in absehbarer Zeit renoviert werden, ein Bau aus den 30er Jahren, sehr verwohnt mit zwölf sehr kleinen Wohnungen. Der Außenbereich um das Haus war keineswegs ansprechend und auch das Viertel Nordostbahnhof war alles andere als besonders gut angesehen. Die Gruppe hat sich aber doch für dieses Haus entschieden und es sollte nach den Vorstellungen und Wünschen der Mitglieder in sieben große, barrierefreie Wohnungen umgewandelt werden.

Die Planungen gingen in die erste Runde, es wurde mit den Architekten und Planern die Wohnungsgrößen festgelegt und mit der wbg verhandelt. Als aber die ersten Kostenvoranschläge für die bis zu 80m<sup>2</sup> großen Wohnungen auf den Tisch kamen, machte sich rasch Ernüchterung in der Gruppe breit. Zuschüsse für den Umbau des Hauses waren im Vorfeld von allen Stellen abgelehnt worden, der Umbau und somit das ganze Projekt waren durch die hohen Kosten in Gefahr.

Die Geschäftsleitung der wbg sah daraufhin keine Chance, das Projekt mit Wohnungen dieser Größenordnung umzusetzen. Dieses Ergebnis wurde der Gruppe mitgeteilt mit der Bitte, sich zu überlegen, ob nicht eine Lösung sowohl für das Haus als auch für das Projekt möglich wäre.

Die Enttäuschung bei den OLGAs war groß, musste das Projekt jetzt doch aufgegeben werden? Und das so kurz vor der Verwirklichung? Aber Resignieren kam für die Gruppe nicht in Frage.

In einer mutigen Runde haben sich die sieben OLGA Mitglieder entschlossen, lieber zwölf kleine finanzierbare Wohnungen zu akzeptieren als sieben große Wohnungen mit einer hohen finanziellen Belastung, die dann womöglich nicht für alle Mitglieder zu bezahlen gewesen wären. So blieb die Gruppe zusammen und suchte noch vier geeignete Mitbewohnerinnen für die zusätzlich entstehenden Wohnungen (die zwölfte Wohnung ist die Gemeinschaftswohnung).

Inzwischen war die Zusammenarbeit zwischen Wohnungsunternehmen und Wohnprojektgruppe von großem Vertrauen

geprägt. Die Vorbereitung zu jeder Sitzung wurde in der Gruppe gründlich besprochen, es sollten möglichst viele Wünsche und Vorstellungen der Nutzerinnen zur Umsetzung kommen. Aber nicht alles, was wünschenswert ist, ist auch machbar. Hier mussten einige Ideen wieder an die Finanzierbarkeit angepasst werden. Die Kompromissbereitschaft war auf beiden Seiten hoch und so konnte das Vorhaben „Wohnprojekt OLGA“ in die Umsetzungsphase gehen.

Nachdem die ersten Baupläne für die abgespeckte Version angefertigt, der Finanzplan aufgestellt, die Finanzierung für alle Gruppenmitglieder möglich und die fehlenden vier Gruppenmitglieder gefunden waren, hofften alle Beteiligten auf eine Finanzspritze, von welchem Geldgeber auch immer. Über Oberbürgermeister Dr. Maly wurden Kontakte zum BMFSFJ hergestellt und als, nach langem Warten, mehrmaligen Überprüfungen sowohl des Hauses als auch des Konzeptes für das Zusammenleben der Gruppe, einige Monate später die Zusage über einen Zuschuss von 175.000 € aus Berlin kam, war die Freude bei allen Beteiligten sehr groß. Das Geld wurde auf die Baukosten für die Grundmiete angerechnet und so konnte der Mietpreis um 1,20 € pro m<sup>2</sup> gesenkt werden.

Gemeinsam erfolgte nun die Planung für den Innenausbau des Hauses. Wie sollten die Fenster in den Bädern aussehen? Alle Balkone des Hauses sollten zum Garten weisen, die Erdgeschosswohnungen einen direkten Zugang zum ihm haben. Ob Linoleum oder Teppichboden, ob Türen mit Glasausschnitt oder ohne, ob Badewanne oder Dusche, welche Farbe sollen die Haustüren bekommen? Alle Vorstellungen wurden besprochen und soweit wie möglich umgesetzt.

Regelmäßig haben sich die Gruppenmitglieder vom Voranschreiten der Baumaßnahme persönlich überzeugt. Es verging fast kein

Tag, an dem nicht eine von den OLGAs auf der Baustelle nach dem Fortschreiten der Bauarbeiten gesehen hätte. So konnten Auffälligkeiten sofort mit der wbg besprochen und bei Bedarf geändert werden, wobei alle beteiligten Bauherren und auch die Bauleute viel Verständnis für das ungeduldige Interesse der zukünftigen Bewohnerinnen zeigten.

In jeder Sitzung mit dem Wohnungsunternehmen, den Bauleitern und den Mitgliedern von OLGA wurde intensiv diskutiert, alle Fragen und Vorschläge wurden ernst genommen und besprochen. Nicht alles hat sich umsetzen lassen, aber einiges. Das Haus ist sehr schön geworden, so wie es sich die künftigen Bewohnerinnen vorgestellt haben. Es konnte termingerecht an die Bewohnerinnen vom Wohnprojekt OLGA übergeben werden und im Dezember 2003 sind fast alle OLGAs gleich eingezogen.

Nach einem halben Jahr wurde mit einem großen Fest im Beisein von BM Renate Schmidt, Oberbürgermeister Dr. Ulrich Maly, allen Partnern der wbg, den Bauleuten, Architekten, Presse, Funk und Fernsehen sowie Freunden und Nachbarn das Haus offiziell an die OLGAs übergeben.

Die Kooperation mit dem Wohnungsunternehmen geht aber über die reine Vermietung und die Besprechungen zu Umbau oder Hausobliegenheiten weit hinaus. Nach der Einweihung und Vorstellung des Modellprojektes in der Öffentlichkeit war die Aufmerksamkeit der Medien für OLGA so groß, dass die Gruppe gemeinsam mit der wbg eine Homepage erstellt hat und für die Präsentation bei Tagungen Flyer drucken ließ. Darüber hinaus reisen Mitglieder der Gruppe und der wbg zu den verschiedensten Veranstaltungen und referieren über ihre Erfahrungen mit dem gemeinsamen Wohnprojekt OLGA.

Die vertrauensvolle Zusammenarbeit mit der wbg hat sich bis heute über die Planungs- und Bauphase hinweg erhalten. Wann immer Fragen, Probleme oder Wünsche bestehen, können diese mit den Partnern besprochen werden. Dass die Gruppe OLGA das Glück hatte, ein Wohnungsunternehmen zu finden, das die Ziele und Vorstellungen der Gruppe so unterstützt, finden wir sehr positiv und einmalig.

Jetzt nach mehr als sechs Jahren Partnerschaft mit dem Wohnungsunternehmen wbg sind offizielle Besprechungen relativ selten, es gibt aber gelegentlich inoffizielle Treffen, in denen über OLGA-Angelegenheiten, aber auch über persönliche und private Dinge gesprochen wird.

Die Kooperation mit der wbg hat sich als stabil und zuverlässig erwiesen, die beteiligten Personen kennen einander inzwischen gut und gelegentliche Missverständnisse oder Unstimmigkeiten konnten bisher immer bereinigt werden. Wir wünschen uns, dass diese Zusammenarbeit weiterhin so gut und vertrauensvoll bestehen bleibt.





Die Herausforderung: Um eine denkmalgeschützte Schule barrierefrei umzubauen und für Bewohner aus dem Quartier zu nutzen, bedarf es vieler guter Partner.



# Ein Wohnungsunternehmen sucht sich eine Gruppe

von Peter Weber\*

## Die Alte Schule Karlshorst – integratives und generationsübergreifendes Wohnen

### Einleitung

Im Berliner Stadtteil Karlshorst hat die SelbstBau e.G. in einem zweijährigen Bauprozess das Modellprojekt *Alte Schule Karlshorst – integratives und generationsübergreifendes Wohnen* realisiert. Das Land Berlin förderte ca. 1/3 der notwendigen Umbau- und Instandsetzungsmaßnahmen im Förderprogramm: „Altbausanierung städtebaulich oder wohnungspolitisch besonders bedeutsamer Einzelvorhaben“. Alte Schule Karlshorst war das letzte Projekt, das aus diesem Förderprogramm Mittel erhielt.

Die SelbstBau e.G. hat in den letzten 18 Jahren, unterstützt durch das Land Berlin und mit baulicher Selbsthilfe ihrer Mitglieder, bereits 15 Wohnhäuser sozialverträglich und in hoher Qualität saniert und in die Genossenschaft überführt.

Ein genossenschaftliches Projekt hatte bereits Sondercharakter. Im Haus Landsberger Allee 55 entstanden keine Einzelwohnungen für Genossenschaftsmitglieder, sondern das ganze Haus wurde an den Träger Lebenswelten e.V. vermietet, welcher dort in Appartements Menschen mit einer psychischen Erkrankung betreut.

Im neuen Projekt Alte Schule Karlshorst in der Gundelfinger Straße 10/11 verfügt die Genossenschaft nun in ihrem Bestand erstmals auch über barrierefreie und behindertengerechte Wohnungen.

Im Gebäude entstanden insgesamt 21 Wohnungen mit einer Wohnfläche von 1.980,53 m<sup>2</sup>. 14 Wohnungen sind barrierefrei und davon neun zusätzlich auch behindertengerecht im Sinne der betreffenden Iso-Norm.

Als Gemeinschaftsflächen stehen Räume im Heizhaus und ein Gemeinschaftshaus im Garten, an welchem die Bewohner zurzeit noch die Innenausbauten vornehmen, zur Verfügung. Die baulichen Maßnahmen zur behindertengerechten Nutzung des Gemeinschaftshauses werden von der IKEA-Stiftung und aus dem Selbsthilfefonds der Siemens Betriebskrankenkasse unterstützt.

Anders als bei den vorherigen Projekten, bei denen bereits zu Beginn ein Großteil der zukünftigen Nutzer feststand, welche sich mit Eigenleistungen an der Sanierung beteiligten, wurde dieses Projekt durch die Genossenschaft initiiert.

Hierbei betrat die Genossenschaft Neuland, da für das Modellprojekt gezielt Bewohner gesucht wurden, die die Anforderungen, die in den bisherigen Selbsthilfe-Projekten der Genossenschaft an die Teilnehmer gestellt wurden, nicht hätten bewältigen können.

Dieser Artikel beinhaltet eine Vorstellung des Projekts, eine Beschreibung der Schritte, die zur Findung und Bildung der Bewohnergruppe durch die SelbstBau e.G. unternommen wurden und einige ausgewählte Daten zur Zusammensetzung der Bewohnergruppe des fertiggestellten Projekts.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und die SelbstBau e.G. haben die Katholische Hochschule für Sozialwesen mit einer wissenschaftlichen Begleitung des Modellprojekts beauftragt. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt (Herbst 2008) entsteht gerade der Abschlussbericht der wissenschaftlichen Begleitung, zwei umfangreiche Zwischenberichte liegen bereits vor. Die Erfahrungen aus

Wegweisend



der Umsetzung des Modellprojekts werden somit in naher Zukunft auch wissenschaftlich ausgewertet für die Öffentlichkeit zugänglich sein. Im Text verwendete Grafiken wurden von der wissenschaftlichen Begleitung zur Verfügung gestellt.

### Projektbeschreibung

Das Modellprojekt hatte neben der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum das Ziel, eine Hausgemeinschaft zu gründen, in der Menschen verschiedenen Alters und in verschiedenen Lebenslagen gemeinschaftlich leben und sich gegenseitig unterstützen. Durch die öffentliche Förderung des Projektes ergaben sich außerdem Vorgaben in der Belegung der Wohnungen, die den besonderen Charakter des Projektes mit bedingen.

Die Hausgruppe sollte weitgehende Mitbestimmungs- und Mitgestaltungsmöglichkeiten bezüglich des Hauses und des Geländes erhalten. Das ehemalige Schulhaus befindet sich auf einem etwa 5.000 m<sup>2</sup> großen Grundstück, welches den Bewohnern als Garten zur Verfügung steht. Dort gelegene Nebenbauten des Schulhauses wurden und werden nach dem Einzug teilweise von den Bewohner des Projekts zu Gemeinschaftsräumen umgebaut. So steht gegenwärtig die Eröffnung des Gemeinschaftshauses auf dem Plan, welches die Bewohner des Projektes im ehemaligen Aborthaus eingerichtet haben.

### Beteiligte Partner

Die SelbstBau e.G. ist die Bauherrin des Modellprojekts. Die Planung und Umsetzung des Vorhabens erfolgte in Zusammenarbeit mit dem institut\_feiner\_dinge, einem jungen Berliner Architekturbüro, dem es mit viel Engagement gelungen ist, sowohl die Auflagen der Denkmalschutzbehörde zu erfüllen als auch Wohnungen zu entwerfen, die jeweils den spezifischen Bedürfnissen der Bewohner gerecht werden. Anita Engelmann, die als Architektin und Projektentwicklerin das Sonnenhaus in Berlin-Schöneeweide verwirklicht hat, war an der grundlegenden Konzeptionierung des Projekts beteiligt und unterstützte die Genossenschaft bei der ersten Informationsveranstaltung und der ersten Auswahl von Interessenten (siehe auch Beitrag von Anita Engelmann in diesem Band ab Seite 49).

Erstmals hat die SelbstBau e.G. ein Projekt zusammen mit der Stiftung trias verwirklicht. Die Stiftung ist Eigentümerin des Grund und Bodens, die SelbstBau e.G. hat mit der Stiftung einen Erbbau-pachtvertrag abgeschlossen. So können mit Hilfe der Erbpacht-Einnahmen aus dem Projekt Mittel für die Anschubfinanzierung neuer Vorhaben der Stiftung ermöglicht werden.

Die Bewohner des Projekts mussten für den Erhalt der Wohnungen lediglich einen Genossenschaftsanteil in Höhe von 511 € einbringen. Dies stellt in Berlin eine Ausnahme dar, andere gemein-

schaftliche Wohnprojekte erfordern ein weitaus größeres finanzielles Engagement.

Eine weitere Besonderheit des Modellprojekts liegt in der Beteiligung eines Trägers der Jugendhilfe. Das Kinderhaus Berlin-Mark Brandenburg e. V. betreibt in einem Teil der Gewerberäume und in einer der Wohnungen eine Wohngruppe für zehn Kinder und Jugendliche, die in der Heimerziehung (gem. § 34 SGB VIII) leben.

### Vorgaben

Das fünfgeschossige Schulgebäude, Baujahr um 1900, stand seit 1992 leer. Es war erheblicher Sanierungsbedarf vorhanden. Durch die undichten Fenster und das schadhafte Dach konnte über Jahre Feuchtigkeit in das Gebäude eindringen. Der Dachstuhl musste komplett erneuert werden, da er hochgradig mit gasenden Holzschutzgiften verseucht war.

Mit hohem Aufwand wurden auch die Auflagen der Denkmalpflege in Bezug auf Gestaltung, Material und Farbgebung erfüllt. Diese Vorgaben betrafen sowohl die Außenhülle als auch die innere Struktur des Gebäudes. Beim Umbau der ehemaligen Klassenzimmer zu Wohnungen mussten die ursprünglichen Strukturen des Gebäudes erkennbar erhalten werden.

Die Maßnahmen zur Wärmedämmung wurden gemäß den Anforderungen der EnEV ausgeführt und entsprechen dem Standard eines Niedrigenergiehauses im Bestand.

Um den barrierefreien Zugang zu den meisten Wohnungen zu erreichen, wurde ein Aufzug in ein Treppenhaus eingebaut. In allen behindertengerechten Wohnungen kann bei Bedarf problemlos die Badewanne ausgebaut werden, um eine ebenerdige Dusche zu installieren, deren Abfluss bereits vorhanden ist.



Alte Schule Karlshorst,  
Berlin, Treppenaufgang  
von der Hofseite

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und die SelbstBau e.G. haben in dem Fördervertrag, auf dessen Grundlage die Fördermittel zugeteilt wurden, als Nutzungskonzept für die Dauer von 20 Jahren nach der mängelfreien Schlussabnahme „ein genossenschaftliches selbstverwaltetes, generationsübergreifendes, integratives Wohnobjekt“ (§1 Fördervertrag) vereinbart. Bezüglich der Belegung der Wohnungen regelt der Fördervertrag, dass diese „gemäß dem vertraglich vereinbarten Nutzungskonzept zu mindestens einem Drittel der Wohnungen mit älteren, behinderten und/oder pflegebedürftigen Bewohnern erfolgt (...)“. Für die Belegung der Wohnungen galten außerdem die Bestimmungen des Gesetzes über die soziale Wohnraumförderung (WoFG), für den Bezug wurde ein gültiger Wohnberechtigungsschein (WBS) benötigt. Die Mieten dürfen den Mittelwert des gültigen Mietspiegels nicht überschreiten.

### **Rolle und Aufgabe der SelbstBau e.G.**

Wie erwähnt stand die SelbstBau e.G. vor der Aufgabe, für das geplante Modellprojekt eine Bewohnerschaft zu finden, die den erwähnten Vorgaben aus dem Fördervertrag entspricht. Das geplante Projekt wurde hierfür auf der „experiment city“, einer Messe für Wohnprojekte, vorgestellt, außerdem wurden Informationen zum geplanten Projekt über den genossenschaftsinternen E-Mail-Verteiler an die rund 300 Mitglieder verschickt.

Um ersten Interessierten genauere Informationen zu geben, wurde im Februar 2006 eine öffentliche Veranstaltung abgehalten. Die Resonanz auf diese ersten Schritte war unerwartet hoch. Schon im März 2006 lagen weit mehr Bewerbungen für das Projekt vor, als berücksichtigt werden konnten. Die Genossenschaft musste also ein Konzept entwickeln, um aus diesen Bewerbungen die geeigneten Interessenten für die Bildung einer Hausgruppe auszuwählen.

Zwei sogenannte Bewerberrunden wurden Ende April und Anfang Mai 2006 veranstaltet. Die Bewerber wurden gebeten, sich vorzustellen, ihre Motivation zur Teilnahme an dem Modellprojekt zu beschreiben und sich zu möglichem Engagement im Projekt zu äußern.

Die Genossenschaft beschloss nach den Bewerberrunden, dass es von Vorteil wäre, nicht alle Wohnungen in einem einzigen Verfahren zu vergeben, sondern eine Art Kerngruppe zu bilden, die an der Auswahl weiterer Bewohner beteiligt werden sollte. So wurden Mitte Juni den ersten ausgewählten Bewerbern konkrete Wohnungsangebote unterbreitet. Bei der Auswahl wurde darauf geachtet, die im Fördervertrag formulierten Belegungskriterien zu erfüllen. Folglich gehörten schon zu dieser ersten Kerngruppe auch Menschen in höherem Alter und/oder mit einer Behinderung.

Im Verlauf der Projektumsetzung musste die Genossenschaft damit umgehen, dass sich Teilnehmer wieder zurückzogen. Vor allem für alleinstehende Menschen, die durch gesundheitliche Schwierigkeiten beeinträchtigt waren, erwies sich die Überbrückung der Vorlaufzeit teilweise als schwierig.

Um die „zusammengewürfelte“ Gruppe schon vor ihrem Einzug zu vernetzen und an dem Prozess der Projektumsetzung zu beteiligen, wurden ab August 2006 von der Genossenschaft regelmäßige monatliche Versammlungen mit den Teilnehmern abgehalten. Diese dienten der Weitergabe von Informationen zum aktuellen Geschehen, aber auch als Diskussionsforum. Die Hausversammlungen waren zugleich der Ort, an dem sich neue Bewerber vorstellten und einen ersten Eindruck von der entstehenden Projektgruppe gewinnen konnten. Die Genossenschaft verwaltete eingehende Bewerbungen und lud Interessierte zu den Treffen ein. Die Gruppe hatte bei jedem Bewerber die Möglichkeit, über dessen Teilnahme zu entscheiden, der Genossenschaft oblag es, auf die Einhaltung der Belegungskriterien zu achten (siehe Beschreibung der Hausgruppe).

Die Genossenschaft übernahm bis zum Einzug der Gruppe in das fertige Projekt die Moderation und Organisation dieser Hausversammlungen. Hierfür wurden regelmäßige Einladungen an die Teilnehmer verschickt, jeweils eine aktuelle Tagesordnung erstellt, in der sowohl die Genossenschaft als auch die Teilnehmer Punkte einbringen konnten. Die Besprechungsergebnisse wurden wechselseitig durch Teilnehmer oder Praktikanten der Genossenschaft protokolliert, die Genossenschaft übernahm die Verschickung der Protokolle an die Teilnehmer. Die Genossenschaft war ebenso Ansprechpartner für auftretende Fragen und individuelle Probleme der Teilnehmer.

In den Zusammenkünften wurden neben den baulichen Fragen auch schon bald erste Inhalte diskutiert und erste gemeinschaftliche Aktionen geplant. So wurde die Hausgruppe schon vor Einzug in das Projekt eingebunden und die Teilnehmer konnten sich durch gemeinsames Tun kennen lernen.



Die Hausversammlungen boten auch die Möglichkeit, die Beteiligung des Kinderhauses Berlin-Mark Brandenburg e. V. zu etablieren. Ein Mitarbeiter des Trägers, der die Wohngruppe inzwischen leitet, besuchte die Veranstaltungen regelmäßig und diskutierte im Vorfeld mit der Gruppe über deren Vorbehalte bezüglich der Heimerziehung.

Die Genossenschaft hatte, neben der Moderation der Versammlungen und der Klärung der individuellen Wünsche und Schwierigkeiten der Bewerber, ebenso die Aufgabe, die Gruppe derartig zu fördern, dass diese mit dem Einzug ihre Organisation selbst übernehmen konnte. Hierfür wurden gezielt einzelne Aufgaben wie Öffentlichkeitsarbeit, die Abklärung von organisatorischen Fragen bezüglich der baulichen Umsetzung und auch die Koordination von gemeinschaftlichen Tätigkeiten der Gruppe an die Bewohner übertragen.

### Beschreibung der Hausgruppe

Aus der mit der Unterbreitung erster Wohnungsangebote entstandenen Kerngruppe wuchs im Verlauf der Projektumsetzung eine Hausgruppe, die aus 20 Haushalten besteht. Die letzten Teilnehmer kamen erst im Herbst 2007 dazu.

In den 20 von Privathaushalten genutzten Wohnungen im Modellprojekt leben seit Beginn 2008 32 Erwachsene und 19 Kinder und Jugendliche, hinzu kommen noch die zehn Kinder und Jugendlichen, die in der Wohngruppe des Kinderhauses wohnen. Das Durchschnittsalter der 32 erwachsenen Bewohner liegt bei gerundeten 50,5 Jahren<sup>1</sup>, die Altersspanne reicht von 29 bis 82 Jahren. Die Altersgruppe der 40-49jährigen ist in der Hausgruppe am stärksten, die Altersgruppen 30-39, 50-59 und 60-69 sind je-

weils in gleicher Anzahl vertreten. Die äußeren Altersdekaden, also die Menschen zwischen 20-29 und über 70, stellen die jeweils am geringsten vertretene Gruppe dar. Das als Projektziel formulierte „Generationswohnen“ ist in Bezug auf die heterogene Zusammensetzung umgesetzt worden.

Das Durchschnittsalter der Kinder liegt bei gerundeten 7,4 Jahren, wobei die Altersspanne von einem bis 16 Jahren reicht.

Potentiell vorstellbar ist, dass die Jugendlichen zu einem späteren Zeitpunkt innerhalb des Projektes Wohnraum als Hauptmieter beispielsweise in Form einer Wohngemeinschaft nutzen.

Es leben insgesamt 51 Personen in den Privathaushalten der Alten Schule Karlshorst, ihre Altersspanne reicht von einem bis zu 82 Jahren. Aus dieser Gesamtgruppe berechnet, ergibt sich ein Altersdurchschnitt von 34,4 Jahren.

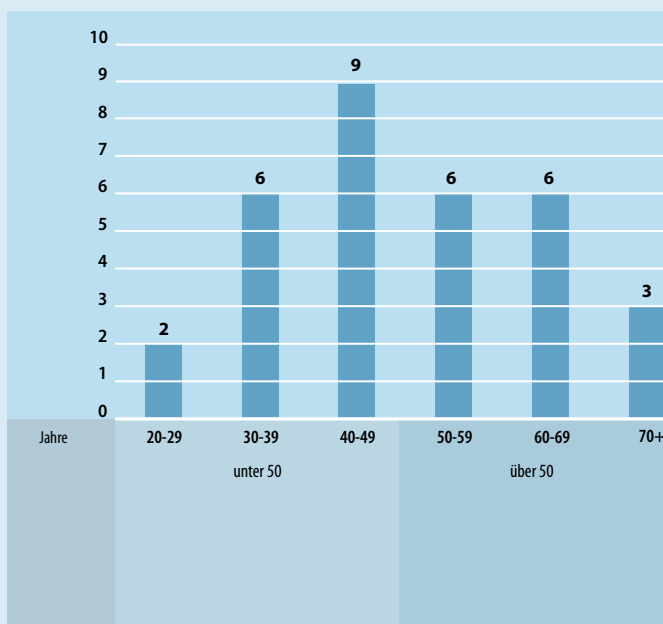
Für die Betrachtung der Altersstruktur der Gesamtgruppe werden die 51 Personen folgenden drei Kategorien zugeordnet:

- › Kinder und Jugendliche (0 - 20 Jahre)
- › Erwachsene unter 50 (21 - 49 Jahre)
- › Erwachsene 50 plus (50 Jahre und Älter)

Die Gruppe der Kinder und Jugendlichen ist die zahlenmäßig am stärksten vertretene Gruppe, sie stehen zu den Erwachsenen insgesamt in einem Verhältnis von rund 40:60. Werden noch die zehn Kinder und Jugendlichen, die in der Wohngruppe des Kinderhauses leben, hinzugezählt, erhöht sich der Anteil auf beinahe 50 %. Auch diese Aufteilung der Bewohner in verschiedene Altersgruppen weist darauf hin, dass die Idee des Generationswohnens in Bezug auf die Alterszusammenstellung erfolgreich umgesetzt wurde.

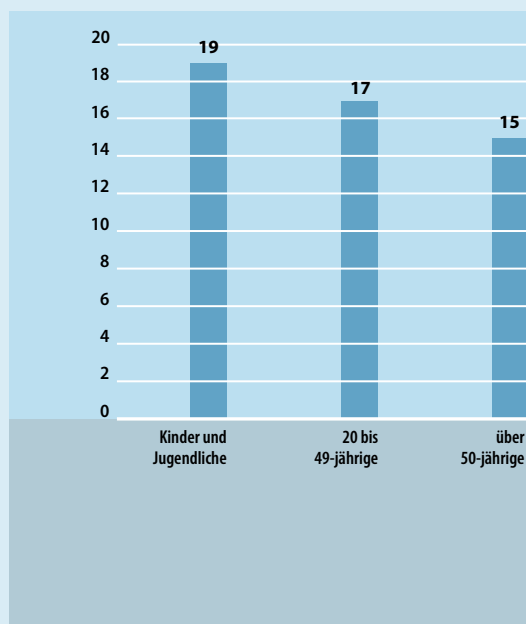
### Altersstruktur der volljährigen Bewohner in Dekaden

Verteilung in absoluten Zahlen (N=32), Stand 12.2008



### Altersstruktur der Bewohner

N=51, Stand 12.2008



## Haushaltskonfigurationen

Die 51 Bewohner leben im Modellprojekt in 20 Haushalten unterschiedlicher Konfiguration. Fünf Haushalte werden von allein stehenden Einzelpersonen gebildet, fünf weitere Haushalte von Paaren, deren Kinder schon volljährig sind und selbstständig leben. Sieben Haushalte beheimaten Familien mit zwei Eltern, drei Haushalte Familien mit einer alleinerziehenden Mutter. Die Gruppe teilt sich hälftig in zehn Haushalte, in denen Kinder leben und zehn kinderlose Haushalte (siehe Grafik).

Zwei Mütter von erwachsenen Gruppenmitgliedern sind mit eigenem Haushalt ebenfalls Bewohnerinnen des Projekts. In einem Fall leben hierdurch drei Generationen (Großmutter, Eltern, Kinder) einer Familie unter einem Dach.

### Anteil der Bewohner mit erhöhtem Unterstützungsbedarf

Acht der 32 erwachsenen Bewohner hat das Versorgungsamt einen Grad der Behinderung (GdB) zuerkannt. In zwei Fällen ist dies ein GdB von 100, in sechs Fällen ein GdB über 50 und in zwei Fällen unter 50<sup>2</sup>. Sechs Bewohner gelten derzeit als gem. § 2 Abs. 2 SGB IX als schwerbehindert. Die beiden Bewohner mit einem GdB von 100 sind ebenso als pflegebedürftig im Sinne des SGB XI eingestuft. Eine weitere Bewohnerin befand sich zum Befragungszeitpunkt noch in einem nicht abgeschlossenen Antragsverfahren auf Zuerkennung eines GdB.

Vier weitere Bewohner, denen kein GdB zuerkannt worden ist, sind bereits über 60 Jahre alt. Somit macht der Anteil der Bewohner, die entweder barrierefreie Wohnungen benötigen oder die sich in einer Altersklasse befinden, in der gesundheitliche Einschränkungen wahrscheinlicher werden, bezogen auf die Anzahl

der Einzelpersonen rund ein Drittel aus. Diese Bewohner leben in neun der 20 Haushalte. Die im Fördervertrag formulierte Quote von einem Drittel älterer, behinderter oder pflegebedürftiger Bewohner ist also mehr als erfüllt.

### Zusammenleben im Projekt

Das Ziel eines gemeinschaftlichen Lebens mit gegenseitiger Unterstützung scheint im Modellprojekt erreicht worden zu sein. So übernahmen Bewohner für unterstützungsbedürftige Hausnachbarn ohne Gegenleistung Renovierungs- und Malerarbeiten. Die Gruppe hält auch ohne Mitwirkung der Genossenschaft seit dem Einzug weiterhin regelmäßig monatliche Hausversammlungen ab. Dort wird basisdemokratisch die Selbstverwaltung des Projekts, die Umsetzung von Gestaltungsideen und die Verteilung der Aufgaben diskutiert. Für die verschiedenen Aufgaben im Projekt wurden Arbeitsgruppen der Bewohner gebildet. Diese befassen sich mit Themen wie Gestaltung der Freiflächen, Fertigstellung des Gemeinschaftshauses, Öffentlichkeitsarbeit, aber auch die Regelung des Zusammenlebens in einer Form, in der die verschiedenen Bedarfe, die aus den unterschiedlichen Lebenslagen entstehen, befriedigt werden. Der generationsübergreifende Ansatz des Projektes spiegelt sich auch in der Gründung eines Kinderparlaments und in der Berücksichtigung der Kinderstimmen bei der Entscheidungsfindung wider.

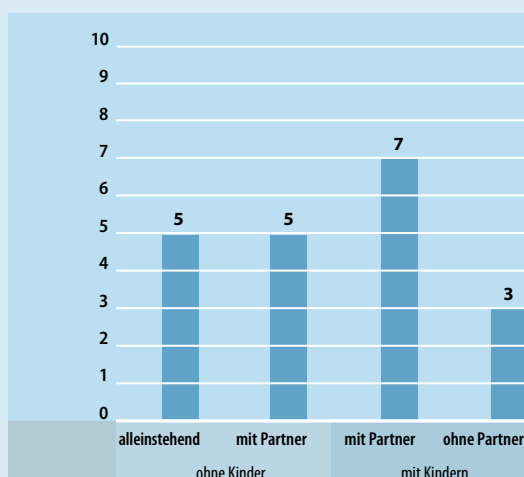
Der Alltag im Projekt ist durch gegenseitige Unterstützung sowohl durch alltägliche Hilfen, wie Übernahme von Einkäufen für ältere Bewohner oder wechselseitige Kinderbetreuung, als auch durch gegenseitigen Austausch, Kommunikation und ein hohes Maß an Offenheit geprägt.

Die Hausgruppe bringt sich aktiv in das Geschehen im Kiez ein. Sie organisiert mit lokalen Kulturträgern Führungen, beispielsweise zum Tag des offenen Denkmals, und einzelne Teilnehmer pflegen Kontakte zu lokalen Verbänden und Projekten.

Leider endet 2008 die Beauftragung für die wissenschaftliche Begleitung. Dabei konnte die eigentlich entscheidende Phase, das Zusammenleben im Projekt, nur sehr kurz analysiert werden.

Eine erneute wissenschaftliche Betrachtung nach ein bis zwei Jahren wäre von großer Bedeutung für die abschließende Beurteilung des Projektes und für folgende Initiativen zum Generationenwohnen. Dafür fehlen jedoch leider noch die notwendigen finanziellen Mittel.

Haushaltskonfigurationen  
N=20 Haushalte



<sup>1</sup> Als Berechnungszeitpunkt liegt der 31.12.2008 zugrunde.

<sup>2</sup> In einem Fall ist hierbei ein Antrag auf Erhöhung des GdB gestellt.

\* Der Autor dankt Dipl.-Sozialarbeiter Ulrich Binner für seine Mitarbeit an diesem Text.



# III. Die Akteure, ihre Handlungslogiken und Bedingungen

## Seite

- 73\_\_ Der richtige Umgang mit der „harten“ Wirklichkeit der Finanzdienstleistungswelt  
Rüdiger Wiechers, Wiechers-Stiftung: Städte für Menschen, ehem. Vorstand d. Dresdner Bauspar AG, Stadtrat Bad Vilbel
- 79\_\_ Das spezialisierte Finanzierungsverfahren der GLS Gemeinschaftsbank eG  
für Wohnprojekte und Mehrgenerationenprojekte  
Wilfried Brzynczek, GLS Gemeinschaftsbank eG, Bochum
- 85\_\_ Wohnen in Gemeinschaft: Die Perspektive der Wohnungswirtschaft  
Hans-Otto Kraus, Gemeinnützige Wohnstätten- und Siedlungsgesellschaft, München
- 87\_\_ Was können und sollen die Kommunen tun?  
Clemens Altschiller, ehemaliger Leiter des Wohnungsamts Wiesbaden
- 95\_\_ Wie Bayern, Berlin, Hamburg und Co. gemeinschaftliches Wohnen fördern  
Monika Berghäuser, Schader-Stiftung, Darmstadt
- 109\_\_ Projektentwicklung und Projektberatung – Bedingungen und Handlungsmöglichkeiten  
Wolfgang Kiehle, Wohnbund-Beratung NRW, Bochum





# Der richtige Umgang mit der „harten“ Wirklichkeit der Finanzdienstleistungswelt

von Rüdiger Wiechers

## 1. Unkonventionelle Wohnideen: Vision und Wirklichkeit

Ein Haus ist die „dritte Haut“ des Menschen. Wohnen muss jeder. Unabhängig von sich wandelnden Wohnvorstellungen möchte die ganz überwiegende Mehrheit der Menschen in „eigenen vier Wänden“ leben. Sicherheit und Geborgenheit – nicht gekündigt werden zu können – sind starke Motive seit jeher.

Doch wie realisiert man heute seine Traumvorstellung? Als Häuschen im Grünen mit der Familie weit draußen: dagegen stehen rapide steigende Fahrtkosten, landschaftliche Zersiedlung, mangelndes Miteinander in der Nachbarschaft. Und was ist, wenn die Kinder aus dem Haus sind oder spätestens im fortgeschrittenen eigenen Alter? Also doch besser eine Eigentumswohnung in der Stadt: Hier stellt sich zumeist noch deutlicher die Frage der drohenden Vereinsamung – ob als Single oder Familie, dann insbesondere für die Kinder. Kennt doch inzwischen in aller Regel auch in Wohneigentumsanlagen kaum noch jemand seine Nachbarn. Hinzu kommen die hohen Kosten eines Hausbaus oder Wohnungserwerbs, für die allermeisten Menschen stets die mit Abstand größte Investition im Leben. Und was ist mit dem wachsenden Mobilitätsanfordernis aufgrund notwendiger beruflicher Veränderungen? Die Menschen sind in einer globalisierten Welt zwar mobil und (virtuell) weltweit vernetzt, aber emotional immer häufiger vereinsamt und streben nach lokaler, persönlicher Bindung – ein Trend mit dem pfiffigen Ausdruck „Glokalisierung“ wohl treffend beschrieben.

Angesichts derartig komplizierter Rahmenbedingungen überlegt eine wachsende Anzahl von Menschen, ob es nicht eine andere Lösung für das Thema „Wohnen“ gibt: individuell und partnerschaftlich, funktional und kostenoptimiert, flexibel und sicher, inzwischen immer öfter unter dem etwas diffusen Begriff „gemeinschaftlich Wohnen“ in der Diskussion.

In der folgenden Betrachtung, die aus der Sicht des (mit)finanzierenden Bankensektors verfasst wurde, geht es darum, einen Leitfaden für ein Team zur Verfügung zu stellen, das sich mit der Realisierung eines gemeinschaftlichen Wohnprojekts befassen will. Es wird bewusst auf Realitätsnähe und Pragmatik abgestellt. Ein „Konzert der Wünsche“ zu verfassen, wäre zwar reizvoll, ginge aber an der harten Wirklichkeit der Finanzdienstleistungswelt vorbei und würde von den (vielfach sowieso eher von einer idealistischen Sichtweise geprägten) engagierten Projektbeteiligten in der Praxis schnell als frustrierend wahrgenommen werden.

Und noch eine Anmerkung sei erlaubt: Aufgrund der eingangs dargelegten wohneigentums-orientierten Präferenzen der Bürgerinnen und Bürger wird auch beim gemeinschaftlichen Wohnen auf Wohneigentumserwerb gesetzt. Natürlich sind Projekte im Rahmen der unternehmerischen Wohnungswirtschaft, sonstiger Investoren oder genossenschaftlicher Modelle ebenfalls denkbar, die dann von einer „Mietergemeinschaft“ genutzt werden. Für derartige Projekte kommen freilich hinsichtlich der Finanzierungsaspekte und Zusammenarbeit mit Banken keine Fragestellungen auf, wie sie für eine eigenständig planende, eigentumsorientierte „Wohngemeinschaft“ relevant werden.

Bezüglich des „Zuschnitts“ eines gemeinschaftlichen Wohnprojekts wird nachfolgende Struktur empfohlen: Das Team sollte etwa zehn Parteien, durchaus in unterschiedlicher Zusammensetzung nach Alter, Haushaltsgröße etc., umfassen. Eine derartige Größenordnung des Vorhabens dürfte am ehesten hinsichtlich einer wünschenswerten Vielfalt, Flexibilität, Stabilität und Komplexität zu managen sein.

## 2. Nichts geht ohne eigene Mittel

Die Herangehensweise an die Planung und Realisierung eines gemeinschaftlichen Wohnprojekts erfordert über die bei einer Baumaßnahme generell zu Beginn zu lösenden Aufgabenstellungen – u. a. Auswahl eines engagierten Architekten und Suche nach einem passenden Grundstück – hinausgehend die sorgfältige Zusammenstellung des „Gemeinschaftsteams“. In der „richtigen“ Gruppierung

liegt gewiss ein, wenn nicht der Erfolgsfaktor eines derartigen Vorhabens. Es erscheint unabdingbar, hier in der Diskussion der grundsätzlichen Vorstellungen zu Form, Inhalt, Niveau etc. des Gemeinschaftswohnens offen, detailliert und realistisch zu sein. Daher sollte auch vor Aufnahme der Planungsphase das Gemeinschaftsteam zumindest überwiegend feststehen. Insbesondere für das Finanzierungsthema ist diese Forderung unabdingbar, müssen doch gerade in dieser Hinsicht gut aufeinander abgestimmte Vorstellungen über die individuelle Finanzkraft und die jeweilige Finanzierungsfähigkeit und -willigkeit der Beteiligten vorherrschen. Man sollte sich keineswegs etwas vormachen: Andernfalls wird die gemeinschaftliche Wohnidee schon im ersten Gespräch mit dem in Aussicht genommenen Finanzierungsinstitut ihr Ende finden, spätestens aber recht bald nach der Inbetriebnahme der Wohnanlage ein böses Erwachen bereiten.

### 2.1. Eigenkapital als solides Fundament

Wohnungsbauten sind grundsätzlich langfristig angelegte Investitionen. Entsprechend müssen die zur Begleichung der Baukosten aufzuwendenden Finanzierungsmittel ebenfalls langfristigen Charakter haben. Die Basis einer solchen Finanzierung stellt das eingebrachte Eigenkapital dar. Die vorhandenen Eigenmittel sind üblicherweise vor Auszahlung der aufgenommenen Fremdmittel einzusetzen.

Eine weitere wichtige Funktion des Eigenkapitals liegt in ihrem Ausweis der Bonität der Kreditnehmer. Auf diesen Aspekt werden Kreditgeber gerade auch bei einem gemeinschaftlichen Wohnprojekt großen Wert legen. An dieser Stelle sei bereits darauf hingewiesen, dass nach Auffassung des Verfassers „gemeinschaftlich Wohnen“ in der klassischen Form einer Eigentumswohnanlage realisiert werden sollte. Das mag wenig idealistisch, ja vielleicht sogar spießig anmuten, hat aber – wie sich noch zeigen wird – unbestreitbare Vorzüge.

Ohne ausreichendes Eigenkapital lässt sich Fremdkapital, – das gilt besonders für Gemeinschaftswohnprojekte – wenn überhaupt, dann nur zu vergleichsweise teuren Konditionen beschaffen. In diesem Zusammenhang spielen auch gesetzliche Beschränkungen (unterschiedlich bei Hypothekenbanken, Bausparkassen, Lebensversicherungen und öffentlichen Finanzierungsmitteln) eine Rolle, innerhalb derer sich die Kreditvergabe für den Wohnungsbau stets bewegen muss.

Eigenkapital ist ein Sicherheitspolster und schützt vor Insolvenz. Dieser Aspekt ist gerade bei einem Wohnprojekt, bei dem sich mehrere Parteien eng aneinander binden, von besonderem Belang. Außerdem trifft selbst nutzende Wohnungseigentümer Zahlungsunfähigkeit in zweifacher Weise: Durch eine drohende Zwangsversteigerung der Immobilie verlieren sie die Wohnung und den Vermögenswert.

### 2.2 Das Thema Eigenleistungen

Es ist gewiss hilfreich und nützlich, wenn die Mitglieder einer gemeinschaftlichen Wohnanlage – ebenso wie das bei individuellen Hausbauten oder Eigentumswohnungskäufen eine bewährte Übung ist – Vorsorge für eine rechtzeitige Eigenkapitalbildung getroffen haben. Trotz einer entsprechenden Eigenkapitalvorsorge für den Erwerb des geplanten Wohneigentums ist die vorhandene Eigenkapitaldecke aber gelegentlich noch zu gering, um die sich aus der Fremdkapitalaufnahme ergebenden Zins- und Tilgungsleistungen tragen zu können. In diesen Fällen muss nach Möglichkeiten gesucht werden, auf andere Weise die Eigenkapitalquote zu erhöhen.

Im traditionellen Eigenheimbau früherer Jahre war insbesondere die so genannte Nachbarschaftshilfe ein gefragtes Surrogat. Bei der Errichtung von Siedlereigenheimen wurden gegenseitige Aufbauleistungen im Kreise der direkten Nachbarn erbracht. Diese Form der solidarischen Hilfestellung, die in den letzten Jahren weitgehend in den Hintergrund getreten war, kann bei einer Gemeinschaftswohnanlage im Sinne einer Gruppenbaumaßnahme, bei der sich mehrere Partner zu einer Art Baugemeinschaft zusammenschließen, kostensparend aktiviert werden.

Eine Variante dieses Eigenkapitalersatzes ist dabei die individuelle Selbsthilfe. In diesem Fall werden (Teil)Leistungen am Bau durch Eigenleistungen erbracht. Aufgrund von Erfahrungswerten ergeben sich Beträge für den Gegenwert einzelner Gewerke, die in die Gesamtfinanzierung des betreffenden Objekts eingestellt werden. Manche Bauträger haben sich dieses Marktsegment inzwischen zu eigen gemacht und offerieren entsprechenden Zielgruppen maßgeschneiderte Angebotspakete. Vorzugsweise sollten Überlegungen angestellt werden, wie auf intelligente Weise Eigenleistungen z. B. für die Endausstattung (Innenausbau) erbracht werden können.

Die Möglichkeiten, Eigenleistungen und/oder gemeinschaftliche Aufbauleistungen als Ersatz für Eigenmittel zu erbringen, werden allerdings oftmals überschätzt. Bei Wohneigentumsmaßnahmen muss diese Form des Eigenkapitalersatzes durch eigene Arbeitsleistungen rechtzeitig geplant, abgesprochen und präzise in den Fertigungsprozess integriert werden. Zudem ist eine gemeinschaftliche Hilfestellung aller Beteiligten sorgfältig zu vereinbaren und von Einzelaktivitäten abzugrenzen. Nicht zuletzt liegt in dieser Thematik vorrangiger Sprengstoff für ein Scheitern des Gemeinschaftsprojekts und eine wesentliche Ursache für eine kritische Beurteilung des Vorhabens aus Finanzierungssicht.

Repräsentative Analysen belegen, dass selbst genutzte Wohnungsbaumaßnahmen grundsätzlich zu rd. 25 bis 35 Prozent mit Eigenkapital finanziert werden. Diese Quote ergibt sich einerseits aus der Beleihungspraxis der Kreditinstitute in Deutschland und

zum anderen aus der generellen Belastungsfähigkeit der Bauherren bzw. Käufer. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass Lücken in der Gesamtfinanzierung schließlich auch durch Verwandtendarlehen und -beteiligungen geschlossen werden können. Sie werden vielfach von Eltern oder Kindern beigesteuert, die später ggf. auch selbst mit in die Wohnimmobilie einziehen. Von derartigen individuellen Finanzierungsbausteinen ist die Schenkung oder Vererbung eines Baugrundstücks abzugrenzen, durch die der Grundstock einer Finanzierung der späteren Baumaßnahme sichergestellt wird. Im Falle eines gemeinschaftlichen Wohnprojekts ist dabei eine eindeutige Rechtskonstruktion für die Einbringung des Grundstücks – z. B. Erbbaurecht oder Verkauf an die Wohnungseigentümergeinschaft – zu achten. Rückflüsse aus diesem Geschäft können dann dem einzelnen Wohnungseigentümer zugute kommen.

### 3. Zur Fremdkapitalaufnahme – vereint marschieren, getrennt schlagen

Die Teilnehmer des Teams haben sich gefunden, ein passendes Grundstück für das Gemeinschaftsprojekt ist in Aussicht und in ausführlichen Diskussionen wurden mit einem engagierten Architekten – vielleicht sogar als Mitglied der Gruppe – die grundsätzlichen konzeptionellen Baupläne nach Größe und Aufteilung der Einzelwohnungen skizziert. Es besteht Einvernehmen über das Anspruchsniveau der Maßnahme und – ein sehr wichtiger Punkt – über das Verhältnis des jeweiligen Wohneigentums zu den zumeist erwünschten Gemeinschaftseinrichtungen sowie deren Umfang und Struktur. Gerade das Thema „Gemeinschaftsanlagen“ vom Partyraum, Kinderspielzimmer über Saunaaanlage bis zur Schwimmhalle sollte sehr sorgfältig bedacht werden – und zwar

nicht nur unter den sich immer drastischer niederschlagenden Energiekostengesichtspunkten. Erfahrungen der Vergangenheit bei Eigentumswohnungsanlagen zeigen, dass hier oftmals vieles „gut gemeint“ war, sich in der Praxis dann freilich nicht bewährte. Also sind – nicht nur nach der Einschätzung des Verfassers – eher nüchterne Betrachtungen angebracht.

Nach Abschluss all dieser Überlegungen kann erfahrungsgemäß mit einem versierten Architekten eine recht gute Schätzung der Gesamtkosten des Gemeinschaftsprojekts – Grundstücks-, Bau- und Nebenkosten – vorgenommen werden. Ausgerüstet mit allen Unterlagen zu der beschriebenen Projektplanung sowie der Zusammenstellung der Vermögens- und Einkommensverhältnisse der Gruppenmitglieder geht es dann in die nächste, in vieler Hinsicht entscheidende Phase der Projektrealisierung: die Finanzierungsgespräche.

#### 3.1. Gut vorbereitet in das Auftaktgespräch

In Deutschland offerieren zahlreiche Finanzdienstleistungsinstitute ihre Angebote rund um die Baufinanzierung. Eröffnet doch die Wohnimmobilienfinanzierung grundsätzlich eine viel versprechende und langfristig angelegte Kundenverbindung mit der Aussicht, mit dem Abschluss oder später weitere interessante Produkte von vielfältigen Versicherungen bis zu ergänzenden Spar- und Finanzierungsangeboten zu kombinieren und damit die Kundenbindung abzusichern. Welchen Einstieg in das Finanzierungsthema sollte da eine Baugemeinschaft wählen? Hat man doch heute die Wahl zwischen klassischem Kreditinstitut, Finanzvermittler und Direktbank. Der Verfasser empfiehlt einem Team, das sein Gemeinschaftswohnprojekt realisieren will, den Einstieg über ein lokales Kreditinstitut. Zum einen kennen die Fachleute dort die örtlichen Verhältnisse und andererseits ist das Thema „gemeinschaftlich

Die Aufgabe, Eigenleistung bzw. gemeinschaftliche Leistung als Ersatz für Eigenkapital zu erbringen, wird oftmals unterschätzt. Gefragt ist hier eine realistischen Einschätzung der eigenen handwerklichen Möglichkeiten sowie der Einsatz der Ressourcen Zeit und Technik.



Wohnen“ noch eine Innovation, die – es sollte nicht geleugnet werden – von der Kreditwirtschaft generell eher mit „skeptischem Interesse“ aufgenommen werden dürfte. Umso aussichtsreicher ist deshalb gewiss ein persönliches Gespräch selbstbewusster Gesprächspartner mit soliden Voraussetzungen und einem pragmatischen Konzept. Fehlt zu diesem Zeitpunkt übrigens noch ein Partner im Team, um die gewünschte Struktur der Gemeinschaft komplett zu machen, dann empfiehlt es sich, dies offensiv anzusprechen. Alle Beteiligten sollten sich darüber im Klaren sein, dass die noch offene Position möglichst rasch – passgenau wie in einem Puzzle – geschlossen werden muss.

Ein derartiges Auftaktgespräch des Bauteams mit kompetenten Baufinanzierungsmitarbeitern auf lokaler Ebene sollte einen guten Überblick über die Finanzierbarkeit des Vorhabens erbringen. Zur „Kontrolle“ der erhaltenen Aussagen ist durchaus ein zusätzliches Gespräch mit einem örtlichen Wettbewerber und ein genereller Check auch der Konditionen angebracht, wie er heute im Internet auf vielfältige Weise möglich ist. Eine Baugemeinschaft, die sich zudem aufgrund der mehrfachen Bindungen gemeinschaftlichen Wohnens langfristig bewähren muss, kann nur mit der richtigen Wahl des Finanzierungspartners und -konzepts entscheidend punkten.

### 3.2. Die Finanzierungsbausteine als Puzzle

Hinsichtlich der Zusammensetzung einer Baufinanzierung ist stets ein „Maßanzug“ erforderlich. Das gilt in besonderer Weise für ein so komplexes Projekt wie ein gemeinschaftliches Wohnvorhaben. Im Folgenden wird auf die Besonderheiten eingegangen, wie sie bei Gemeinschaftswohnprojekten auftauchen. Die generellen Aspekte, die auch bei allen individuellen Baumaßnahmen in Betracht zu

ziehen sind, können in den Gesprächen mit Finanzierungsberatern unmittelbar erörtert werden; sie würden andernfalls den Rahmen dieser Ausarbeitung sprengen.

Wie bereits beschrieben, baut jede solide Baufinanzierung auf einer stabilen Eigenkapitalbasis auf. Daher wäre es zielführend, wenn die Projektbeteiligten jeweils eine Eigenkapitalquote bezogen auf ihren Wohneigentumsanteil in Höhe von rd. 30 Prozent vorweisen können. Fehlende Prozentpunkte müssten andernfalls teuer – da aus Bankensicht notwendigerweise mit Risikozuschlägen versehen – als „Spitzenfinanzierungsbeträge“ fremdfinanziert werden. Erneut ist hier im Übrigen der Hinweis angebracht, dass Kreditinstitute gemeinschaftliche Wohnprojekte vielfach mit einem gewissen Vorbehalt angehen. Und zwar mit folgender Begründung: Da sich bei derartigen Projekten „eine Art Wohngemeinschaft“ zusammen findet, dürften die Einzelwohnungen weniger fungibel sein als herkömmliche Eigentumswohnungsanlagen. Hinzu kommt noch das schon beschriebene Thema gegebenenfalls nicht unproblematischer „Gemeinschaftseinrichtungen“. Diese Aspekte können sich in der Tat bei einer erforderlichen „Verwertung“ einer Wohnung durch das Kreditinstitut im Krisenfall als nachteilig erweisen.

Auf den Eigenkapitalsockel setzt die so genannte erstrangige Fremdfinanzierung (1. Hypothek) auf. In diesem Rahmen finanzieren Kreditinstitute in Deutschland in der Regel bis zur Höhe von rd. 50 Prozent der Gesamtkosten. Hier kann die Baugemeinschaft Stärke zeigen: Gegenüber dem finanzierenden Kreditinstitut sollte herausgestellt werden, dass die gesamte Wohnimmobilie als ein Beleihungsobjekt nur einmal geprüft, bewertet und bearbeitet werden muss, wobei dann der Gesamtkredit – gewiss in seiner Dimension eine attraktive Engagementklasse – auf die einzelnen Wohnungseigentümer aufgeteilt wird. Aus Sicht der Baugemeinschaft ist, bezogen auf die Konditionsgestaltung, eines zu beachten: Grundsätzlich sollte mit Blick auf das Zinsänderungsrisiko – außer in ausgesprochenen Hochzinsphasen – eine möglichst langfristige Zinsfestschreibung gewählt werden. Das gibt Sicherheit und bewahrt vor unliebsamen Belastungssprüngen.

Der zweitrangige Fremdfinanzierungsteil (2. Hypothek) kann individuell an den Bedürfnissen der einzelnen Projektbeteiligten ausgerichtet werden. Dabei sind die jeweiligen Ausgangslagen und Präferenzen zu berücksichtigen. Beispielsweise verfügen Mitglieder der Baugemeinschaft vielfach bereits über Bausparverträge, die zum Einsatz kommen sollen. Aber auch wenn kein zuteilungsfähiger Bausparvertrag vorhanden ist, kann eine Finanzierung unter Einsatz eines Bausparvertrages – Vorfinanzierung mit anschließender Bausparvertragstilgung – sinnvoll sein: Eine derartige Kreditkonstruktion gewährt Zinssicherheit für die gesamte Laufzeit des Finanzierungsengagements.



### 3.3. Renovierungsrücklage einplanen

Schon rechtzeitig mit der Inangriffnahme des gemeinschaftlichen Wohnprojekts sollten sich alle Beteiligten darüber im Klaren sein, dass sie mit der Wohnungsbaumaßnahme eine Reihe von Verpflichtungen eingehen, die zum reibungslosen und funktionsfähigen Betrieb unabdingbar sind. Eine Immobilie ist ein Vermögenswert, der im Laufe der Jahre durch Erneuerungsinvestitionen, Renovierungen, Modernisierungen und Anpassungsmaßnahmen immer wieder an den gewünschten Standard angepasst werden muss. Außerdem wird später gewiss die eine oder andere Ergänzungsinvestition erwünscht sein, um das Leben in Haus und Wohnung mit neuen und gewandelten Vorstellungen in Einklang zu bringen. Für all diese Vorhaben sollte unbedingt eine ausreichende Rücklage aufgebaut und vorgehalten werden. Dabei haben sich für größere Maßnahmen neben Festgeldanlagen und Sparbüchern Bausparverträge bewährt, da dann im Bedarfsfall neben den Eigenmitteln noch auf zinsgünstige und -stabile Kreditmittel zurückgegriffen werden kann.

### 4. Staatliche Fördermöglichkeiten pffiffig ausloten

Wenn heute das Thema „staatliche Wohnungsbauförderung“ aufgerufen wird, hat der selbst nutzende Haus- und Wohnungseigentümer nicht mehr so gute Karten. Der so genannte Bauherrenparagraph aus der Steuergesetzgebung – immer wieder einmal nach neuen Gesichtspunkten umgestaltet –, aufgrund dessen sich Bauherren in den vergangenen Jahrzehnten beachtliche Förderbeträge sichern konnten, wurde leider inzwischen abgeschafft. An seine Stelle getreten ist jüngst eine auf die Wohneigentumsbildung abgestellte Förderung im Rahmen der „Riester-Vorsorge“. Mit dem „Wohn-Riester“ können Bauherren für ihr selbst genutztes Wohneigentum über ihr angespartes Vorsorgekonto einschließlich der Förderbeträge vorzeitig verfügen. Von dieser Möglichkeit sollten auch Mitglieder einer Baugemeinschaft – sofern bereits anspruchsberechtigt – belastungsschonend Gebrauch machen.

Außerdem können soziale Wohnungsbaumaßnahmen vom Staat gefördert werden, durch die vor allem einkommensschwächeren Schichten der Bevölkerung der Ersterwerb von selbst genutztem Wohneigentum ermöglicht werden soll. Auf Mittel des sozialen Wohnungsbaus besteht grundsätzlich kein Rechtsanspruch. Diese können nur gewährt werden, solange die dafür bereit gestellten Gelder noch nicht ausgeschöpft sind. Anträge müssen generell gestellt werden, bevor eine Baumaßnahme begonnen oder ein Kaufvertrag geschlossen wurde. Diese Aspekte verdeutlichen natürlich die relativ geringen Chancen, sich im Einzelfall derartige Fördermittel zunutze machen zu können. Dennoch lohnt sich ein Gang zum örtlichen Wohnamt oder der Gemeinde, um sich überhaupt einen Überblick über bestehende Fördermöglichkeiten

zu verschaffen und Informationen über einzelne Förderprogramme – die insbesondere auf Länderebene zur Verfügung stehen – zu erhalten.

Ein Gespräch mit den zuständigen Stellen der Gemeinde, in der das Gemeinschaftswohnprojekt in Angriff genommen werden soll, kann auch aus folgendem Grund nützlich sein: Immer häufiger sind Kommunen aufgrund individueller Stadtentwicklungskonzepte interessiert, unterschiedlichen Zielgruppen die Ansiedlung auf ihrem Gemeindegebiet zu ermöglichen. Vielleicht ergibt sich dadurch die Chance, ein attraktives Grundstück erwerben zu können oder für das gemeinschaftliche Wohnprojekt eine Unterstützung als „Modellvorhaben“ zu erhalten. Ebenso kann eine Unterredung mit dem einen oder anderen Bauträgerunternehmen, das sein innovatives Unternehmensimage stärken möchte, gewinnbringend sein. Schließlich gilt es künftig auch für Wohnungsbauunternehmen, den unterschiedlichen Wohnvorstellungen differenzierter Zielgruppen noch mehr Rechnung zu tragen.

### 5. Mit Mut, Entschlossenheit und Realisierungskraft zum Ziel

Die vorstehenden Überlegungen sollten nach den Erfahrungen des Verfassers einem engagierten Bauteam die Vorbereitungen auf Gespräche mit der Kreditwirtschaft erleichtern. Es ist keinesfalls angebracht, sich von der oben beschriebenen etwaigen „Zurückhaltung“ der Finanzgesprächspartner von vornherein abschrecken zu lassen. Innovative Wege zu beschreiten, bedarf stets der Pioniere. Wichtig ist, das sei nochmals hervorgehoben, ein gemeinschaftliches Wohnprojekt zwar mit viel Idealismus, aber gleichwohl gut durchdacht als homogenes Team, das sich in den nachfolgenden langjährigen Wohn- und Lebensphasen sinnvoll ergänzt, pragmatisch anzugehen. Dabei gilt auch für „gemeinschaftlich Wohnen“: Eine passende Finanzierung ist zwar nicht alles, aber ohne diese ist alles nichts! Mit Mut, Entschlossenheit und Realisierungskraft wird das Werk gelingen. Sie müssen es nur wollen!



# Das spezialisierte Finanzierungsverfahren der GLS Gemeinschaftsbank eG für Wohnprojekte und Mehrgenerationenprojekte

von Wilfried Brzynczek

Schon immer gab es Wohnprojekte, die aber in der Vergangenheit vorwiegend familiären Ursprung hatten. Ich selbst war Bewohner eines solchen. Zusammen mit der Großmutter, meinen Eltern und drei Brüdern bewohnten wir ein Einfamilienhaus von ca. 75 m<sup>2</sup> Wohnfläche und eigenbewirtschaftetem Garten. Drei Generationen, die sich gegenseitig unterstützen konnten und auch aus finanziellen Gründen diesen Weg des geringen Wohnflächenbedarfs gewählt haben. Die heutigen Wohnprojekte bieten meist einen höheren Standard und mehr Fläche.

Zu unterscheiden sind heute zwei grundsätzlich verschieden orientierte Wohnformen.

## Wohnformen gemeinschaftlicher Wohnprojekte

### 1. Das eigentumsorientierte gemeinschaftliche Wohnprojekt

Die Wohnprojektler wünschen sich gemeinschaftliches Zusammenwohnen in einer Gruppe, möchten aber trotzdem Eigentümer ihres eigenen Bereiches und damit selbstbestimmend sein. Solche Gruppen finden sich vorwiegend in nach Wohneigentumsgesetz (WEG) geteilten Objekten, bei denen jeder Bewohner seine Wohnung und Sonderflächen zur eigenen Nutzung über notarielle Vereinbarung zugewiesen bekommt, die er mit Einschränkungen (baurechtlich) selbst gestalten kann. Über diese Flächen und Nutzungsrechte kann er als Eigentümer überwiegend frei verfügen. Er kann diese

Flächen beleihen, veräußern bzw. vererben. Solche Gemeinschaften finden sich im Altbaubereich genauso wie im Neubaubereich (Baugruppe).

### 2. Gemeinschaftliche Wohnprojekte anderer Rechtsform

Die Wohnprojektler wünschen ebenfalls gemeinschaftliches Wohnen, legen aber wenig Wert auf die Eigentümerschaft.

Organisiert sind diese Gruppen in den unterschiedlichsten Gesellschaftsformen, z. B.

- › Gesellschaft bürgerlichen Rechts
- › Kommanditgesellschaft
- › Verein
- › Gesellschaft mit beschränkter Haftung
- › Genossenschaft

Aufgrund der demografischen Entwicklung und bedingt durch Trennung oder Scheidung sowie Mobilitätserwartungen der Arbeitgeber entstehen immer kleinere Familieneinheiten. Folge ist der Wunsch von Einzelpersonen bzw. kleiner familiärer Einheiten, einer Vereinzelung entgegenzuwirken und wieder familienähnliche Verhältnisse zu schaffen oder einfach auch die Kosten zu reduzieren.

Die Wohnprojekte gibt es in unterschiedlichsten Ausprägungen von der Einzelzimmernutzung mit gemeinschaftlichem Bad/WC und Küche oder auch in der Nutzung von komplett ausgestatteten

Von der Steinscheune des  
Projektes Cometha e.V. in  
Hagelberg bis zum Mehr-  
familienhaus in Düsseldorf



Wohnungen mit gemeinsamen Treffpunkten und Gemeinschaftsräumen. Überwiegend finden wir diese Wohnformen in Ballungsgebieten mit Geschosswohnungsbau. Vermehrt werden auch aufgegebene Hofstellen für gemeinschaftliche Wohnprojekte genutzt.

### Finanzierung

Grundsätzlich sind beide Wohnprojektformen gleichermaßen finanzierbar.

Das eigentumsorientierte Wohnprojekt hat es in der Suche nach einem Finanzierungspartner sicher etwas einfacher, da die Finanzierung von Eigentumswohnungen von fast allen Banken bzw. bankähnlichen Institutionen angeboten wird. Voraussetzung ist hier immer die Beleihbarkeit des Objektes, der i.d.R. erwartete Eigenmitteleinsatz und die Bonität (Einkommens- und Vermögenssituation) des Kreditnehmers.

Diese grundsätzlichen „Spielregeln“ gelten auch für die Finanzierung von gemeinschaftlich orientierten Projekten anderer Rechtsform. Allerdings haben hier die Finanzinstitute die Problematik zu lösen, dass der Kreditnehmer aus mehreren Personen bzw. Gesellschaften oder einer neu gegründeten Gesellschaft besteht. Aus diesem Grund werden diese Finanzierungen auch gern als Projektfinanzierungen bezeichnet, da das Projekt in den Vordergrund geschoben wird. Die Einschätzung der Bonität des Projektpartners ist um ein Vielfaches schwieriger als bei einer privaten Baufinanzierung.

Während bei der Finanzierung einer Eigentumswohnung die Rückzahlung an das Kredit gewährende Institut vorwiegend aus dem laufenden Einkommen der Einzelperson bestritten werden muss, bleibt bei der Projektfinanzierung in der Regel nur der Mietertrag; die persönliche Einkommenssituation einzelner Beteiligten tritt in den Hintergrund. Da es sich bei den Projektge-

sellschaften (siehe oben) häufig um Neugründungen handelt, ist die Einschätzung der handelnden Personen (weniger die eigene Bonität, sondern eher die Fähigkeit, eine Gesellschaft erfolgreich zu führen) durch das finanzierende Institut entscheidend. Da solche Einschätzungen aufwändiger sind als die Bonitätsprüfung einer Einzelperson, lehnen viele Finanzinstitute reine Projektfinanzierungen ab. Die Struktur einer Projektgruppe entspricht meist nicht dem Lebensbild eines Bankberaters und eine Beratung erscheint im Tagesgeschäft ein zu großer Aufwand.

### Herangehensweise der GLS Gemeinschaftsbank eG

- › Bei Bestandsobjekten mit geplanten Sanierungsmaßnahmen wie auch bei Neubauprojekten ist eine Besichtigung vor Ort hilfreich, um im Vorfeld abklären zu können, in welchem Zustand sich die Substanz des Gebäudes befindet, und die Lage einzuschätzen. Ein vorhandenes Wertgutachten erleichtert die Arbeit. Bei Sanierungen ist mindestens eine Grobkostenschätzung – erstellt durch einen Projektberater oder Architekten – erforderlich.
- › Wie bereits erwähnt steht das „Projekt“ zunächst im Vordergrund, deshalb ist es für die Bank wichtig, sich einen Eindruck von den zukünftigen Bewohnern bzw. Eigentümern zu machen. Die Kunst des Kundenberaters liegt darin, die Gruppe einzuschätzen. Wichtig ist, dass auch nach der ersten Euphorie ein guter Zusammenhalt und Konfliktfähigkeit gewährleistet erscheinen. Gerade während der Bau- oder Sanierungsphase muss die Gruppe Schwierigkeiten eigenständig lösen können und wollen. Das kann aus der Gruppe heraus ohne Fremdhilfe funktionieren, bedingt aber manchmal auch die Begleitung durch einen professionellen Projektberater oder Mediator.

**Tabelle 1: Finanzierungsplan**

Kreditbetrag	Kreditart	Laufzeit	Zins nom.	Zins eff.	fest bis	Tilgung %	Rate p. a. in €	Rate erstmals
20.000	Kontokorrent-Kredit	3 Jahre	11,00%		variabel	0,0%	2.200	
100.000	Bürgschaftsdarlehen	5,5 Jahre	3,40%	3,40%	variabel	18,4%	21.780	30.12.08
800.000	Annuitätendarlehen	28 Jahre	5,50%	5,64%	30.03.18	1,8%	58.400	30.12.09
550.000	KfW	28 Jahre	4,70%	4,78%	30.03.18	1,8%	35.750	30.12.09
<b>1.470.000</b>	<b>Kapitaldienst GLS</b>		<b>5,13%</b>			<b>2,9%</b>	<b>118.130</b>	
200.000	Privatdarlehen		2,00%			2,0%	8.000	
<b>1.670.000</b>	<b>Kapitaldienst gesamt</b>		<b>4,76%</b>			<b>2,8%</b>	<b>126.130</b>	
	Kapitaldienste gesamt in % vom Kreditbetrag:						7,6%	

**vorzeitige Tilgung:** GLS: nein, KfW gemäß KfW-Bedingungen, Bürgschaftsdarlehen: ja

**Bereitstellungszinsen:** 0,25% pro Monat ab 3. Monat nach Antragstellung (GLS)

**Ausgleichs- und Sicherungsfond:** nein

**Leihgemeinschaft:** 3,40%; Anzahl der Mitglieder: 12



- › Der GLS-Bank wird eine positive Kreditentscheidung erleichtert, wenn Berater und Architekten eingebunden sind, mit denen sie bereits selbst gute Erfahrungen gesammelt hat oder die zumindest entsprechende Referenzen nachweisen können.
- › Natürlich ist auch für Gruppenvorhaben ein entsprechender Eigenkapitalnachweis unabdingbar. Einer Projektfinanzierung ohne Eigenkapitaleinsatz oder zusätzliche Besicherungsmöglichkeiten (weitere zusätzliche Sicherheiten, die entweder das Projekt stellt oder die aus dem Umfeld kommen, wie z. B. Wertpapierverpfändung, Abtretung von werthaltigen Forderungen etc.) wird die Bank eher kritisch gegenüber stehen.
- › Wenn eine Immobilie finanziert werden soll, der die Bank nicht die Werthaltigkeit – aufgrund von Abschlägen, die aus Vorsichtsgründen vorgenommen werden – beimisst, kann es notwendig werden, die Finanzierung mit weiteren Sicherheiten zu unterlegen. Bei solchen Forderungen der Bank zeigt sich ggf., ob das Umfeld einer Gruppe das Vorhaben positiv beurteilt und durch eigenes Engagement bereit ist, es zu unterstützen. Bei niedrigem Eigenkapitaleinsatz oder aber hoher Eigenleistung (Selbsthilfe) ist eine Einbeziehung der Gruppenteilnehmer über Kleinbürgschaften der GLS-Bank hilfreich, weil dadurch eine Verbindlichkeit entsteht und für die GLS erkennbar wird.
- › Insbesondere prüft die Bank natürlich, ob die Kapitaldienstfähigkeit des Projektes gegeben ist. Das bedeutet, dass der Kapitaldienst, die Bewirtschaftung und alle weiteren laufenden Kosten wie z. B. Verwaltung durch die Mieteinnahmen gedeckt sein müssen. Die Tabellen unten soll die Berechnung verdeutlichen.

## Eigenkapital

Maßgeblich für eine positive Kreditentscheidung ist das Verhältnis zwischen Kosten für Bau und Sanierung und dem erwarteten oder aber bereits realisierten Ertrag aus dem Objekt bzw. Projekt. Wichtig ist aber hier auch die realistische Einschätzung der Gruppe hinsichtlich erzielbarer Mieten für das Projekt auch in Bezug auf die Ortsüblichkeit und Vergleichbarkeit. Aus diesen Relationen errechnet sich i.d.R. auch der benötigte Eigenkapitaleinsatz.

Erfahrungsgemäß trägt sich eine Projektfinanzierung mit einem Eigenkapital zwischen 20 und 40 Prozent.

## Gruppenanforderungen

Eine Bau- oder Projektgruppe sollte sich selbst ggf. unter Hinzuziehung von Dienstleistern organisieren und verwalten können. Die Rechtsform der Gruppe sollte in den Grundzügen durchdacht und idealerweise die Gründung des Rechtsträgers erfolgt sein. Ein vertrauensbildender Faktor ist die Einbindung erfahrener Architekten, (Energie-)Berater und/oder sonstiger Know-how-Träger. Eine gute Funktionalität von internen Abläufen muss durch die Projektgruppe sichergestellt werden können; ideal sind auch bereits angestellte Überlegungen hinsichtlich von Vertretungsstrukturen. Vor dem Gespräch mit der GLS sollte bereits ein vorläufiges Finanzierungskonzept vorhanden sein. Ebenfalls hilfreich ist es für den Kundenberater, wenn eine Gruppe annähernd vollständig ist und somit durch die zu zahlenden Mieten der Kapitaldienst vor Beginn sichergestellt werden kann. Unter der Internetadresse [www.gls.de](http://www.gls.de) finden Finanzierungsinteressenten zahlreiches Informationsmaterial und einen Fragebogen zu allen Themen, die für ein Erstgespräch mit dem Kundenberater der Bank relevant sind.

**Tabelle 2: Wirtschaftlichkeitsberechnung**

Wohn-/Gewerbeeinheiten: 12	m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€ p.a.	Wert	€ p.a.	%	
Miete Büro	200	14,00	33.600	Kapitaldienst GLS	118.130	78,4	
Miete Wohnen	1.000	9,75	117.000	Erbauzins		0,0	
Miete Garage			0	Kapitaldienst Privatdarl. etc.	8.000	5,3	
				Mietausfall in %	5,00	7.530	5,0
				Instandhaltung in €/m <sup>2</sup> /Mt.	0,80 €	11.520	7,6
				Verwaltung € p.a.	300,00	3.600	2,4
				Überschuss	1.820	1,2	
			<b>150.600</b>		<b>150.600</b>	100,0	

## Sicherheiten

Die Anforderungen der GLS ähneln denen der übrigen Finanzinstitute. Bei der Projektfinanzierung wird – wie bereits erwähnt – vorrangig auf das Projekt abgestellt. In der Regel ist eine erstrangige Grundschulabsicherung erforderlich. Sollte das nicht ausreichend erscheinen, bieten sich alle marktgängigen Sicherheiten wie Bürgschaften (hierzu siehe unten Sonderfall der Kleinbürgschaften bei der GLS), Guthabenverpfändungen und ähnliches als Lösung für eine zusätzliche Besicherung an.

## Unterschiede im Selbstverständnis der GLS zu anderen Banken

Im standardisierten Baufinanzierungsgeschäft subventioniert die GLS Bank bei entsprechend ökologischer Bauweise ihre marktüblichen Zinssätze, das bedeutet im Einzelfall eine genaue Prüfung der Bank bezüglich der verwendeten Baustoffe und Techniken sowie das Erreichen bestimmter Energieeinsparungen (z. B. Passivhaus) gegenüber einer Standardbauweise.

Nach Prüfung wird dann der marktübliche Zinssatz in Teilbereichen ermäßigt angeboten. Altersbeschränkungen hinsichtlich des Kreditnehmers sind grundsätzlich nicht vorgegeben und werden wie jede Anfrage als Einzelfallentscheidung geprüft. Das gleiche gilt für Finanzierungsanfragen von bestimmten, bei anderen Instituten teilweise restriktiv behandelten Kreditnehmern, wie Künstlern, Freiberuflern und Selbständigen.

In der Projektfinanzierung ist die Herangehensweise fallbezogen sehr individuell. Dafür gibt es bei der GLS in den einzelnen Regionen Spezialisten, die eine optimale Beratungsqualität sicherstellen. Da nur wenige Kreditinstitute sich entsprechend Zeit für die

Prüfung solcher Individualfinanzierungen nehmen (können), liegt hier ein entscheidender Unterschied.

Bei Finanzierungen in sozialen Bereichen wird die GLS ebenfalls versuchen, ihre Konditionen subventioniert auszureichen, d. h. auch hier arbeitet die Bank mit Konditionen unterhalb des Markniveaus. Im Gegenzug suchen wir dafür immer wieder Geldanleger, die – zumindest teilweise – bereit sind, auf marktübliche Erträge bei der Anlage zu verzichten. Außerdem wünschen wir uns als genossenschaftlich organisiertes Finanzinstitut, dass sich unsere Kunden an der GLS Gemeinschaftsbank eG beteiligen, um Mitbestimmung ausüben zu können und unsere – für die Kreditvergabe erforderliche – Eigenkapitalposition zu stärken.

Ebenso versteht sich die GLS als Netzwerker im Bereich der Wohnprojektszene, d. h. wir sind gerne bereit, entsprechende Kontakte zu Beratern und Dienstleistern – soweit die GLS nicht selbst diese Leistungen anbieten kann – herzustellen. Auch treten wir als Mitinitiatoren von gemeinsamen Veranstaltungen für diese Kunden auf und versuchen, auf der Ebene politischer Grundsatzfragen etwas zu bewegen.

## Bürgschaftskredite und Kleinbürgschaften

### Die Bürgschaft, ein Instrument der Bürgerinitiative und Selbstverwaltung

Bürgschaften gegenüber der GLS Gemeinschaftsbank eG unterscheiden sich in der Regel schon durch ihre Höhe grundlegend von üblichen Bürgschaftsverpflichtungen. Unsere Bürgschaften sollen möglichst so niedrig sein (in der Regel maximal 3.000 €), dass die daraus eventuell entstehenden Verpflichtungen den Bürgen nicht selbst in wirtschaftliche Schwierigkeiten bringen können. Auch

**Tabelle 3: Investitionsplan**

	€		€	%
Kaufpreis	500.000	Eigenkapital	1.000.000	37,2
Kauf-Nebenkosten	30.000	Eigenleistung	37.500	1,4
Makler	0	Privatdarlehen	200.000	7,4
Baukosten inkl. USt	2.000.000	freiw. Genossenschafts-Anteile	0	0,0
Photovoltaikanlage	0	Zuwendung/Zuschuss	0	0,0
Zinsen während der Bauzeit	75.000	<b>Bürgschaftsdarl.</b>	<b>100.000</b>	<b>3,7</b>
Unvorhergesehenes	50.000	<b>KfW</b>	<b>550.000</b>	<b>20,5</b>
Genossenschafts-Anteile	29.400	<b>GLS-Kredite:</b>	<b>800.000</b>	<b>29,8</b>
	<b>2.684.400</b>		<b>2.687.500</b>	<b>100,0</b>

beziehen sich Bürgschaften gegenüber der GLS Gemeinschaftsbank eG in der Regel nur auf ein ganz bestimmtes Darlehen und nicht auf alle Forderungen der Bank an den Kreditnehmer. Bürgschaften gegenüber der GLS Gemeinschaftsbank eG werden zudem meist zu Gunsten von (im weitesten Sinne) gemeinnützigen Vorhaben übernommen. Sie weisen auf Zukünftiges, auf Entstehendes hin und sollen zum Ausdruck bringen,

- › dass die Bürginnen und Bürgen den Sinn und Zweck eines Vorhabens, z. B. eines Kindergartens, einer Schule, eines Theaters oder auch eines gewerblichen Unternehmens, sehr wohl kennen und bewusst fördern wollen,
- › dass die Bürginnen und Bürgen die Fähigkeiten „des Unternehmers“ – oder der initiativen Gruppe von Menschen – kennen und ihm/ihr zutrauen, das Vorhaben erfolgreich durchzuführen,
- › dass es sich oft um Initiativen handelt, die noch keimhaft sind und von den Bürginnen und Bürgen „beschützt“ werden. Auf diese Weise fließt dem Vorhaben Zuversicht und Kraft auch in schwierigen Zeiten zu. Je mehr Menschen es gibt, die bewusst ein Vorhaben unterstützen, desto größer ist die Sicherheit, dass das Projekt seinen Idealen und Zielen treu bleibt,
- › dass die Bürginnen und Bürgen in der Regel kein direktes Eigeninteresse mit den Bürgschaften verbinden, sondern diese auf sozialwirksame Notwendigkeiten ausgerichtet sind.

Das auf diese Weise zum Ausdruck gebrachte Vertrauen der Bürginnen und Bürgen stellt die Creditsicherheit für die GLS-Bank dar und bestimmt zu einem wesentlichen Teil unsere Kreditentscheidung oder macht sie gar erst möglich.

Da in einem Artikel wie diesem nicht auf alle Details eingegangen werden kann, soll dieser vordringlich allen Interessierten Mut machen, selbstbewusst und gut vorbereitet bei der (GLS-)Bank eine Finanzierung für ihr Wohnprojekt anzufragen.



# Wohnen in Gemeinschaft:

## Die Perspektive der Wohnungswirtschaft

von Hans-Otto Kraus

Wohnen im Alter ist das Zukunftsthema für die Wohnungswirtschaft. Die Wohn- und Lebenssituation alter Menschen rückt immer stärker ins Blickfeld. Gemeinschaftliches Wohnen gewinnt an Zuspruch, und die Wohnungswirtschaft muss hierfür Bau- und Bewirtschaftungskonzepte entwickeln. Gerade für Senioren mit niedrigem Einkommen bietet gemeinschaftliches Wohnen ein Maß an Lebensqualität, welches sie als Alleinlebende nicht hätten.

Die ehemals gemeinnützige Wohnungswirtschaft schuf traditionell Wohnraum für die weniger wohlhabenden Gruppen der Gesellschaft. Die Wohnungen waren dem aktuellen Bedarf und den wirtschaftlichen Möglichkeiten ihrer Nutzer angepasst. Wandelte sich die Gesellschaft, wandelten sich auch die Bau- und Bewirtschaftungskonzepte. So wurden die Wohnungen mit den Jahren größer und schließlich auch barrierefrei.

Folgende Erfolgsfaktoren galten zu jeder Zeit für alle Unternehmen:

- › langfristige Kundenbindung
- › geringe Fluktuation und
- › ausgewogene Belegung zur Sicherung stabiler Nachbarschaften.

Die heutigen Anforderungen an den Wohnungsmarkt sind vielfältig und immer schwieriger umzusetzen. Energie wird knapp und daher teuer, und die CO<sub>2</sub>-Belastung muss mit Rücksicht auf

den Klimawandel beim Wohnungsbau bedacht werden. Vor allem aber werden die Menschen immer älter und brauchen nicht selten Unterstützung, um möglichst lange selbstbestimmt leben zu können. Finanziell gut gestellte Senioren finden ein vielfältiges Wohnangebot für alle Phasen der Selbständigkeit und der Hilfsbedürftigkeit. Im öffentlich geförderten Bereich sieht das allerdings anders aus. Hier können Familien oder Einzelpersonen bisher nur bestimmte Wohnungen mieten, deren Wohnfläche von der Größe ihres Haushalts abhängt. Die Infrastruktur im Wohnumfeld ist je nach Quartier entweder gut oder schlecht, darauf haben sie keinen Einfluss.

Um dieses Angebot zu erweitern und den Umzug in ein Heim zu vermeiden oder wenigstens lange hinauszuzögern, hat die GWG München ein neues Konzept im geförderten Wohnungsbau entwickelt, das auf ältere Personen mit niedrigem Einkommen zugeschnitten ist. Unter dem Markenzeichen „WGplus – Wohnen in Gemeinschaft plus Service“ wurde es im Jahr 2008 erstmals in die Praxis umgesetzt.

Um Mieter für „WGplus“ zu gewinnen, mussten Planer und Vermieter ganz anders vorgehen als sonst. Sobald das Konzept stand, machten sie sich auf die Suche nach Interessenten. Über Mundpropaganda, auch über das Quartier hinaus, wurden ältere Menschen, die zur Miete wohnten, zu Informationsgesprächen eingeladen. In mehreren Abendveranstaltungen mit jeweils ca. 30 Teilnehmern

Wohnen in Gemeinschaft plus Service – die Wohnungswirtschaft geht auf aktuelle Bedürfnisse ein.



erläuterten Mitarbeiterinnen der GWG München das Konzept und gingen ausführlich auf die persönlichen Bedürfnisse der Teilnehmer ein, was zum Vertrauen in die Seriosität der Serviceangebote beitrug.

Nachdem schließlich 14 ernsthafte Interessenten für zwei Wohngemeinschaften gefunden waren, wurden Treffen organisiert, bei denen die künftigen Bewohner einander in zwangloser Atmosphäre „beschnuppern“ sollten. Sie verstanden sich gut. Im Juni 2008 konnten sie in die gerade fertig gestellte Anlage einziehen. Die Senioren sind alle sehr rüstig und aktiv. Nur zwei stammen aus dem Quartier, die anderen aus allen Teilen Münchens, zwei sogar von auswärts.

In einer großen, speziell geplanten Mietwohnung leben sieben bis acht Personen als Wohngemeinschaft, die über ein gemeinsames Wohnzimmer, eine Gemeinschaftsküche, ein Pflegebad und ein Gästezimmer verfügt. Jeder Bewohner hat außerdem ein eigenes 20-Quadratmeter-Appartement mit Nasszelle und kleiner Teeküche und mit einem eigenen Balkon. Die Bewährung im Alltag kann noch nicht abschließend beurteilt werden, aber die Stimmung in den Gruppen ist gut. Kleine Reibereien betrachten die begleitenden Sozialpädagogen als normale Anlaufschwierigkeiten. Die neuen „Sozialwohnungen“ wurden in enger Abstimmung mit der Wohnungsbauförderstelle München entwickelt und gebaut. Deshalb zahlen die Bewohner die normale Bewilligungsmiete. Das Amt für Wohnen und Migration beteiligte sich mit äußerst innovativen Ideen.

Um die Mieter lebenslang an das Quartier oder das Unternehmen zu binden, muss das Wohnungsunternehmen für jede Lebensphase die passende Infrastruktur vorsehen. Senioren haben besondere Bedürfnisse. Barrierefreiheit allein genügt nicht. Eine enge soziale Vernetzung und die Gewissheit, im Notfall sofort Hilfe holen zu können, tragen zum Wohlbefinden entscheidend bei und bewahren vor Einsamkeit im Alter.

Neue Formen des Wohnens für sozial oder wirtschaftlich benachteiligte Senioren sind eine gesellschaftliche Herausforderung. Die Menschen werden das gemeinschaftliche Wohnen in einer Wohngemeinschaft wie „WGplus“ nur akzeptieren, wenn sie in einem eigenen Appartement leben, aber jederzeit auf qualifizierte und zuverlässige Betreuung oder Pflege zugreifen können, die **nur im Bedarfsfall etwas kostet**. Die GWG München schließt deshalb für ambulante Hilfe, Betreuung und Pflege Rahmenverträge mit Dienstleistern der Wohlfahrtspflege wie Diakonisches Werk, Caritas, den Johannitern und dem ASB ab. Sie geht damit weit über das Leistungsbild einer normalen Wohnungsvermietung hinaus. Die Mitarbeiterinnen bestätigen, dass der zusätzliche Aufwand im Rahmen bleibt und sich lohnt. Interesse und Nachfrage nach dem neuen Produkt sind ermutigend. Es gibt schon

Wartelisten für die nächsten Projekte, die in allen größeren Quartieren der GWG München entstehen sollen.

Am Beispiel „WGplus“ wird deutlich, dass die Wohnungswirtschaft im Verbund mit den zuständigen Behörden sich im Interesse ihrer Kunden auf neue Produkte und Methoden der Bewirtschaftung einstellen muss und auch kann.

## Was können und sollen die Kommunen tun?

von Clemens Altschiller



### 1. Was interessiert Kommunen an gemeinschaftlichen Wohnprojekten?

Mit dem Auseinanderdriften der Wohnungsmärkte vor der Kulisse von schrumpfenden, stagnierenden oder noch wachsenden Städten wird es schwieriger, kommunale Interessen im Wohnungssektor auf einen Nenner zu bringen. Dennoch lassen sich auch durchgängig wirksame Problemstellungen identifizieren, die auf die eine oder andere Weise kommunalpolitisch zu bearbeiten sind:

- › der demographische Druck
- › die soziale Spaltung der Stadtgesellschaft und des sozialen Raums

Die Fotos für diesen Artikel wurden freundlicherweise von der Wiesbadener Genossenschaft „Gemeinschaftlich Wohnen“ zur Verfügung gestellt. Sie zeigen Szenen rund um das 2007 fertiggestellte Wohnprojekt in der Blücherstr. 17.

- › der anhaltende Verlust vor allem jüngerer aktiver Bevölkerungsgruppen ans Umland
- › die überfällige ökologisch-energetische Modernisierung des Gebäudebestands

Ungeachtet jener Tendenzen, in denen vielfach ein Trend zur Reurbanisierung, zur Renaissance der Kernstädte etc. erkannt oder erhofft wird, bleibt die Wanderungsbilanz fast aller Städte gegenüber ihrer Peripherie außerhalb der Stadtgrenzen negativ. Und Städte müssen ihre Zukunftschancen nicht mehr nur in der erfolgreichen Konkurrenz um Investoren und Arbeitsplätze suchen, sondern ebenso in der Bindung bzw. Anziehungskraft auf jüngere, gut ausgebildete Menschen, umso mehr solche, die bereit sind Kinder aufzuziehen. Talent und Kreativität sind als die neuen Goldadern des kommunalen Wohlstands entdeckt. An diesen weichen Standortfaktoren, zu denen auch das Toleranzklima gehört, bemisst sich inzwischen der potentielle Marktwert von Städten, wie erst kürzlich im FAZ-Ranking der lebendigsten Städte Deutschlands exemplarisch vorgeführt wurde (vgl. FAZ v. 9.3.08, Städte im Wettbewerb).

Die unterschiedlichen Handlungsvoraussetzungen der Städte lassen es nicht zu, allgemeingültige Empfehlungen für konkrete Programme zu formulieren. Stagnierende und schrumpfende Städte stehen unter erhöhtem Innovationsdruck, sie müssen versuchen ihre Schwächen in Stärken zu verwandeln und können beispielsweise ihre größeren Flächenreserven nutzen, um neuen Projekten Spielräume zu bieten.

Vor dieser Kulisse hat das Thema Wohnprojekte bei den für Wohnen und Stadtentwicklung zuständigen kommunalen Stellen und vergleichbaren Planungsträgern unverkennbar Auftrieb erhalten und eine gewisse Wertschätzung tritt allmählich an die Stelle der distanzierten Skepsis. Wie lässt sich diese Anziehungskraft von Wohnprojekten als Sammelkategorie selbstgestalteter und gemeinschaftsorientierter Wohnformen aus der aktuellen kommunalen Interessenlage erklären?

Für die meisten Städte ist die Wohnungspolitik zwar etwas in den Hintergrund getreten, aber auch die in den letzten Jahren erheblich veränderte Förderkulisse hat die Akzente ganz klar von Mengeneffekten zu mehr und neuen Qualitäten verschoben. Die im Zuge der Föderalismusreform auf Landesebene verlagerten schmalen staatlichen Förderbudgets wie auch die stark belasteten kommunalen Haushalte lassen ohnehin keine „großen Sprünge“ zu. Abgesehen von der Verknappung günstiger, geeigneter Bauflächen in den prosperierenden Regionen ist der kommunale Handlungsspielraum vor allem durch eine inzwischen ausgeprägte Zurückhaltung der traditionellen wohnungswirtschaftlichen Partner im öffentlich geförderten und somit sozial gebundenen Wohnungsbau enger geworden.

Auch die vielfach eingespielte Kooperation im Rahmen des privaten Bauträgergeschäfts ist unter den veränderten Rahmen-

bedingungen auf Seiten der Kreditwirtschaft und der allgemeinen Einkommensentwicklung schwergängiger geworden, Fertigstellungszahlen sinken und die Qualitätsentwicklung stagniert.

Wohnungsaustausch zwischen den Generationen wird von vielen Kommunen mit sog. Umzugs- oder Freimacher-Programmen gefördert, um günstigen stadtnahen Wohnraum für Familien zu gewinnen. Die Erfahrung lehrt, dass dabei nur qualifizierte Mobilitätsanreize erfolgversprechend sind. Gemeinschaftliche Wohnformen können für ältere Menschen zu einer attraktiven Alternative werden und sie veranlassen, dafür sogar gewohnte Wohnverhältnisse in Mietwohnungen oder Eigenheimen einzutauschen.

Wohnqualität ist der Schlüssel für die zahlreichen Pläne und Projekte zur Aufwertung und Wiedergewinnung innerstädtischer Wohnbezirke, deren Erschließung sowohl Gestaltungsideen braucht als auch Menschen, die etwas riskieren und erproben wollen. Das Gleiche gilt für die ökologische Qualitätsentwicklung im Wohnungsbau, die besonders im Bestand Rückstände aufzuholen hat.

In gemeinschaftlichen Wohnprojekten kann sich unternehmerische Handlungsfähigkeit mit dem sozialen und kulturellen Kapital verbinden, das so unverzichtbar ist für urbane Lebensqualität und über das auch die offensten kommunalen Instanzen planerisch so wenig verfügen können.

In der sozialen Produktivität selbstorganisierter Wohngruppen steckt nicht nur ein Potential der Selbsthilfe nach innen, das öffentliche Dienste vor allem für Kinder und Ältere entlasten kann, sondern auch „gute Schwingungen“ nach außen: die würden kommunale Sozialplaner gern in die überforderten Nachbarschaften der benachteiligten Stadtgebiete innerhalb und außerhalb des Programms der sozialen Stadt lenken, wo hohe soziale Risiken auszugleichen sind. Aber auch weniger belastete Wohnquartiere können von der nachbarschaftlichen Energie eines Wohnprojektes stabilisiert und belebt werden.

Wohnprojekte, zumal in genossenschaftlichen Formen, können durch ihre spezifische Finanzierung eine konstruktive Antwort geben auf das Dilemma gerade jener jüngeren Haushalte, die Städte von der Abwanderung ins Umland abhalten möchten: Diese Haushalte schätzen das Leben in der Stadt, suchen aber soziale, bauliche und sonstige Qualitäten, die vor allem für das Leben mit Kindern wichtig sind und zu denen auch die Wohnsicherheit gehört. Der Sprung ins Eigentum als klassische Lösung überfordert sie zumal in hochpreisigen Ballungsräumen – auch bei überdurchschnittlichem Einkommen, wenn es am nötigen Eigenkapital mangelt. Also wird dann doch der Ausweg ins preiswerte Umland gesucht. Der Sprung z. B. auf die Zwischenstufe der genossenschaftlichen Eigentumsform ist viel leichter zu schaffen und bietet eine urbane Alternative.

Gleichwohl bleiben Wohnprojekte mit ihrem Eigensinn und ihrer oft schwer kalkulierbaren Handlungsfähigkeit für kommunale Instanzen noch eher sperrige und nicht immer bequeme Partner.



Auch wirtschaftliche Interessen der Kommunen im Umgang mit ihren Liegenschaften und die verfahrenssichere Kooperation mit bewährten privaten Bauträgern erzeugen starke Gegenkräfte. Das Bild wird also um solche dunkleren Farben noch zu ergänzen sein.

## 2. Was interessiert gemeinschaftliche Wohnprojekte an Kommunen?

Gemeinschaftsorientierte Wohninitiativen suchen Wohnqualitäten, die es nicht einfach auf dem Markt zu kaufen gibt, sondern die nur selbsttätig in kommunikativen und sozialen Prozessen hergestellt werden können. Die Mitwirkung etablierter Marktakteure ist dabei ebenso sinnvoll und erwünscht wie die der öffentlichen Hand, besonders auf der kommunalen Ebene. Die entsprechende Interessenslage auf Seiten der Wohnprojekte lässt sich ziemlich klar fokussieren:

Zunächst und vor allem suchen die Projekte Zugang zu der für den Projekterfolg entscheidenden Ressource: geeignete Grundstücke oder Bestandsobjekte. Die Ansprüche an solche Eignungsmerkmale können hoch sein und mitunter auch unrealistisch; sie betreffen die Lage, die Verfügbarkeit und natürlich die Preise bzw. absehbaren Kosten. Nach Möglichkeit sollen die Lagefaktoren optimal und die Kosten günstig sein. Auch überzieht das Streben mancher Gruppe nach Neubauten samt Übernahme einer Bauherrenrolle vorhandene Möglichkeiten. Aber die Abstufungen hin zu sehr realistischen Haltungen sind ebenso differenziert wie die Art der Projekte und die Zusammensetzung ihrer Initiativgruppen. Außerdem können Anfangspositionen in Lernschritten oft verändert werden.

Viele Kommunen verfügen nach wie vor über erhebliche Bestände an Wohnobjekten und Liegenschaften, die für die Realisierung von Wohnprojekten in Frage kommen. Meist liegt die unmittelbare Verfügung in der Hand ganz oder teilweise stadteigener

Unternehmen, deren Geschäftspolitik durch kommunale Gremien gesteuert oder beeinflusst werden kann. Eine kooperative Haltung dieser wohnungswirtschaftlichen Akteure ist für Wohnprojekte von entscheidender praktischer und ideeller Bedeutung, oft wichtiger als rein finanzielle Förderung.

Projektförderung kann und wird ein wichtiges Thema sein, wenn es darum geht, auch finanziell weniger gut gestellten Menschen die Teilnahme an einem Wohnprojekt zu ermöglichen, was eher in vermietungsorientierten Formen gelingen wird.

Bei der Inanspruchnahme der öffentlichen Regelförderprogramme müssen Ausstattungsstandards und Bindungskonditionen meist angepasst werden, so sind die Modalitäten der Mieterauswahl und Nachbelegung unter Einfluss der Projektmitglieder auszuhandeln. Dafür gibt es bereits eine Reihe bewährter Modelle. Darüber hinaus brauchen und erwarten viele Gruppen im Vorfeld Information, qualifizierte Beratung und Wegweisung, um Suchbewegungen abzukürzen oder gar Irrwege zu vermeiden. Zu Recht können Projekte von den zuständigen kommunalen Fachämtern erwarten, dass sie sich auf Bauherren neuen Typs einstellen und ihre Serviceleistungen auch eingeschränkt professionellen Akteuren entgegen kommen.

## 3. Elemente eines kommunalen Engagements für Wohnprojekte

### 3.1 Projektbezogene Elemente

Hier reicht das Spektrum von geeigneten Grundstücken, Bestandsobjekten, Formen der gezielten Förderung bzw. finanziellen Unterstützung bis hin zu nicht monetären, „weichen“ Ressourcen, die gleichwohl von großem Wert sein können: Zugang zu Netzwerken und Informationen, Verfahrens- und Entscheidungstransparenz.

Die Liegenschaft Blücherstraße 17 in Wiesbaden wurde durch die Gemeinschaftlich Wohnen eG im März 2005 von der Stadt erworben. Der Gebäudekomplex, bestehend aus Vorder-, Mittel- und Hinterhaus, befindet sich in einem hoch verdichteten, innerstädtischen Quartier aus der Gründerzeit.



Grundlegend ist die Frage, wie eine Kommune ihre rein wirtschaftlichen mit anderen Unternehmensinteressen vereinbart. Keine Initiative kann erwarten, dass Vermögenswerte in direktem oder indirektem Zugriff einer Kommune für einen noch so guten Zweck „verschenkt“ bzw. Haushaltsgrundsätze politisch außer Kraft gesetzt werden. Aber in anderen, konventionelleren Handlungszusammenhängen zeigt sich immer wieder, wie groß die Varianz des wirtschaftlichen Umgangs gerade mit Liegenschaften oder die Handhabung stadtplanerischer und sogar baurechtlicher Vorgaben sein kann, wenn etwa Familienpolitik, gerade auch als Anti-Randwanderungspolitik, mit der Bereitstellung von Bauflächen betrieben wird. Das Gleiche trifft erst recht für als wichtig eingestufte städtebauliche Vorhaben oder Maßnahmen der Wirtschaftsförderung zu.

Qualifizierte Wohnprojekte haben einen Anspruch, ebenso ernst genommen zu werden wie andere erwünschte Investoren, vorausgesetzt sie sind erwünscht. Beispielhaft für diese politische Gestaltbarkeit ist die Schlüsselfrage, ob geeignete Grundstücke ausgeschrieben oder zu einem moderaten, anhand eines Gutachtens ermittelten Preis gezielt abgegeben werden.

Ebenso wichtig können Randbedingungen von Verkäufen sein, also in welchem Zustand ein Objekt übergeben wird oder ob eine kommunale Wohnungsgesellschaft bei ggf. erforderlichen einvernehmlichen Umzugsregelungen für übernommene Altmieter im Haus mit ihren Möglichkeiten behilflich ist.

Wohnprojekte kommen noch selten ganz ohne Fördermittel aus. Kommunen können sich hier über den Einsatz der Standardprogramme hinaus engagieren, was zunehmend geschieht, sei es in Einzelarrangements oder mit der Auflage von Sonderprogrammen.



Maßgeblich für den Einsatz kommunaler Mittel wird dabei neben der schon erwähnten Frage nach dem sozialen, städtebaulichen oder sonstigen öffentlichen Nutzen das Eigenengagement der Projektgruppen sein, also der Einsatz eigener finanzieller und anderer Ressourcen und die Bereitschaft, dabei auch selbst für Risiken einzustehen.

Die Wertschätzung einer Kommune für die neuen Bauherren kann aber auch ohne finanzielle Förderung effektiv zur Geltung gebracht werden, vor allem bei den Brückenfunktionen in das Netzwerk des kommunalen Wohnungswesens, der zuständigen Ämter, der Wohnungsunternehmen und der Entscheidungsträger innerhalb und außerhalb der Verwaltung.

Betreiber von Wohnprojekten müssen nicht Bauherren sein. Der Schlüssel zum Projekterfolg liegt oft in der Verbindung mit einem dafür offenen wohnungswirtschaftlichen Partner, z. B. einem kommunalen Wohnungsunternehmen, das bereit ist, in die Umsetzung gemeinschaftlicher Wohnkonzepte, vornehmlich im Mietbereich, zu investieren.

### 3.2 Projektübergreifende Elemente

Gute Projekte fallen nicht vom Himmel, und wenn, dann eben nur sehr selten. Eine Kommune, die nicht nur auf das nächste seltene Ereignis warten möchte, kann auch im Vorfeld einiges tun, damit die Chancen der Gruppenbildung sich verbessern und die neuen Bauherren zahlreicher werden.

Das Aktionsspektrum umfasst öffentliche Kommunikation, Klima, Aufmerksamkeit, Information, Ermutigung, Vernetzung und Mitwirkung der lokalen Wohnungswirtschaft wie auch Kreditwirtschaft. Die kommunale Binnenstruktur selbst ist nicht so einfach auf ein Ziel auszurichten. Welches Ressort geht mit wie viel politischer Unterstützung voran und gewinnt die wichtigen stadtinternen Akteure zur Mitwirkung? Partner werden benötigt in den Fachverwaltungen (Wohnen, Soziales, Liegenschaften, Wirtschaft, Finanzen), in der Politik (Dezernate, Fraktionen) und im stadtnahen Konzern (Wohnungsunternehmen, Stadtentwicklungs- oder Sanierungsträger etc.).

Allen interessierten Kommunen ist der Aufbau einer kommunikativen Infrastruktur zu empfehlen, die nach außen in die Öffentlichkeit einwirken kann und nach innen den Trend in der Projektszene verstärkt. Generell geht es darum, einer zivilgesellschaftlichen Bewegung mehr Raum zu bieten. Es kann nicht Aufgabe einer Kommune sein, mangelnde Impulse von außen durch irgendwelche behördlichen Aktivitäten zu ersetzen. Hier sollte der Subsidiaritätsgrundsatz ernst genommen werden.

Das erfordert jedoch auf kommunaler Ebene unbedingt Geduld. Die Uhren gemeinschaftlicher Projekte und der sie tragenden sozialen Prozesse gehen langsamer als die Uhren der Bauträger und Wohnungsunternehmen. Und gescheiterte Projekte gehören zum „Normalbetrieb“. Daher wäre es auch sinnvoll, vorhandene Fort-

bildungsmöglichkeiten zu nutzen bzw. geeignete Fortbildungsangebote zu schaffen für kommunale Schlüsselpersonen, seien es Mitarbeiter/innen oder Entscheidungsträger/innen.

Projektübergreifendes kommunales Engagement beinhaltet auch die Aufnahme des Kooperationsprodukts „gemeinschaftliches Wohnen“ in strategische Konzepte und mittelfristige wohnungspolitische Programme. So ist in vielen Kommunen das mit dem WoFG eingeführte Instrument des Wohnraumversorgungs- oder Wohnraumentwicklungskonzepts als Basis für strategische Kooperationen mit Entscheidungsträgern in Behörden der Kommune und des Landes, mit der Wohnungswirtschaft und mit sonstigen externen Partnern und diversen Interessengruppen aufgegriffen worden. Zukunftsfähige Konzepte dürfen die Potentiale neuer Wohnformen und ihrer Akteure nicht übergehen.

#### 4. Erschwernisse und Risiken

Zum kommunalen Engagement – erst recht, wenn es längerfristig angelegt ist – gehört die Beobachtung gerade der kommunal schwer beeinflussbaren gesellschaftlichen Randbedingungen für den Bewegungsraum der Wohnprojekte.

Die Bildung selbsttragender Gruppen ist ein sehr voraussetzungsreicher Vorgang und kaum steuerbar, zumal der Zeitfaktor eine große Rolle spielt. Gruppen müssen sich finden, sich konsolidieren, können aber durch zeitliche Überdehnung ihrer Projekte wieder zerfallen.

Die Wahrscheinlichkeit für die Bildung tragfähiger Gruppen ist offensichtlich milieuhabhängig. Auch wenn die bisherige enge Verbindung mit einem eher universitätsnahen Umfeld sich zu lockern scheint, je stärker das Interesse über die Altersgruppen streut, spiegelt die regional sehr ungleichgewichtige Projektszene doch die soziokulturellen Standortfaktoren im Hintergrund vieler Projekte. Dies gilt sowohl hinsichtlich der subjektiven Antriebskräfte (Interessen, Wünsche, Vorstellungen vom „guten Leben“ ...) als auch in Bezug auf die objektiven Voraussetzungen für eine Realisierung solcher in aller Regel ja gewagten, langwierigen und kommunikationsintensiven Projekte.

Die relativ hohen finanziellen Einstiegsschwellen in prosperierenden Ballungsräumen bilden einen weiteren sozialen Filter über ökonomische Zugangsvoraussetzungen. Die soziale Öffnung der Projekte wird so zu einer wichtigen Funktion der öffentlichen Förderung.

Als gravierendes Hindernis für eine öffentliche Mitfinanzierung kann sich die mangelnde Bonität der Projektträger erweisen. Das Bonitätsproblem neuer, kleiner Träger ist auch bei der Vergabe öffentlicher Darlehen durch die Landesbanken unbefriedigend gelöst und führt dazu, dass entweder Kommunen als Ausfallbürgen eintreten bzw. selbst Fördergeber werden oder Projekte von etablierten Partnern der Wohnungswirtschaft „adoptiert“ werden müssen. Hier muss die staatliche Förderung geeignete Regelungen schaffen.

Förderangebote der Länder konzentrieren sich auf traditionelle, individuell beleihungsfähige Eigentumsformen. Es mangelt an wirkungsvollen Fördermodellen für neue kleine Genossenschaften, obwohl es nahe liegt, hier die Brücke zur Familien- bzw. Kinderpolitik zu schlagen. Im sonst so hochgehaltenen Seniorenbereich wäre es nötig, die Standards der staatlichen Regelförderung an die besonderen Erfordernisse von selbsthilfeorientierten Projekten anzupassen; das betrifft speziell die Koppelung von Mietverhältnissen mit Dienstleistungen oder die Verpflichtung zu bestimmten Formen der Mitwirkung in einem Selbsthilfeverein der Bewohner/innen.

Die großen wohnungswirtschaftlichen Partner verhalten sich noch überwiegend abwartend, beobachten die Entwicklung dieses neuen Marktsegments – aber auch mit aktivem Interesse an der Erprobung einer neuartigen kooperativen Investorenrolle. Andere etablierte Partner etwa im Kreis der Wohlfahrtsverbände können in kommunalen Arrangements für bestimmte Projekttypen, z. B. Selbsthilfeprojekte älterer Menschen, zu wichtigen institutionellen Partnern werden.

Die wohnungswirtschaftliche Anbieterlandschaft ist in den letzten Jahren durch die Privatisierung großer Portfolios ehemals gemeinnütziger Gesellschaften stark in Bewegung geraten und verändert das Gefüge lokaler Wohnungsmärkte. Dieser Trend hat sich zwar verlangsamt, hält aber an, so dass die Rolle der Kommune als Manager und Moderator von Kooperation unter oft unübersichtlichen Bedingungen wohl noch unverzichtbar wird.

#### 5. Beispielhafte Erfahrungen aus der Wiesbadener Praxis

Der Verfasser hatte in der Funktion eines Wohnungsamtsleiters seit Mitte der 90er Jahre Gelegenheit, die Entwicklung von Wohnprojekten in einer hessischen Großstadt mittleren Formats (270 000 EW) am Rande der Rhein-Main-Region zu verfolgen und mitzugestalten.

Wichtige Treiber waren und bleiben auch hier die beispielgebenden Projekte. Ein solcher Leuchtturm für das zu sozialen Experimenten weniger aufgelegte, universitätslose Wiesbaden war beispielsweise das inzwischen berühmte Projekt von Wohnsinn in Darmstadt (vgl. den Beitrag von Kornelia Müller in diesem Band).

Es wäre kaum gelungen, die langen Durststrecken im Alleingang einzelner Projekte zu überstehen. Zum Glück konnte eine kommunikative Infrastruktur geschaffen werden, die gerade in Wiesbaden, d. h. unter weniger günstigen Milieubedingungen, ein beachtliches Niveau erreicht hat: mit dem „Runden Tisch für Wohninitiativen“, mit einer Serie von Fachtagungen und mit der sog. „Kontaktstelle“. Auf diesem Weg ist es gelungen, öffentliche Aufmerksamkeit (durch wiederholte, ausführliche und wohlwollende Presseberichterstattung) und politische Unterstützung (durch Gremienbeschlüsse, politische Absichtserklärungen, aber auch den begrenzten Einsatz öffentlicher Mittel) zu gewinnen.

### 5.1 Runder Tisch für Wohninitiativen

Den „Runden Tisch“ nutzen z. Zt. zehn bestehende Gruppen und zahlreiche interessierte Einzelne als Plattform des Austauschs und der öffentlichen Kommunikation. Das Gremium hat bisher keinen formalen Rechtsstatus, arbeitet aber seit Jahren in stabilen selbst organisierten Strukturen und kann sich auf die finanzielle Unterstützung einiger Wohnungsunternehmen und der Stadt Wiesbaden stützen – eine Basis, die gegenwärtig durch die Suche nach weiteren Sponsoren verbreitert werden soll.

BürgeWeitere aktuelle Informationen bietet die eigene Website des „Runden Tisches“ unter [www.wohnprojekte-wiesbaden.de](http://www.wohnprojekte-wiesbaden.de).

### 5.2 Kontaktstelle

Dem Runden Tisch angeschlossen ist die sog. Kontaktstelle, die allen Interessierten, Einzelpersonen, Gruppen wie institutionellen Partnern einen geregelten Zugang zum Runden Tisch und allen in seinem Netzwerk verfügbaren Informationen bietet. Zentrales Kommunikationsformat dafür ist eine feste Telefonsprechstunde. Dieser Service, alle zugehörigen Bürofunktionen und Dokumentationsaufgaben werden von einem beauftragten Planungsbüro (Planwerkstatt Wiesbaden e. V.) wahrgenommen.

Beide Strukturen wären sicherlich nicht zu Stande gekommen ohne den Einsatz der local heroes, die sich der „Sache“ und d. h. nicht nur ihrem eigenen Lieblingsprojekt verschrieben haben, die am Ball geblieben sind, die als identifizierbare, glaubwürdige Sprecher/innen öffentlich in Erscheinung treten und mit ihrem langen Atem schließlich auch vorzeigbare Resultate erzielt haben. Allerdings hat auch das Sozialdezernat der LH Wiesbaden eine wichtige personelle und finanzielle Anschubhilfe geleistet.

Erleichtert wurde der Weg aus der Nischenexistenz alternativer Milieus und Gruppierungen, die während des Agenda 21-Prozesses noch im Vordergrund standen, durch den fast allgegenwärtigen demographischen Diskurs und eine veränderte lebenspraktische Orientierung von Teilen der nachwachsenden, „neuen“ Generation von Älteren. Vor allem auf der Seniorensseite ist das Konzept der Selbsthilfe in Wohngemeinschaften – welcher Art auch immer – längst in den Zielkatalog der offiziellen Politik (z. B. des Hessischen Sozialministeriums) aufgenommen worden. Die verbindliche Praxis der Förderpolitik folgt diesen Bekundungen jedoch bisher nicht konsequent.

Auch das Engagement der öffentlichen Wohnungswirtschaft geht über Interessensbekundungen kaum hinaus. Hier zählt vorrangig die konkrete Aussicht auf marktfähige Produkte, d. h. Einzelprojekte mit guten Marktchancen können durchaus auf Investitionsbereitschaft stoßen.

Auf der Ebene konkreter Projekte selbst ist das Genossenschaftsprojekt „Gemeinschaftlich Wohnen“ in der Blücherstraße hervorzuheben, vor allem wegen seiner stabilen Organisation, der erfolgreichen Eigenkapitalbildung und der eindrucksvollen Wohn-

qualität, die durch Umgestaltung eines sehr stark überbauten, ehemals städtischen Anwesens in einer verdichteten innerstädtischen Wohnlage geschaffen wurde. Das Projekt steht also nicht nur für die besondere Organisations- und Rechtsform des genossenschaftlichen Wohnens, sondern zugleich für die Qualitätspotentiale auch innerstädtischer Wohnquartiere ohne gehobenen Status. Diese beispielhaften Ergebnisse haben überlokale Beachtung gefunden, nicht nur in der Teilnahme des Projekts am ExWoSt-Programm „Potenziale genossenschaftlichen Wohnens“, sondern erst kürzlich mit einer Auszeichnung im Rahmen des KfW- Awards für städtische Wohnkonzepte.

Die Erfolgsfaktoren dieses Projektes sind charakteristisch. Vor allem die Beharrlichkeit und Geduld der Protagonisten gingen weit über das übliche Maß hinaus. Es zeigt sich allerdings auch, wie wichtig oder sogar entscheidend öffentliche finanzielle Unterstützung zum rechten Moment sein kann: Ein Sonderzuschuss aus dem Agenda 21-Budget ermöglichte es den Initiatoren, einen Vorentwurf zu beauftragen. Später konnte das Projekt wegen seines für Wiesbaden strategischen Stellenwerts aus kommunalen Fördermitteln finanziell erheblich gestützt werden. Dieses gezielte finanzielle Engagement der Kommune stand im Rahmen vorhandener Regelstrukturen („kommunale Wohnungsbauförderung“, „kommunale Modernisierungsförderung“) und war auch deswegen nötig, weil staatliche Fördermittel wegen mangelnder Bonität der neu gegründeten Genossenschaft nicht verfügbar waren.

Zu einer vollständigen Wiesbadener Projektbilanz gehören selbstverständlich auch andere, z. T. ohne öffentliche Förderung realisierte Projekte von Baugruppen etc., die neben der im Runden Tisch bekannten und organisierten Projekt-Szene entstanden sind und umgesetzt wurden.



## 6. Zwischenresümee und Blick nach vorn: Mehr Interessengleichklang als Divergenzen

Aus kommunaler Sicht ist eine stetige, aber eher noch langsame Aufwärtsbewegung des Phänomens „Wohnprojekt“ zu verzeichnen. Das Thema genießt mehr kommunale Aufmerksamkeit, hat die kleinen ehemals alternativen Zirkel verlassen, bleibt aber in der Realität des Marktes, der Bautätigkeit, der Investitionen etc. doch eine noch eher seltene Erscheinung.

Vorbildlich sind daher Projekte, die unter „Normalbedingungen“ außergewöhnliche, sichtbare und somit beispielgebende Qualitäten realisieren, umso mehr dann, wenn ihr Nutzen sich über die Wohnsituation der Bewohner/innen selbst auch auf die Umgebung bzw. die Situation im Wohnquartier erstreckt. Den Weg aus der Nische weisen die Erfolgsgeschichten realisierter und gelungener Projekte.

Der Interessengleichklang zwischen der Welt der Projekte und den kommunalen Instanzen erscheint tragfähig für erfolgreiche Kooperationen, er ist aber keinesfalls spannungs- und störungsfrei.

Das kommunale Engagement im Wohnungssektor hat zunächst einen marktergänzenden Charakter und ist vorrangig Aufgaben der sozialen Sicherung verpflichtet, d. h. der Daseinsvorsorge für Haushalte mit unzureichendem Zugang zu den lokalen Wohnungsmärkten. Dieses Interesse wird verstärkt durch die fiskalische Verpflichtung der Kommunen zur Übernahme angemessener Unterkunftskosten im Rahmen des ALG II.

Demgegenüber ist nicht zu verkennen, dass die an Wohnprojekten Interessierten nur in Ausnahmefällen ein akutes Wohnungsproblem haben und vielmehr ihre qualifizierten Wohnwünsche und Lebensentwürfe realisieren möchten. Es stellt sich bei der Verteilung knapper kommunaler Ressourcen also die Frage, inwie-

weit die öffentliche Förderung von Projekten mit ausgeprägtem Mittelklasse-Status vertretbar ist.

Diese Spannung konkretisiert sich etwa in der Frage nach angemessenen Standards und Flächenausstattungen, speziell im Verhältnis der Individual- zu den Gemeinschaftsflächen, die in der Regelförderung meist nur sehr eingeschränkt berücksichtigt werden können.

Soziale Durchlässigkeit und Streuung des Fördernutzens werden für die kommunale Unterstützung von Wohnprojekten daher wichtige Gesichtspunkte sein. Kompromisslinien verlaufen daher in den Regularien der Wohnungsbelegung, aber auch in der Auswahl von Standorten mit sozialen, städtebaulichen und sonstigen Defiziten. Hier kann der öffentliche Nutzen in der Verbindung der vielfältigen Potentiale eines Wohnprojekts mit Strategien und Maßnahmen zur positiven Quartiersentwicklung liegen.

Wohnprojekte sind für die meisten Kommunen noch ziemlich ungewohnte Partner. Beide Seiten bewegen sich außerhalb der sonst hilfreichen Routinen. Ein neuer Bauherrentyp tritt in Erscheinung, ein hybrides Wesen, eine Art Kreuzung aus Investor und zivilgesellschaftlicher Initiative.

Es ist aber gerade der über die ökonomischen Effekte hinausreichende Transfer von sozialem und kulturellem Kapital, der eben sonst kaum beeinflussbar ist und den Wohnprojekte für die kommunale Planung praktisch erschließen können. Die angesprochenen Divergenzen können innerhalb der Grenzen eines Fachressorts, etwa eines Wohnungsamtes oder Liegenschaftsamtes, auftreten, überwinden lassen sie sich am besten in komplexeren kommunalen Strategien mit dem Ziel der Entwicklung und Erneuerung ganzer Stadtteile.

Städte sind haushaltsrechtlich an die Maximen eines wirtschaftlichen Umgangs mit ihren Vermögenswerten und Liegenschaften gebunden. Hier öffnet sich bekanntlich aber eine Spannweite möglicher Bewertungen von Wirtschaftlichkeit. Das wird seit einiger Zeit besonders klar in der Debatte um den wirtschaftlichen Nutzen bei der Veräußerung oder Nicht-Veräußerung kommunaler Wohnungsunternehmen, wenn der klassische Maßstab der Rendite sich vom bilanzwirksamen Cashflow zur „Stadtrendite“ erweitert. Eine Reihe von Studien befasst sich mit der systematischen Kalkulation solcher nicht bilanzwirksamen oder nur bedingt bilanzfähigen Ertragspositionen, die für eine Stadt von erheblichem Wert sein können bei der Erfüllung spezifisch kommunaler Unternehmensaufgaben im Rahmen der Stadtentwicklung, wie z. B. der sozialen Kohäsion und der Pflege des Stadtprofils.

Ebenso vielschichtig und konkret sollten Kommunen den Nutzen ihres Engagements als Partner und Sponsoren gemeinschaftlicher Wohnprojekte kalkulieren, auch wenn dabei Gleichungen mit mehr als einer Unbekannten zu lösen sind.

Die Innenhöfe wurden, soweit sinnvoll, entsiegelt und begrünt. Durch Dach- und Fassadenbegrünungen wurde zudem die Aufenthalts- und Wohnqualität des Gebäudekomplexes verbessert.





# Wie Bayern, Berlin, Hamburg und Co. gemeinschaftliches Wohnen fördern

von Monika Berghäuser\*

Welche Unterstützung kann eine Gruppe Interessierter, die im Alleingang oder in Kooperation mit einem Wohnungsbaununternehmen gemeinschaftliches Wohnen plant, von ihrem Bundesland erwarten?

- › Eine wirkungsvolle Informationspolitik, die im besten Fall nicht nur als Auskunftsource zum Thema gemeinschaftliches Wohnen und zu den Fördermöglichkeiten dient, sondern dazu beiträgt, gemeinschaftsorientierten Wohnformen zu einem größeren Bekanntheitsgrad und zunehmender Akzeptanz zu verhelfen?
- › Instrumentarien für den speziellen Beratungsbedarf, der mit gemeinschaftlichen Wohnvorhaben einhergeht: im Vorfeld, in der Planungs- und in der Realisierungsphase?
- › Eine angepasste finanzielle Unterstützung für die Bildung von Wohneigentum, für genossenschaftlich organisierte Vorhaben, öffentlich geförderten Mietwohnraum oder eine Kombination aus diesen Möglichkeiten?

Die Regierungsverantwortung für wohnungspolitische Fragen liegt in den Ländern nicht in einer Hand. Die Sozialministerien bearbeiten Problemstellungen wie Wohnen im Alter, auch unter Einbeziehung mehrgenerationeller Konzepte, und leisten in diesem Zusammenhang vereinzelt finanzielle Hilfe für modellhafte bauliche Maßnahmen, vorrangig aber für Beratungsaktivitäten.

Für investive Maßnahmen im Bereich Wohnen und Bauen sind dagegen in der Hauptsache die mit infrastrukturellen Themen

befassten Ministerien zuständig, in einigen Ländern auch Wirtschafts-, Finanz- oder Innenministerien.<sup>1</sup>

Zur Umsetzung der finanziellen Wohnbauförderung bedienen sich die insoweit engagierten Länder ihrer Investitionsbanken oder landeseigener Förderinstitute. Diese entscheiden in einem Teil der Bundesländer nicht nur über Einzelanträge und zahlen die Fördermittel aus. Sie stellen auch Mitarbeiter zur individuellen Beratung und zur Information über Richtlinien, Programme und Fördervoraussetzungen bereit, fungieren damit als „Sprachrohr“ der Wohnungsbauförderungspolitik ihres Bundeslandes.

Der Vollständigkeit halber soll ergänzt werden, dass zwei Länder die Entscheidung über Förderanträge auf Landes(verwaltungs-)anstalten<sup>2</sup> übertragen haben. Dann sind die Förderinstitute lediglich mit der bankmäßigen Betreuung der Darlehensvergabe und -rückzahlung befasst, ohne zuvor über die Bewilligung anhand der Förderungsrichtlinien zu befinden. Ihre Funktion als beratende Ansprechpartner nehmen sie jedoch auch in diesen Ländern wahr.

Erwähnt seien noch die Wohnungsbauförderstellen auf Stadt-, Kreis- oder Bezirksebene, die hier nicht im Einzelnen aufgeführt werden. Sie üben in der Regel die Funktion einer Antragsannahmestelle aus, entscheiden aber partiell auch über die Bewilligung. Als beratende und informierende Repräsentanten der Wohnungsbaubestrebungen ihres Bundeslandes treten sie damit gleichermaßen auf. Ein Verzeichnis der zuständigen Ministerien und der Förderinstitute in den Bundesländern mit entsprechenden Links findet sich im Anhang (S. 163).

Die wohnungspolitisch zuständigen Landesministerien engagieren sich nicht selbstredend für gemeinschaftliche selbstorganisierte Wohnformen. Die folgenden Übersichten zu konkreten Fördermaßnahmen wurden im Wesentlichen nach eingehender Internetrecherche, Durchsicht der einschlägigen Richtlinien und telefonischen Erkundigungen bei beratenden Einrichtungen in den Ländern bzw. bei den zuständigen Referaten der Ministerien verfasst. Weitere Informationsquellen waren von den Landesregierungen herausgegebene oder geförderte Informationsbroschüren sowie die Zeitschrift „wohnbund-informationen“. Dargestellt ist die Fördersituation, wie sie sich im Sommer 2008 einem potentiellen Interessenten erschließt.

## Informationspolitik der Länder

Die Zusammenstellung zur Informationspolitik der Länder umfasst einerseits Aktivitäten der Ministerien selbst, andererseits die Informationstätigkeit externer Einrichtungen, soweit sie zur Wahrnehmung ihrer Aufgaben Fördermittel vom Land erhalten.

Förderungsmöglichkeiten für Wohnprojekte zu finden ist oftmals eine Sisyphosarbeit. Die folgenden Seiten geben eine Vielzahl von Hinweisen.

## Informationspolitik der Länder

	Drucksachen	Internetseiten der Ministerien	Internetseiten der Ministerien oder Förderinstitute	Wettbewerbe	Wohnprojektverzeichnisse	Veranstaltungen
	Vom Land herausgegebene oder geförderte Publikationen 1. speziell zu gemeinschaftlichem Wohnen 2. unter anderem zu gemeinschaftlichem Wohnen	Information über gemeinschaftliches Wohnen z. B. Erläuterung der Wohnform, Links zu beratenden Institutionen oder Vereinen	Veröffentlichung <sup>3</sup> der Förderrichtlinien oder Wohnungsbauprogramme durch 1. Ministerium 2. Förderinstitut	Publizität und Anerkennung für gemeinschaftliche Wohnprojekte, ausgelobt durch Landesministerien, z. T. mit Kooperationspartnern	Vom Land herausgegebene oder geförderte Informationen über bestehende oder geplante gemeinschaftliche Wohnvorhaben in einer Projektdatenbank oder in Druckform	Förderung oder Durchführung von Informationsveranstaltungen, z. B. Wohnprojekttage, Fachveranstaltungen
<b>Länder</b>						
<b>Baden-Württemberg</b>	1. Nein 2. Herausgabe der Broschüre „Neue Wohnformen für ältere Menschen“	Konzept „Neue Wohnformen für ältere Menschen“, u. a. zu selbst organisierten Hausgemeinschaften	Nein	„Wohnen im Zentrum“ 2005/06, auch für Wohnprojekte	Nein	Nein
<b>Bayern</b>	1. Förderung der – Dokumentation Begleitforschung Modellvorhaben „Gemeinsam bauen und leben“ (in Arbeit) – Dokumentation Münchner Wohnprojekttag 2006	Informationen zu Wohnprojekttatlas und –börse, zum Bayerischen Netzwerk Wohnprojekte sowie zum Bayerischen Wohnprojekttag 2008	1. Ja	Bayerischer Wohnbaupreis 2007 „Neue Nachbarschaften“: auch gemeinschaftliche Wohnprojekte ausgezeichnet	Förderung des Bayerischen Wohnprojekttatlas und der Bayerischen Wohnprojektbörse	– Förderung allgemein zugänglicher regionaler Wohnprojekttage – Durchführung des an Fachpublikum gerichteten Wohnprojekttags Bayern
<b>Berlin</b>	1. Nein 2. Herausgabe der Broschüre „Wohnen in der Berliner Innenstadt“ auch zu Baugemeinschaften für gemeinschaftliches Wohnen	Information zu gemeinschaftlichen Wohnprojekten im Kontext – Wohnen im Alter – Demographischer Wandel	1. Ja	Nein	Vernetzung des in Berlin vorhandenen Wissens sowie Informationsveranstaltungen über neue Wohnformen durch 2008 eingerichtete und vom Senat geförderte Beratungsstelle für generationenübergreifendes Wohnen geplant, Infocafé ab Oktober 2008 in Betrieb	
<b>Brandenburg</b>	1. Nein 2. Herausgabe der Broschüren: – „Brandenburg. Offen für Vielfalt“ u. a. zu Projekt gemeinschaftlichen Wohnens – „H 3 Werkstatt Wohnen Wohnraumförderung 2007“ zum generationsgerechten Umbau (in Kürze)	Nein	2. Ja	Nein	Nein	Nein
<b>Bremen</b>	1. Nein 2. Mitarbeit an der Broschüre „Wohnen im Alter“	Informationen zu gemeinschaftlichem Wohnen	1. Ja 2. Ja	Nein	Online-Darstellung und Download von Informationen zu gemeinschaftlichen Pilotprojekten	Mitveranstaltung Fachtag 2006 „Wohnen im Bremen“
<b>Hamburg</b>	1. Nein 2. Herausgabe der Broschüre „Zusammenbauen lohnt sich“, überwiegend zu gemeinschaftlichem Wohnen von Familien	Ausführliche Informationen zu Baugemeinschaften und ihrer Förderung, auch zum Zweck gemeinschaftlichen Wohnens	1. Ja (Link) 2. Ja	Nein	Agentur für Baugemeinschaften des Senats: Verzeichnisse über Gruppen und Einzelinteressenten, Unterstützung bei Vermittlung	– Förderung der Wohnprojekttage – Beteiligung am Baugemeinschaftsforum; im zweijährigen Turnus wechselnd – Teilnahme am „Tag des Eigenheims“
<b>Hessen</b>	1. Herausgabe der Broschüre „Gemeinschaftliches Wohnen in Hessen“	Informationsseite zu gemeinschaftlichen Wohnprojekten und zur gemeinschaftlichen Wohnform	2. Ja	Nein	Herausgabe und Aktualisierung des Verzeichnisses hessischer Wohnprojekte	Förderung von Informationsveranstaltungen und Qualifizierungsmaßnahmen für Wohngruppen, auch in der Planungsphase



	Drucksachen	Internetseiten der Ministerien	Internetseiten der Ministerien oder Förderinstitute	Wettbewerbe	Wohnprojektverzeichnisse	Veranstaltungen
	Vom Land herausgegebene oder geförderte Publikationen 1. speziell zu gemeinschaftlichem Wohnen 2. unter anderem zu gemeinschaftlichem Wohnen	Information über gemeinschaftliches Wohnen z. B. Erläuterung der Wohnform, Links zu beratenden Institutionen oder Vereinen	Veröffentlichung <sup>3</sup> der Förderrichtlinien oder Wohnungsbauprogramme durch 1. Ministerium 2. Förderinstitut	Publizität und Anerkennung für gemeinschaftliche Wohnprojekte, ausgelobt durch Landesministerien, z. T. mit Kooperationspartnern	Vom Land herausgegebene oder geförderte Informationen über bestehende oder geplante gemeinschaftliche Wohnvorhaben in einer Projektdatenbank oder in Druckform	Förderung oder Durchführung von Informationsveranstaltungen, z. B. Wohnprojekttage, Fachveranstaltungen
<b>Länder</b>						
<b>Mecklenburg-Vorpommern</b>	Nein	Nein	2. Ja	Nein	Nein	Nein
<b>Niedersachsen</b>	1. Nein 2. Herausgabe der Broschüre „Altern als Chance“ mit kurzer Information zu neuen Wohnformen	Information zu Seniorenservicebüros und dem „Niedersachsenbüro – Neues Wohnen im Alter“	2. Ja	Nein	Nein	Förderung des „Niedersachsenbüros – Neues Wohnen im Alter“, das Fortbildung und Information anbietet
<b>Nordrhein-Westfalen</b>	Herausgabe der Broschüren: 1. „Wohngruppenprojekte in NRW“ (Arbeitstitel, erscheint Herbst 08) 2. „Wohnungsbau am Beginn des 21. Jahrhunderts“, „Wohnen im Alter“, „Neuere Wohnprojekte für ältere Menschen“	Ja (ab Herbst 2008)	1. Ja	„Innovationspreis Wohnungsbau NRW“ 2004 für Vorhaben mit besonderen Prozessqualitäten	Herausgabe der Projektdatenbank „NRW wohnt“ in Kooperation mit der Architektenkammer NRW	Durchführung der Veranstaltungsreihe „NRW wohnt“, auch zu gemeinschaftlichem Wohnen, in Kooperation mit Architektenkammer NRW
<b>Rheinland-Pfalz</b>	1. Nein 2. Herausgabe der Programminfo „Wohnen in Orts- und Stadtkernen“	– Dokumentation zur Fachtagung „Gemeinschaftliches Wohnen“ 2007 – Informationsseite zu neuen Wohnformen für ältere Menschen	1. Ja	Nein	Förderung der Beratungsstelle „LebensWohnraum“, die eine Wohnprojektmappe zu realisierten und geplanten Projekten sowie eine größere Veranstaltung (Fachtagung) pro Jahr anbietet	
<b>Saarland</b>	Nein	Nein	1. Ja 2. Ja	Nein	Nein	Förderung für Informationsveranstaltung
<b>Sachsen</b>	Nein	Nein	1. Ja 2. Ja	Nein	Nein	Nein
<b>Sachsen-Anhalt</b>	Nein	Nein	1. Ja 2. Ja	Fördermittelwettbewerb „Städte- und wohnungsbauliche Modellprojekte“ auch für gemeinschaftliche Vorhaben	Nein	Nein
<b>Schleswig-Holstein</b>	Mitherausgabe: 1. Leitfaden „Gruppenwohnprojekte u. innovative Wohnkonzepte“ 2. „Bauen u. Wohnen für ältere Menschen“ (beide kostenpflichtig); Studie, Konzept und Bericht der Stadt Hamburg zu nachbarschaftlichen genossenschaftlichen Wohnformen (auf Nachfrage)	Link zur Wohnberatung der „Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e. V.“	1. Ja	– Landespreis „Zukunftsweisendes Bauen in Schleswig-Holstein“ 2001 an Wohnprojekt – Wohnen mit Kindern in der Stadt“ 2008, u. a. auch gemeinschaftlich ausgerichtete Projekte	Nein	– Durchführung der „Kampagne zur Förderung von Wohnprojekten 2004“ – Finanzielle und ideelle (Schirmherrschaft) Förderung der Wohnprojekttage (alle zwei Jahre)
<b>Thüringen</b>	1. Förderung der Dokumentation zur Tagung „Wohnprojekte leicht gemacht“	Nein	2. Ja	Nein	Nein	Ideelle Förderung durch Grußwort zur Tagung 2007 „Wohnprojekte leicht gemacht“

Gut zugängliche und aufbereitete Informationen, die Besonderheiten innovativer Wohnformen wie auch Maßnahmen zu deren Unterstützung darstellen, beeinflussen mit Sicherheit die Popularität neuen Wohnens und damit die Zahl der Projekte.

Werden lediglich Richtlinientexte und Wohnungsbauprogramme auf den Internetseiten der Ministerien oder Förderinstitute veröffentlicht, ermöglicht dies immerhin eine genaue Überprüfung der Förderungsbedingungen. Mitunter ist deren Auffindbarkeit wenig nutzerfreundlich gestaltet. Inhaltlich konfrontieren viele der Richtlinien und Programme Informationswillige mit komplizierten Regelungen in „bestem“ Verordnungsdeutsch. Hilfreich ist die

Aufbereitung in übersichtlicheren Merkblättern, wie sie häufig praktiziert wird. Deren vereinfachte Darstellungsweise geht dann allerdings in manchen Fällen notgedrungen mit einer Verkürzung und geringeren Detailgenauigkeit einher.<sup>4</sup>

### Länderförderung für Wohnprojekt-Beratung

Wenn Interessenten konkrete Schritte für ein gemeinschaftliches Wohnvorhaben planen, ist kompetente Beratung unabdingbar. Bundesländer, die sich in diesem Punkt engagieren, gehen in der Praxis unterschiedliche Wege:

#### Länderförderung für Wohnprojekt-Beratung

	Förderung von Beratungsstellen	Zuschüsse zur Inanspruchnahme von Beratung	Eigene Beratungsleistungen von Seiten des Landes
<b>Länder</b>			
<b>Baden-Württemberg</b>	Nein	Nein	Nein
<b>Bayern</b>	Nein	Nein	Nein
<b>Berlin</b>	Finanzierung der „Netzwerkagentur Generationenwohnen“ für Erst- und Einstiegsberatung	Nein	Nein
<b>Brandenburg</b>	Nein	Nein	Nein
<b>Bremen</b>	Durch Raumvergabe (2 Stunden/Woche)	Nein	Referat Stadt – Wohnprogramme beim Senat Umwelt, Bau, Verkehr: erste Kontaktstelle, Schwerpunkt Wohnen im Alter
<b>Hamburg</b>	Nein	Nein	Agentur für Baugemeinschaften beim Senat, Behörde für Stadtentwicklung: Beratung zur Aufnahme in das Wohnungsbauprogramm, zu Planung und Finanzierung
<b>Hessen</b>	„Hessische Fachstelle für Wohnberatung“ mit den Schwerpunkten Wohnraumanpassung, Barrierefreiheit und Wohnformen	Nein	Nein
<b>Mecklenburg-Vorpommern</b>	Nein	Nein	Nein
<b>Niedersachsen</b>	„Niedersachsenbüro – Neues Wohnen im Alter“ – „Seniorenservicebüros“, auch Wohnberatung für ältere Menschen (seit 2008)	Nein	Nein
<b>Nordrhein-Westfalen</b>	Zwei regionale Beratungsstellen „Neue Wohnformen im Alter“ inkl. Mehrgenerationenwohnen im Rahmen des Programms „Neue Wohnformen für alte und pflegebedürftige Menschen“	Förderung von externer Beratung für Wohnprojektinitiativen, auch für Projektentwicklung, auf Antrag Zuschuss	Nein
<b>Rheinland-Pfalz</b>	1. Zwei regionale Wohnberatungsstellen 2. Wohnberatung Baukultur	Nein	Landesleitstelle „Älter werden in Rheinland-Pfalz“
<b>Saarland</b>	Begleitung von Wohnprojektgruppen	Nein	Nein
<b>Sachsen</b>	Nein	Nein	Nein
<b>Sachsen-Anhalt</b>	Nein	Nein	Nein
<b>Schleswig-Holstein</b>	Nein	Nein (bis 2006 Zuschüsse für Beratung und Betreuung in der Gründungsphase)	Nein
<b>Thüringen</b>	Nein	Nein	Nein

Das Zustandekommen eines Wohnprojekts erfordert Beratungsleistungen mit unterschiedlichen Schwerpunkten.

Quasi dem Vorstadium sind Anfragen von Einzelpersonen zuzuordnen, die noch ohne genauere Planung und dazu auf Gruppensuche von Beratungseinrichtungen auf die oben genannten Informationsquellen hingewiesen werden könnten. Es dürfte unzweifelhaft eine Hilfe sein, von Wohnprojekttagen und -verzeichnissen zu erfahren.

Für (Kern-)Gruppen, die weitere passende Mitbewohner suchen und sich auf den Weg zur Erarbeitung eines konkreten Konzepts begeben wollen, bietet sich eine zumeist kostenneutrale Einstiegs-



**Tabelle nächste Doppelseite:  
Finanzielle Förderung  
gemeinschaftlichen Wohnens  
durch die Länder**

beratung an. In einer Reihe von Ländern werden Zuschüsse für beratende Einrichtungen durch die Sozialministerien geleistet. Anders in Berlin: die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung finanziert seit 2008 eine externe Beratungsstelle. In Hamburg ist die beratende Agentur für Baugruppen in die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung eingegliedert.

Für Wohnungsbauförderung zuständige Ministerien mancher Länder distanzieren sich ausdrücklich davon, im Rahmen ihres Aufgabengebietes Beratungsleistungen zu erbringen oder zu unterstützen. Dagegen praktiziert Nordrhein-Westfalen einen direkten Weg der Förderung: Auf Antrag leistet das für Wohnungsbau zuständige Ministerium für Bauen und Verkehr Zuschüsse zur Inanspruchnahme von Beratung nicht nur in der Startphase, sondern auch während der Projektentwicklung. Zusätzlich fördert das Sozialministerium zwei regionale Beratungsstellen für „Neue Wohnformen im Alter“. Auch andere Bundesländer unterstützen gezielt seniorenbezogene Wohnberatung.

Die Förderung von Beratungsangeboten auf ältere Ratsuchende zu beschränken schließt zunächst einmal andere Altersgruppen grundsätzlich aus.<sup>5</sup> In der Praxis dürfte der Kreis von Begünstigten jedoch etwas weiter zu ziehen sein als der Begriff „Wohnen im Alter“ suggeriert. Zum einen lassen sich angesichts des überaus langen Zeitraums von der Idee bis zur Realisierung vieler Wohnprojekte sinnvollerweise bereits relativ junge Ältere beraten. Zum anderen inkludiert gemeinschaftliches Wohnen die Idee des Mehrgenerationenwohnens. Damit profitieren automatisch jüngere Interessenten gleichermaßen von der geförderten Beratung. Ob diese Fakten für Ratsuchende so ohne weiteres erkennbar sind?

Wirklich nachvollziehbar erscheint die Zweckmäßigkeit einer altersbezogenen Einschränkung letztlich nicht, auch wenn infolge des demographischen Wandels und regional durch Abwanderung Jüngerer die Bedeutung neuer Wohnformen für Ältere zunehmen wird. Dennoch sollten die Länder auch „junge“ Vorhaben nicht von der Beratungsförderung ausschließen.

### **Finanzielle Förderung gemeinschaftlichen Wohnens durch die Länder**

Nun sind die Summen, die in die Beratungsförderung fließen, wohl noch als überschaubar zu bezeichnen, wenn auch, wie das verbreitete Erfordernis alljährlich erneuter Bewilligung der Zuschüsse oder die völlige Inaktivität mancher Länder zeigen, bei weitem keine Selbstverständlichkeit. Wie aber stellt sich die Lage dar, wenn aus den Millionentöpfen der sozialen Wohnraumförderung oder anderer Wohnungsbauprogramme Bares für innovative gemeinschaftsorientierte Vorhaben abgezweigt werden soll?

	<b>Wohnprojektförderung</b>	<b>Soziale Wohnraumförderung</b>	
	Einkommensunabhängige Fördermittel speziell für gemeinschaftl. Wohnprojekte	Förderungspraxis und Fördervoraussetzungen, die besonderen Bedingungen von Wohnprojekten Rechnung tragen: Mischkonstruktionen, erhöhte Einkommensgrenzen <sup>6</sup> sowie Förderung von Gemeinschaftseinrichtungen	Genossenschaftlich organisierte Wohnvorhaben
<b>Länder</b>			
<b>Baden-Württemberg</b>	Nein	Gemeinschaftliche Wohnvorhaben im Einzelfall förderfähig. 2007/08 Landesmittel zur Schaffung von Wohneigentum primär für Familien mit Kindern sowie für Schwerbehinderte; Mischkonstruktionen möglich; erhöhte Einkommensgrenzen (auf der Basis von § 12 LWoFG); Darlehen	Nein
<b>Bayern</b>	Nein	Gemeinschaftliche Wohnvorhaben gem. der Bestimmungen zur Förderung besonderer Wohnformen in Absprache mit der Bewilligungsstelle förderfähig Mietwohnraumförderung nur bei dringendem örtlichen Wohnraumbedarf; Mischkonstruktionen möglich; erhöhte Einkommensgrenzen, Abweichungen von Art. 11 BayWoFG möglich; Mitförderung von Gemeinschaftseinrichtungen; Darlehen; ggf. Mietzuschuss	
<b>Berlin</b>	Nein	Keine soziale Wohnraumförderung	Nein (bis 05 Darlehen f. den Erwerb von Geschäftsanteilen)
<b>Brandenburg</b>	Nein	Nein	Erwerb von Geschäftsanteilen an Wohnungsgenossenschaften, insb. Vorhaben zur Neugründung im Rahmen von Stadtbaukonzepten; Zuschüsse
<b>Bremen</b>	Nein	Gemeinschaftliche Wohnprojekte bei Mietwohnungsneubau in Baulücken und Mietwohnungsmodernisierung förderfähig; Mischkonstruktionen möglich; erhöhte Einkommensgrenzen (um 60 % über § 9 WoFG); Darlehen	Nein
<b>Hamburg</b>	Nein	Baugemeinschaften, überwiegend in Form gemeinschaftlicher Vorhaben, im individuellen oder im genossenschaftlichen Eigentum nach Beratung durch die Agentur für Baugemeinschaften förderfähig; Mischkonstruktionen möglich; erhöhte Einkommensgrenzen (bis 70 %, in Ausnahmefällen bis 100 % über § 8 Abs. 3 HmbWoFG); Darlehen; diverse Zuschüsse (für genossenschaftliches Eigentum)	
<b>Hessen</b>	Nein	Gemeinschaftliche Wohnprojekte im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung förderfähig; Mischkonstruktionen möglich; leicht erhöhte Einkommensgrenzen (um 10% über § 9 WoFG); Darlehen	
<b>Mecklenburg-Vorpommern</b>	Nein	Nein	Nein
<b>Niedersachsen</b>	Nein	1. Gemeinschaftliche Wohnvorhaben förderfähig: im Bereich der Eigentumsförderung für kinderreiche Familien oder Schwerbehinderte; im Bereich der Mietwohnraumförderung (Belegungsbindung für ältere oder behinderte Menschen); Mischkonstruktionen möglich; erhöhte Einkommensgrenzen (z. T. um bis zu 60 % über § 9 WoFG); Darlehen 2. Modellprojekte mit neuem, bundesweit einmaligen Konzept im Einzelfall förderfähig, auch für gem. Wohnen; Gemeinschaftseinrichtungen ggf. je nach Gesamtkonzept; Darlehen	Nein
<b>Nordrhein-Westfalen</b>	Nein (bis ca. 2005 für gemeinschaftliche Wohnvorhaben im Alter; Zuschüsse für besondere Einrichtungen u. Projektentwicklungskosten)	Gemeinschaftliche Wohnprojekte (Mietwohnraum, selbstgenutztes Eigentum) förderfähig 1. Experimentellen Wohnungsbau mit besonderen Qualitäten u. a. im sozialen Bereich: Mischkonstruktionen aushandelbar und erwünscht; erhöhte Einkommensgrenzen; Gemeinschaftseinrichtungen gefördert; Darlehen; Zuschüsse zu Begleitmaßnahmen bei Vorbereitung u. Durchführung 2. auf innerstädtischen Brachflächen; Darlehen für Maßnahmen zur Aufbereitung der Flächen	Wohnungsgenossenschaften im Bestand und Neugründungen inkl. Gemeinschaftseinrichtungen: erhöhte Einkommensgrenzen (bis 40 % über § 9 WoFG); Mischkonstruktionen; Zuschuss für Gründungsgutachten und Beratung; Darlehen
<b>Rheinland-Pfalz</b>	Nein	1. Gemeinschaftliche Wohnprojekte förderfähig; Mischkonstruktionen möglich; erhöhte Einkommensgrenzen (um 60 % über § 9 WoFG); Gemeinschaftseinrichtungen ggf. im Einzelfall; Darlehen 2. Programm „Wohnen im Zentrum“: innerörtliche Mietobjekte mit vier oder mehr Einheiten förderfähig, sofern nicht soziale Wohnraumförderung gewährt wird; Einkommensgrenzen erhöht; Förderung von Gemeinschaftseinrichtungen; Zuschüsse	Nein
<b>Saarland</b>	Nein	Gemeinschaftl. Wohnprojekte förderfähig; vorrangig innerörtliche Lagen; Mischkonstruktionen möglich; erhöhte Einkommensgrenzen; Mietwohnraum und selbstgenutztes Wohneigentum; Darlehen	Genossenschaftlich organisierte gemeinschaftliche Wohnprojekte förderfähig
<b>Sachsen</b>	Nein	Keine soziale Wohnraumförderung	
<b>Sachsen-Anhalt</b>	Nein	Erwerb und ggf. Modernisierung gemeinschaftlicher innerörtlicher Bestandsobjekte zur Bildung selbst genutzten Wohneigentums in Stadtbau-Städten förderfähig; erhöhte Einkommensgrenzen (um 60 % über § 9 WoFG); Mischkonstruktion geförderter und frei finanzierter Einheiten in Wohneigentum möglich; Darlehen; Zuschüsse für Familien mit Kindern	Nein
<b>Schleswig-Holstein</b>	Nein	Gemeinschaftliche Wohnprojekte als Form nachbarschaftlichen, generationsübergreifenden Wohnens im Miet- und Genossenschaftswohnungsbau und im Wohneigentum förderfähig; erhöhte Einkommensgrenzen (um 10 % über § 9 WoFG); Darlehen	Genossenschaftl. gem. Wohnprojekte m. abgesicherten Selbstbestimmungsrechten: Mischkonstruktionen geförderter u. frei finanzierter Wohnungen möglich; erhöhte Einkommensgrenzen (um 10%; für bis zu ⅔ der geförderter Wohnungen um 40 % über § 9 WoFG); Förderung von Gemeinschaftseinrichtungen möglich; Darlehen
<b>Thüringen</b>	Nein	Mietwohnungsmodernisierung bzw. innerstädtischer Mietwohnungsbau auch zum Zweck gemeinschaftlichen Wohnens förderfähig; Mischkonstruktionen möglich; Einkommensgrenzen erhöht (um 20 %, z. T. um 40 % über § 9 WoFG); Darlehen	Nein

Förderung innerstädtischen Wohnens	Förderung im Rahmen des experimentellen Wohnungsbaus
Objektbezogene Programme	Architekturbezogene Programme
Nein	Nein
Nein	Nein (Modellvorhaben „Gemeinsam bauen und leben“ als Impulsprojekte für den Wohnungsbau 2008 abgeschlossen)
Nein	Nein
Modellvorhaben gemeinschaftlicher Wohnformen in bestimmten innerstädtischen Lagen 1. Generationsgerechte Anpassung von Mietobjekten: Sozialbindung bei 3 oder mehr Wohnungen für Familien mit Kind oder Senioren ab 55; bis zur Hälfte der Fläche für selbstgenutztes Eigentum; Darlehen 2. Bildung von innerstädtischem selbst genutzten Wohneigentum; Zuschüsse; Darlehen	Nein
Nein	Nein
Nein	Nein
Nein	Nein
Gemeinschaftliche Wohnprojekte förderfähig zur Modernisierung 1. von selbstgenutztem Wohneigentum für Haushalte mit Kind 2. von Miet- u. Genossenschaftswohnungen u. selbst genutztem Wohneigentum, innerstädtische Altbauquartiere ; Darlehen	Nein
Nein	Nein
Vgl. Rubrik zur sozialen Wohnraumförderung, Ziff. 2	Vgl. Rubrik zur sozialen Wohnraumförderung, Ziff. 1; als experimentell anerkannt sind Projekte mit besonderen Qualitäten u. a. im architektonischen, aber auch im sozialen Bereich.
Vgl. Rubrik Soziale Wohnraumförderung: „Wohnen im Zentrum“	Im Einzelfall auf Antrag auch gemeinschaftliche Vorhaben mit Modellcharakter, vorwiegend für innovative Lösungen im energetischen Bereich; Zuschüsse
Vgl. Rubrik Soziale Wohnraumförderung: Ausrichtung der Förderung auf innerörtliche Lagen	Nein
Gemeinschaftliche Wohnvorhaben in älteren Stadtgebieten förderfähig bei 1. Anpassung von selbstgenutztem oder Mietwohnraum zum Mehrgenerationenwohnen, auch Gemeinschaftsräume 2. Erwerb, Um- und Ausbau, Sanierung von selbst genutzten Wohngebäuden; Darlehen	Nein
Vgl. Rubrik Soziale Wohnraumförderung: Innerörtliche Bestandsobjekte in Stadtbau-Städten	Nein
Modellprojekt mit Studie und Wettbewerb „Wohnen mit Kindern in der Stadt“, u. a. gemeinschaftliche Vorhaben	Nein
Vgl. Rubrik soziale Wohnraumförderung	Nein

Eindeutiger Befund: Keiner aus dem Kreis der „Sechzehn“ legt derzeit Programme auf, die ausschließlich gemeinschaftliche Wohnprojekte „um ihrer selbst Willen“ subventionieren. Gemeinschaftliche Wohnvorhaben konkurrieren mit sonstigen Antragstellern. Erhält ein Projekt den Vorzug und sind damit die bereitgestellten Mittel aufgebraucht, geht ein anderes gegebenenfalls leer aus. Ein durchsetzbarer Anspruch auf Fördermittel besteht ohnehin für keinen der Bewerber. Lediglich die Frage, ob ein negativer Bescheid bei Vorliegen der sonstigen Voraussetzungen ermessensfehlerfrei ergangen ist, kann im Zweifelsfall verwaltungsgerichtlich überprüft werden.

Die größte Bedeutung dürfte finanzieller Förderung aus dem Budget der **sozialen Wohnraumförderung** zukommen.<sup>7</sup> In der Praxis gemeinschaftlichen Wohnens ergibt es sich selten, dass jeder am Vorhaben beteiligte Haushalt die im Bundesland festgelegten Einkommensgrenzen unterschreitet. Finanziell nicht homogene Gruppen profitieren nur, soweit die Länder ihren besonderen Bedingungen Rechnung tragen. Das ist der Fall, wenn die Kombination von geförderten und frei finanzierten Wohneinheiten innerhalb eines Objekts zugelassen wird. Darüber hinaus können Wohneigentum und genossenschaftlich organisiertes Wohnen zum Beispiel in Schleswig-Holstein und Hessen nach Absprache innerhalb eines Gebäudes realisiert werden. Auch dann sind lediglich *die* Haushalte berechtigt, eine öffentlich geförderte Wohnung zu beziehen, deren Einkommen die vorgegebenen Grenzen nicht übersteigt. Diese Beschränkung ist nachvollziehbar, denn soziale Wohnraumförderung soll per definitionem Wohnnotlagen begegnen.

Wenn Bundesländer nach Maßgabe des § 9 WoFG und darauf basierender Richtlinien oder aufgrund landeseigener Wohnraumförderungsgesetze<sup>8</sup> erhöhte Einkommensgrenzen zulassen, kommt dies Gruppen mit unterschiedlich finanzstarken Haushalten sehr entgegen.<sup>9</sup> Mancherorts begrüßt man im Hinblick auf das Finanzierungskonzept ausdrücklich die stabilisierende Wirkung einer derartigen heterogenen Gruppenzusammensetzung.

Verhandlungsgeschick ist gefragt, wenn ein Förderinstitut die räumliche Anordnung der frei finanzierten und der geförderten Wohnungen so vornehmen möchte, dass zur Eintragung ins Grundbuch eigenständig darstellbare Beleihungseinheiten in eigenen Etagen oder Gebäudeflügeln gebildet werden. Die Konzentration und Separierung finanzschwächerer Haushalte ist dem Gedanken gemeinschaftsorientierten Wohnens sicher nicht zuträglich.

Weitere Modalitäten der Ausgestaltung sozialer Wohnraumförderung betreffen Anforderungen an die Eigenkapitalausstattung, den prozentualen Anteil der förderfähigen an den Gesamtkosten und zulässige Wohnflächenobergrenzen. Von Land zu Land variiert die Regelung zinsfreier oder -vergünstigter Darlehensgewährung. Auf sonstige landesspezifische Determinanten der sozialen Wohnraumförderung, zum Beispiel Beschränkung der Belegungsbindung

auf bestimmte Personenkreise wie Familien mit Kind, Schwerbehinderte oder Senioren wie auch auf die Förderung nur selbstgenutzten Wohneigentums oder des Mietwohnungsneubaus bzw. der -modernisierung, kann in diesem Rahmen nicht in allen Einzelheiten Bezug genommen werden.

Gemeinschaftliches Wohnen lebt vom Zusammenhalt der Gruppe und davon, der Gemeinschaft Raum zu geben. In ihrer Entscheidung, **Gemeinschaftseinrichtungen** zu fördern oder nicht, gehen die Bundesländer höchst unterschiedlich vor. Teils werden diese gezielt gefördert, teils je nach Entscheidung im Einzelfall, teils mit der Vorgabe, eine Gemeinschaftsfläche müsse, wenn kein Bedarf mehr bestehe, in eine vermietbare Wohnung rückumgewandelt werden können. Manche Länder halten die Förderung von Gemeinschaftsflächen für unvereinbar mit der Zielsetzung einer *Wohnraumförderung*. Andere sehen dies als Aufgabe der Stadtentwicklung und damit der Kommunen.

Privileg der Stadtstaaten ist die Möglichkeit, in Sachen Grundstückssuche und -vergabe tätig zu werden – ein Förderweg, dem hier nicht weiter nachgegangen wird. Noch ein Hinweis auf eine Besonderheit in Schleswig-Holstein: Flächenstaaten können per Forderungskauf das Erschließungsrisiko zugunsten von Kommunen übernehmen und damit bauwilligen Initiativen indirekt zu Hilfe kommen.

Da derzeit Programme für energetische Maßnahmen intensiv aufgelegt werden, muss sich der Themenbereich innovative Wohnformen mit dem des Energiesparens partiell die Aufmerksamkeit teilen. Auf der anderen Seite können Gruppenwohnprojekte durchaus an der Förderung energieeffizienter Maßnahmen teilhaben, sich um die bereit gestellten Mittel gleichberechtigt neben anderen Neubau- und Modernisierungsprojekten bewerben und im Fall der Zuteilung ihr Finanzierungskonzept mit Hilfe dieser Fördermittel abrunden.<sup>10</sup>

Interessanterweise sind **Programme zur Stärkung innerstädtischen Wohnens** in den Bundesländern, die damit Reurbanisierung fördern und innerstädtischem Leerstand begegnen wollen, nicht in jedem Fall der sozialen Wohnraumförderung zugeordnet, sondern zum Teil als Objektförderung angelegt. Damit haben bei Vorliegen aller sonstigen Voraussetzungen auch finanzstärkere Haushalte eine Aussicht, von den Fördermitteln zu profitieren. Unterstützungssuchende dürfen sich nicht allein am Wortlaut der Programmrichtlinien orientieren. Abgesehen von Brandenburg und Rheinland-Pfalz benennt kein Bundesland ausdrücklich gemeinschaftliche Vorhaben als Zielgruppe für Maßnahmen der Innenstadtförderung.

Eine Variante der finanziellen Förderung ist die zugunsten singulärer **Projekte mit innovativem Erstmaligkeitscharakter**, teils abgestellt auf das architektonische Konzept, teils auf Besonderheiten im sozialen Bereich. Manche Einzelvorhaben erhalten auf diese Weise von ihrer Landesregierung einen namhaften Darlehensbetrag. Andernorts werden aus diesen Programmen Zuschüsse zu

projektbedingten Mehrkosten und zur Dokumentation geleistet. Gruppen, die nicht so entschieden modellhaft Neuartiges zu bieten haben, fragen sich dann manchmal, ob man nicht sinnvollerweise einen Millionenbetrag hätte aufteilen können, um damit parallel mehrere Projekte voranzubringen.

Um auf die Rolle der **Förderinstitute** und der antragsaufnehmenden Wohnungsbauförderstellen zurückzukommen: Gewährleisten die mit der Wohnungsbauförderung befassten Ressorts einer Landesregierung auch, dass ihre Aufgeschlossenheit für innovative Wohnformen von diesen Institutionen entsprechend praktisch umgesetzt wird, wenn sie über konkrete Anträge und die Tragfähigkeit von Finanzierungskonzepten entscheiden? Dem kommt umso mehr Bedeutung zu, als beispielsweise die Möglichkeit der Mischkonstruktion nur vereinzelt ausdrücklich in den Förderrichtlinien zugelassen wird und in allen sonstigen Ländern mit der bewilligenden Stelle im Einzelfall auszuhandeln ist.

**Förderrichtlinien und Programme** enthalten fast durchgehend nicht den Tatbestand „gemeinschaftliche selbstorganisierte Wohnformen“. Ausnahmen bestehen: Im Wohnraumförderungsprogramm Nordrhein-Westfalens wird auf die Förderfähigkeit gemeinschaftsorientierter Wohnprojekte hingewiesen. Eine eigene Richtlinie bestimmt in Schleswig-Holstein die Vorgaben für die Schaffung öffentlich geförderten Wohnraums, der durch gemeinschaftliche Projekte in Form neuer Wohngenossenschaften genutzt werden kann. In Hamburg wurden Grundsätze zur Förderung von Baugemeinschaften erarbeitet und publiziert. Damit wird die politische Bereitschaft dokumentiert, sich bei der Förderung von innovativen Wohnformen auf gewisse Standards festzulegen.

Manche der Bundesländer dagegen, deren Förderpraxis in Bezug auf gemeinschaftliches Wohnen eigentlich durch interessierte Aufgeschlossenheit geprägt ist, verzichten bewusst auf eine Regelung der Fördervoraussetzungen für gemeinschaftliche Vorhaben und beschränken den Wortlaut ihrer Richtlinien auf die Förderung von individuellen Wohnformen. So ist es möglich, flexible Förderkonzepte für konkrete Vorhaben unterschiedlichen Rechtscharakters abgestellt auf den jeweiligen Einzelfall gestalten zu können.

Erkauft wird diese Variabilität jedoch mit einem Verzicht auf ein Stück Rechtssicherheit und Vorhersehbarkeit. Für Antragsteller besteht keine Chance, sich vorab anhand der Richtlinien über die Förderbedingungen zu informieren und einzuschätzen, ob eine Bewilligung dem Grunde nach überhaupt in Betracht kommt. Außerdem entfällt die Ermessensbindung der bewilligenden Stelle an die von den zuständigen Ministerien aufgestellten Richtlinien.

In einigen Bundesländern hemmt möglicherweise die aus der üblichen **Ressortverteilung** herrührende Tatsache, dass das Sozialministerium die Inhalte der investiven Förderpolitik nicht (mit-)bestimmen kann, eine noch größere Akzeptanz innovativer selbstorganisierter

Wohnformen durch die Landesregierungen. Aufgrund der intensiven Auseinandersetzung mit den demographischen Herausforderungen scheint in den für Senioren- und Familienpolitik zuständigen Sozialministerien tendenziell eine besondere Sensibilität für die Lösungsmöglichkeiten zu bestehen, die gemeinschaftliches Wohnen in Anbetracht der zunehmenden Alterung und Vereinzelung bietet. Letztlich dürfte aber nicht allein die Ressort- oder Referatsverteilung maßgeblich sein. Entscheidend kommt es vielmehr auf die politische Bereitschaft aller involvierten Ministerien an, selbstorganisierte Wohnformen mit solidarischem Anspruch materiell und immateriell zu unterstützen.

Ein weiterer Punkt, in dem Kooperation bisher getrennt agierender Politikbereiche auch für gemeinschaftliches Wohnen produktive Impulse setzen könnte, ist die vor allem in den neuen Bundesländern praktizierte oder angestrebte Verzahnung von Wohnungsbau und Stadtentwicklung vor allem im Kontext des „Stadtumbaus Ost“.

Als besonders fruchtbar kann sich eine institutionalisierte Form der Abstimmung und Zusammenarbeit erweisen, wie sie einige Länder in **Netzwerken oder Arbeitsgemeinschaften** praktizieren. Dort sind neben den zuständigen Ministerien auch externe Fachleute, zum Beispiel aus der Wohnberatung, den Wohnungsunternehmen, Planung und Projektbegleitung sowie Vertreter der am gemeinschaftlichen Wohnen Interessierten beteiligt. Eine Vorstufe bilden informelle Austauschforen in einigen Ländern.

Wünschenswert und von Vorteil wäre mit Sicherheit, auch Vertreter der Landesförderinstitute und Bewilligungsstellen einzubeziehen und dadurch den Informationsfluss weiter zu verbessern. Interessenkonflikte sind deswegen nicht zu befürchten, weil sich diese Kooperationsforen nicht mit konkreten Förderzusagen befassen.

Länder	Förderung beim Zusammenführen von Know-how
Baden-Württemberg	Nein
Bayern	Informelles Forum zum Austausch bei der Obersten Baubehörde
Berlin	Vernetzung durch neue Beratungsstelle geplant
Brandenburg	Nein
Bremen	Informeller Austausch
Hamburg	Nein
Hessen	1. LAG Gemeinschaftliches Wohnen 2. Fachbeirat „Wohnen im Alter“
Mecklenburg-Vorpommern	Nein
Niedersachsen	Nein
Nordrhein-Westfalen	Nein
Rheinland-Pfalz	1. Landesarbeitsgemeinschaft Gemeinschaftlich Wohnen 2. Kooperationsforum 3. Landesleitstelle „Älter werden in Rheinland-Pfalz“
Saarland	Nein
Sachsen	Nein
Sachsen-Anhalt	Nein
Schleswig-Holstein	Informeller Runder Tisch beim Innenministerium
Thüringen	Nein

Manches Vorhaben scheitert aber wohl nicht nur an den administrativen Strukturen im jeweiligen Bundesland. Nach Einschätzung verschiedener Ansprechpartner bestehen auf Seiten der Interessenten des Öfteren unrealistische Vorstellungen von dem, was Wohnbauförderung leisten kann. Exemplarisch hierfür sind überzogene Erwartungen an die Wohnflächenobergrenzen oder das Ausstattungsniveau förderfähiger Objekte.

Die Chance, Fördermittel zu erhalten, dürfte sich zudem in den Verhandlungen mit den jeweiligen Antrags- und Bewilligungsstellen erheblich konkretisieren, wenn anstelle vager Vorstellungen ein ausge-reiftes Gruppenkonzept präsentiert wird. Dies ist ein weiterer Hinweis auf die große Bedeutung eines kompetenten Beratungsangebots.

In jedem Fall sollten Beratungsstellen umfassend auch über die nicht in Richtlinien fixierten Förderungsmöglichkeiten informiert sein, um diese in Abstimmung mit den Ministerien zutreffend nach außen kommunizieren zu können. Es lässt sich nämlich mancherorts beobachten, dass beratende Einrichtungen aufgrund eigener Erfahrungen mit der Förderpraxis ihres Bundeslandes den Eindruck gewinnen und vermitteln, Gruppenvorhaben seien von vornherein chancenlos, obwohl dies nach Auskunft der zuständigen Ministerien durchaus nicht der Fall ist.

Und warum schließlich, um auf die brachliegende Rubrik „Wohnprojektförderung“ in der obigen Zusammenstellung zurück-zukommen, sollte die Idee visionär bleiben, dass der über das Woh-nen an sich hinausgehende solidarische Ansatz gemeinschaftsori-entierter Projekte eine Honorierung seitens der öffentlichen Hand ver-trübe – und sei es in einem ersten Schritt für Gemeinschaftsein-richtungen, die auch Bewohnern des umgebenden Quartiers mit offen stehen, wie es einige Länder bereits praktizieren?



## Länderporträts

Informationspolitik, Beratungs- und finanzielle Förderung durch die Länder können in Tabellenform weitgehend nur schematisch dargestellt werden. Ergänzende Informationen geben etwas vom „Förderklima“ in den einzelnen Bundesländern wieder.

Im „reichen Süden“ der Republik heißt es übereinstimmend zum Thema Soziale Wohnraumförderung: „Geld ist genug da.“ Die Chance, etwas davon zu erhalten, besteht in **Baden-Württemberg** vorrangig zur Schaffung von Wohneigentum. Richtlinien und Wohnraumförderungsprogramm 2008 erwähnen die Förderung gemeinschaftlichen Wohnens nicht explizit. Diese ist, um ein vorgegebenes „Förderkorsett“ zu vermeiden, individuell auszuhandeln.

In Umsetzung des aktuellen politischen Leitbilds „Kinderland Baden-Württemberg“ konzentriert sich die Darlehensvergabe primär auf Familien mit Kindern wie auch Paare mit Kinderwunsch. Mit dieser Beschränkung nimmt das Land zurzeit eine Sonderstellung ein. Zwar richten auch andere Länder ihr Förderkonzept auf Haushalte mit Kind aus und gewähren für diese Personengruppe Sonderdarlehen oder andere Vergünstigungen, unterstützen aber daneben zumindest auch Wohnen für Ältere. Schwerbehinderte jedoch, deren Behinderung besondere bauliche Maßnahmen erforderlich macht, können Wohnraumförderung beantragen.

In **Bayern** wurden eine Handvoll architektonisch besonders gestalteteter gemeinschaftlicher Wohnprojekte als Modellvorhaben unter dem Motto „Gemeinsam bauen und leben“ durch Zuschüsse für Beratungs- und Projektentwicklungsmehraufwand sowie eine wissenschaftliche Begleitforschung zusätzlich gefördert. „Gemeinsam bauen und leben“ lief im Frühjahr 2008 aus. Neu aufgelegte Modellvorhaben sind nicht mehr schwerpunktmäßig am Thema des gemeinschaftlichen Wohnens ausgerichtet, schließen diesen Aspekt jedoch mit ein. Im Einzelfall kann für öffentlich geförderten Wohnraum in Wohnprojekten nach Absprache mit der regional zuständigen Bewilligungsstelle soziale Wohnraumförderung gewährt werden. Dabei sind auch Mischkonstruktionen möglich.

Sowohl die Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern als auch das Bayerische Staatsministerium für Arbeit und Sozialordnung sind bestrebt, über neue Wohnformen zu informieren. Erstere richtet Veranstaltungen wie den Bayerischen Wohnprojekttag 2008 für Fachpublikum aus. Letzteres unterstützt Suchende per Mitfinanzierung von Wohnprojektverzeichnis und -börse sowie regional wechselnden Wohnprojekttagen. Der Interessenschwerpunkt der Obersten Baubehörde dürfte dementsprechend auf architektonischen Aspekten gemeinschaftlichen Wohnens liegen, während das Sozialministerium sich mehr auf die Ermöglichung von Partizipation und Selbstorganisation konzentriert, um konkreten Vorhaben zur Realisierung zu verhelfen.



Finanzmittelknappheit hingegen führte 2002 in **Berlin** praktisch zur Beendigung sozialer Wohnraumförderung, nachdem zuvor intensiv auf eine Verbesserung der Wohnsubstanz hingearbeitet worden war. Bis Mitte der neunziger Jahre erhielten Wohngruppenprojekte hohe Baukostenzuschüsse. 2005 lief dann auch die Unterstützung genossenschaftlichen Bestandserwerbs aus. Nunmehr sind Angebotsüberhang und Leerstand bei gleichzeitigem Bedarf an Wohnraum für kleine Haushalte Älterer und Jüngerer prägend.

Der Berliner Senat definiert den Faktor „Demographischer Wandel“ als Querschnittsaufgabe. Im Kontext Bauen und Wohnen wird gemeinschaftliches Wohnen als eine mögliche Lösung genannt. Basierend auf den Erkenntnissen einer ausführlichen Vorstudie konzentriert der Senat seit Frühjahr 2008 seine Fördermittel auf Information und Beratung. Die Finanzierung der „Netzwerkagentur GenerationenWohnen“ wurde vorerst bis Ende 2009 gesichert. Interessenten erhalten eine kostenlose Einstiegsberatung. Daneben plant die Beratungsstelle Aktivitäten zur Verbesserung der öffentlichen Wahrnehmbarkeit von innovativen Wohnformen und ihrer Förderung.

Alle neuen Bundesländer legen den Schwerpunkt für den Einsatz von Mitteln auf innerstädtische Bereiche, um vor allem im älteren Bestand der Zentren dem Leerstand entgegenzuwirken.

Jedoch nur **Brandenburg** fordert in seiner Richtlinie zur generationengerechten Anpassung von Mietwohngebäuden ausdrücklich Interessenten an neuen Konzepten des Mehrgenerationenwohnens und anderen innovativen Formen des Zusammenlebens auf, sich um die angebotenen Darlehen zu bewerben. Da sich gemeinschaftliche Wohngruppen mit Senioren ab 55 wie auch Haushalten mit Kindern bisher noch nicht um Fördermittel bemüht haben, wartet man bei Investitionsbank und im zuständigen Ministerium weiter auf Bewerber und ihre neuartigen Wohnkonzepte. Vorbehaltlich der Entscheidung der Landesregierung wird das Förderprogramm auch 2009 weitergeführt. Die zurzeit geltende Richtlinie erlaubt sogar Mischkonstruktionen in der Form, dass lediglich drei der Wohnungen im geförderten Objekt für die genannten Zielgruppen bestimmt und belegungsgebunden sind. Der Eigentümer könnte zudem bis 50 Prozent der Fläche für eigene Wohnzwecke nutzen. Doch solange sich keine Wegbereiter einfinden, wird nicht nur in Brandenburg, sondern auch in den anderen neuen Ländern die derzeitige Situation Bestand haben, in der kommunale Wohnungsunternehmen bei der Inanspruchnahme der Förderprogramme die weitaus größte Rolle spielen. Modellvorhaben zur Erprobung und Weiterentwicklung gemeinschaftlicher Wohnformen sind auf der Grundlage einer weiteren Richtlinie auch dann förderfähig, wenn sie die Bildung von innerstädtischem selbst genutzten Wohnei-

gentum zum Ziel haben. Per Zuschuss und fallweise auch Darlehen werden Erwerb, Um- und Ausbau bzw. Erweiterung bestehender Gebäude unterstützt.

Soziale Wohnraumförderung zwecks Errichtung und Modernisierung von Mietwohnraum kann in **Thüringen** gegebenenfalls auch zur Schaffung öffentlich geförderter Wohnungen innerhalb gemeinschaftsorientierter Vorhaben gewährt werden. Praktische Erfahrungen mit der Kombination frei finanzierter und geförderter Einheiten innerhalb eines Objekts liegen vor. Fördermittel werden ausschließlich für Wohnflächen bereitgestellt, nicht für die Schaffung von Gemeinschaftseinrichtungen.

Sachsen und Mecklenburg-Vorpommern entkoppeln ihre Programme zur Innenstadtstärkung komplett von der sozialen Wohnraumförderung und eröffnen damit auch Besserverdienenden eine Aussicht auf Darlehensgewährung.

In **Sachsen** laufen Bemühungen zur Anpassung bestehender Wohngebäude für Formen des Mehrgenerationenwohnens. Handelt es sich um Mietwohnraum, muss das Objekt in einer Gemeinde mit mehr als 2 000 Einwohnern und dort in einem vor 1949 bebauten Gebiet gelegen, darf aber selbst neueren Datums sein. Auch die Schaffung von Gemeinschaftseinrichtungen ist förderfähig. Eine zweite Richtlinie sieht Fördermöglichkeiten für den Erwerb einschließlich Umbau und Sanierung selbst genutzten Wohneigentums ebenfalls in vor 1949 bebauten Gebieten vor. Wohnprojektgruppen sind in beiden Programmen, die im Sommer 2008 neu aufgelegt wurden, nicht ausdrücklich erwähnt. Für sie besteht jedoch ebenfalls die Möglichkeit zur Antragstellung. Die Richtlinie zum Mehrgenerationenwohnen entstand in Kooperation des Sozialressorts mit dem für Wohnungsbau zuständigen Innenministerium. In der Praxis nutzen bislang mehrheitlich Wohnungsunternehmen die bereitgestellten Mittel.

Innerstädtisches Wohnen soll in **Mecklenburg-Vorpommern** gleichfalls per Objektförderung unabhängig vom Einkommen der Haushalte gestärkt werden. Zwar sind die Leerstandsquoten durchschnittlich etwas niedriger als in anderen neuen Bundesländern. Dennoch konzentriert man seit geraumer Zeit die vorhandenen Mittel auf Modernisierungsmaßnahmen im älteren Bestand. Zwei Teilprogramme wurden 2008 aufgelegt. Selbst genutztes, vor 1970 erbautes Wohneigentum für Haushalte mit Kind in Objekten mit nicht mehr als vier Wohnungen kann in Gemeinden mit mehr als 5 000 Einwohnern per Darlehen gefördert werden. Das zweite Modernisierungsprogramm bezieht sich auf Miet- und Genossenschaftswohnungen sowie selbst genutztes Wohneigentum, soweit es vor 1949 erbaut wurde und in innerstädtischen Altbauquartieren in Gemeinden mit mehr als 10 000 Einwohnern

gelegen ist. Für gemeinschaftliche Wohnvorhaben können Darlehen beantragt werden, wenn die Zuwendungsvoraussetzungen, wie z. B. Tragbarkeit der Belastung, in Person aller Wohnungseigentümer vorliegen.

Für Interessenten an gemeinschaftlichem Wohnen in **Sachsen-Anhalt** könnte es sich lohnen, Wohneigentum an Bestandsobjekten in Stadtumbau-Städten zu erwerben und ggf. zu modernisieren, da Mietwohnungsbau- und -sanierung wegen des Leerstandes nicht gefördert wird. Auf Grundlage der aktuellen Förderrichtlinie erhalten Familien mit Kindern besondere Zuschüsse, um die weitere Abwanderung aus den Innenstädten ins Umland zu begrenzen. Sachsen-Anhalt integriert das Ziel der Innenstadterstärkung in die soziale Wohnraumförderung, legt die Einkommensgrenzen aber um 60 Prozent höher als in § 9 WoFG. Wenn die Landesregierung Sachsen-Anhalts allerdings den Empfehlungen des ressortübergreifenden Handlungskonzepts „Nachhaltige Bevölkerungspolitik“ aus dem Jahr 2007 folgt, wird im Aufgabenbereich Wohnen anstelle direkter finanzieller Förderung verstärkt die staatliche Übernahme von Risiken beispielsweise in Form von Bürgschaften treten.

Erfordernisse aufgrund der demographischen Entwicklung haben in **Bremen** zur Entscheidung geführt, nach jahrelanger Förderung von Eigentumsmaßnahmen soziale Wohnraumförderung nunmehr vor allem auf die Modernisierung des Wohnungsbestandes zu konzentrieren. Dabei kann die Schaffung öffentlich geförderter Wohnraums zum Zweck gemeinschaftlichen Wohnens grundsätzlich bei der Darlehensvergabe bevorzugt berücksichtigt zu werden. Haupthindernis für die Bewilligung sozialer Wohnraumförderung ist die Einkommenssituation der Wohnprojektinter-

senten: entweder sind ihre Einkünfte zu hoch oder aber zu niedrig. In der Praxis kommt eher eine Förderung als Modellvorhaben in Betracht, die jedoch nur im Ausnahmefall zugebilligt werden kann.

Für Koordinationsaufgaben und Auskünfte mit Schwerpunkt Wohnen im Alter existiert beim Senat für Umwelt, Bau, Verkehr und Europa ein eigenes Referat, das auch als erste Kontaktstelle für Einzelinteressenten und Gruppen dient.

Die Situation in **Hamburg** ist durch einen hohen Bekanntheitsgrad gemeinschaftlichen Wohnens geprägt. Der Hamburger Senat unterstützt Baugemeinschaften, da sie einen stabilisierenden Beitrag zur positiven Quartiersentwicklung und zum Entstehen tragfähiger Nachbarschaften leisten.

Fördermittel werden in der Praxis überwiegend von gemeinschaftlich orientierten, selbstorganisierten Projektgruppen in Anspruch genommen. Bewerber durchlaufen auf dem Weg dorthin zwei Stationen. In einem ersten Schritt berät die dem Senat zugeordnete „Agentur für Baugemeinschaften“ Interessenten vor der Aufnahme in das auf Baugemeinschaften im individuellen und genossenschaftlichen Eigentum abgestimmte Wohnungsbauprogramm. In zweiter Instanz trifft die Hamburgische Wohnungsbaukreditanstalt (WK) als Ansprechpartnerin im eigentlichen Antragsvorfeld die Entscheidung über die Förderzusage. Die aktuelle Förderrichtlinie in überarbeiteter Form wird ab Oktober 2008 von der Hamburgischen WK publiziert.

Am Beispiel Hamburgs sei auf die Bedeutung geeigneter Grundstücke für gemeinschaftliche Neubauvorhaben hingewiesen. Bei begrenzten Flächenkapazitäten kann es vorkommen, dass Interessenten wie Familien oder Ältere, die auf eine zeitnahe Änderung ihrer Wohnsituation angewiesen sind, abspringen. Auf eine stärker-

Beratertreffen  
Frankfurt/M. 2008



re Fluktuation in der Entwicklungszeit folgt dann aber eine große Stabilität der Gruppen in der Wohnphase. Zur Verbesserung der Situation in Hamburg soll der Anteil verfügbarer städtischer Grundstücke im Geschosswohnungsbau für Baugemeinschaften von 15 auf 20 Prozent angehoben werden.

An Erfahrungen Hamburgs mit Gründung neuer genossenschaftlich ausgerichteter Wohnprojekte orientierte sich **Schleswig-Holstein** mit seiner 2004 geschaffenen Richtlinie zur Förderung genossenschaftlicher Vorhaben. Mit diesem wohnungspolitischen Schwerpunkt sollen innovative Wohnformen auch für Interessenten offen stehen, denen ein Eigentumserwerb finanziell nicht möglich wäre. Gemeinschaftliche Vorhaben werden seitens der Landesregierung Schleswig-Holsteins aus einer Reihe von Gründen besonders geschätzt. Man schreibt ihnen eine positive Auswirkung auf Quartier und Kommune zu, sieht in ihnen einen Weg zum flächen- und kostensparenden Bauen und eine Antwort auf Zersiedelungstendenzen. Das Bundesland ermöglicht Mischkonstruktionen durch Kombination von genossenschaftlich organisierten mit frei finanzierten Anteilen eines Objekts, um der oft inhomogenen Zusammensetzung planender Gruppen Rechnung zu tragen.

Schleswig-Holstein hat 2007 eine Spezialrichtlinie mit nochmals verbesserten Bedingungen für gemeinschaftliche Vorhaben geschaffen. Finanzierungslösungen sind im Einzelfall mit der Investitionsbank auszuhandeln – nach dem Motto „Land der kurzen Wege“ erforderlichenfalls unter Einbeziehung des Innenministeriums. Dass beim Zustandekommen einer Finanzierung mit Hilfe von Landesmitteln Zugeständnisse von Seiten der Projektinteressierten unverzichtbar sind, ist bei aller Aufgeschlossenheit auch in Schleswig-Holstein der Fall. Gruppen mit überzogener Anspruchshaltung dürften hier ebenso wenig zum Zuge kommen.

Die Förderung innovativer Wohnformen hat in **Nordrhein-Westfalen** ihre Grundlage im Wohnraumförderungsprogramm 2008, das auch Maßnahmen des experimentellen Wohnungsbaus im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung ermöglicht. Im Handlungsschwerpunkt „gemeinschaftsorientierte Wohnprojekte, Genossenschaftsinitiativen und neue Trägermodelle“ können Vorhaben mit besonderen Qualitäten – z. B. im städtebaulichen oder sozialen Bereich – per Darlehen gefördert werden. Additiv gewährt das Bundesland Zuschüsse für Begleitmaßnahmen bei Vorbereitung und Durchführung geförderter Vorhaben einschließlich für Beratungsleistungen durch Dritte. Das Programm umfasst sowohl Mietwohnungsbau als auch selbstgenutztes Eigentum. Daneben engagiert sich Nordrhein-Westfalen in der Genossenschaftsgründungsförderung.

Zu den besonders interessierenden Einzelheiten wie die Möglichkeit von Mischkonstruktionen oder Förderung von Gemein-

schaftseinrichtungen – beides ist nicht ausgeschlossen – beinhaltet der Programmtext keine Angaben. Innovativer Wohnungsbau einschließlich gemeinschaftlicher Vorhaben wird in Publikationen ausführlich dokumentiert. Detaillierte Hinweise zu den Förderaktivitäten hingegen sind bisher wohl nur für Besucher von Beratungsstellen und Informationsveranstaltungen erhältlich. Aktuell wird daran gearbeitet, diese Lücke durch eine Broschüre zu schließen, die ab Herbst 2008 auch speziell über realisierte Wohngruppenprojekte in Nordrhein-Westfalen berichten wird.

Aus **Hessen** stammt der bedenkenswerte Vorschlag, nicht von generationenübergreifendem, sondern generationenverbundenem Wohnen zu sprechen. Wer dies in gemeinschaftlicher Form praktizieren möchte, kann mit einer aufgeschlossenen Haltung neuen Wohnformen gegenüber rechnen. Grundlage der Unterstützung im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung sind die jeweiligen Richtlinien, die jedoch nicht ausdrücklich gemeinschaftliche Wohnformen einschließen. Zudem ist Voraussetzung, dass abgeschlossene Wohneinheiten entstehen. Mischkonstruktionen sind bereits realisiert. Gemeinschaftseinrichtungen können bei modellhaften Projekten im Rahmen der offenen Altenhilfe investiv gefördert werden, wenn sie als Begegnungsstätten mit Öffnung ins umliegende Quartier dienen.

Besonderen Wert legt die Hessische Landesregierung darauf, über gemeinschaftliches Wohnen zu informieren sowie in Gremien interdisziplinär zusammenzuarbeiten, um damit den Informationsaustausch, auch zwischen den beteiligten Ministerien, zu fördern.

Diesem Zweck dient zum einen die bereits im Jahr 2000 eingerichtete Landesarbeitsgemeinschaft „Gemeinschaftliches Wohnen in Hessen“. Zum anderen begleitet der Fachbeirat „Wohnen im Alter“ die Arbeit der Hessischen Fachstelle für Wohnberatung.

Das Sozialministerium **Niedersachsens** trägt zugleich die Regierungsverantwortung für den Wohnungsbau. Eine Zuordnung, die sich nur in diesem Bundesland findet und die eine ausnehmend „wohnprojektfreundliche“ Ausgestaltung der Förderbedingungen erwarten lässt.

Mischkonstruktionen frei finanziert und geförderter Wohnungen werden akzeptiert, wenn Familien wie auch Schwerbehinderte im selbstgenutzten Eigentum die Voraussetzungen für soziale Wohnraumförderung, bei erhöhten Einkommensgrenzen, erfüllen. Entsprechendes gilt für die Personenkreise der Älteren und Behinderten im vermieteten Wohnraum. Weiter kommt dieses Bundesland interessierten Gruppen im Rahmen der allgemeinen Wohnbauförderung nicht entgegen. Im Einzelfall hingegen sieht das Wohnraumförderungsprogramm 2007 für Modellprojekte u. a. auch in gemeinschaftlicher Form Landesmittel vor. Diese stehen

allerdings nur begrenzt zur Verfügung und setzen ein Vorhaben mit erst- und einmaligem Konzept voraus.

Die Unterstützung der Fachstelle Wohnberatung wurde 2005 nicht weitergeführt. Seit 2008 fördert das Bundesland die Beratungseinrichtung „Niedersachsenbüro“ zum „Neuen Wohnen im Alter“, die Kommunen bei der Schaffung von Angeboten für selbstbestimmtes Wohnen im Alter fachlich begleitet. Vor Ort soll die Beratung an die neuen Seniorenservicebüros angebunden werden.

Für Maßnahmen zur Stärkung des Wohnens in Orts- und Stadtkernen stellt **Rheinland-Pfalz** Zuschüsse bereit, die als attraktive Förderungsform bevorzugt nachgefragt werden. Dabei sind Mietobergrenzen bzw. erhöhte Einkommensgrenzen zu beachten. Eines der Ziele dieses Programms ist die Unterstützung neuer Formen gemeinschaftlichen Wohnens. Förderfähig sind Baumaßnahmen, aber auch Gemeinschaftseinrichtungen. Aus den höher dotierten Mitteln der sozialen Wohnraumförderung können auch Darlehen für belegungsgebundene Wohnungen in gemeinschaftlichen Wohnprojekten gewährt werden. Hinsichtlich der Förderung von Gemeinschaftseinrichtungen besteht keine generelle Handhabe, aber Regelungen wie Freistellung einer Wohnung sind grundsätzlich möglich.

Schließlich sind bei experimentellen Vorhaben mit Einmaligkeitscharakter Projektmehrkosten, Dokumentation wie auch Evaluation per Zuschuss förderfähig, wobei der Schwerpunkt zukünftig jedoch auf innovativen Lösungen zur Energieeinsparung liegen wird.

Zusammenarbeit und Erfahrungsaustausch werden in mehrfacher Form praktiziert.

Die vom Land geförderte Beratungsstelle „LebensWohnraum“ richtete 2007 die „Landesarbeitsgemeinschaft Gemeinschaftlich

Wohnen“ ein. Deren Anliegen ist es, bessere Rahmenbedingungen für gemeinschaftliches Wohnen zu schaffen.

Das Kooperationsforum „Gemeinschaftlich Wohnen in einer Gesellschaft des längeren Lebens“ hat in gleicher Weise die Förderung neuer Wohnformen zum Ziel. Zunächst bis 2009 arbeiten hier Wohnungswirtschaft, Sozialverbände, Banken, Kommunen, Beratungsstellen, Pflegekassen, Heimaufsicht, Architektenkammer, Vertreter der Wissenschaft, des Ministeriums des Innern und für Sport, des Finanzministeriums und des Ministeriums für Arbeit, Soziales, Familie und Gesundheit unter Federführung der Landesregierung Rheinland-Pfalz zusammen.

Schließlich engagiert sich auch die Landesleitstelle „Älter werden in Rheinland-Pfalz“ für die Realisierung innovativer Wohnformen als ein Aspekt der als Querschnittsaufgabe verstandenen Seniorenpolitik.

Das **Saarland** wird in Zukunft zur Bewältigung des demographischen Wandels und zur Stabilisierung bzw. Wiederherstellung intakter Stadtstrukturen die Wohnbauförderung verstärkt auf innerörtliche Lagen ausrichten. Die Verwaltungsvorschriften zur Wohnraumförderung beinhalten keine besonderen Regelungen hinsichtlich gemeinschaftlicher Wohnformen. Dennoch haben Projekte in gemeinschaftlicher Form bei Vorliegen der sonstigen Voraussetzungen im Rahmen der Wohnraumförderung Aussicht auf Unterstützung, wobei die Förderfähigkeit bei Vorlage eines konkreten Förderkonzepts individuell in Abstimmung zwischen Bewilligungsstelle und Förderinstitut geprüft wird. Als Nicht-Wohnraum könnten Gemeinschaftsflächen jedoch keine Berücksichtigung finden. Erfahrungen mit realisierten Vorhaben bestehen derzeit noch nicht.

<sup>1</sup> Nur in Niedersachsen ist die Zuständigkeit für Wohnbauförderung auch dem Ministerium für Soziales zugeordnet.

<sup>2</sup> Saarland, Thüringen

<sup>3</sup> Richtlinien und Verwaltungsvorschriften bzw. Wohnungsbauprogramme im Kontext der Information über Wohnraumförderung. Nicht berücksichtigt: Veröffentlichung in Online-Landesrechtsammlungen

<sup>4</sup> Die Informationen werden in einer Reihe von Ländern auch oder ausschließlich in eigenen Themenportalen zum Bauen und Wohnen angeboten.

<sup>5</sup> Beratung zum barrierefreien oder -armen Wohnen kann grundsätzlich von schwerbehinderten Interessenten aller Altersstufen in Anspruch genommen werden.

<sup>6</sup> Zugrundeliegende Einkommensgrenzen: § 9 WoFG:  
[http://bundesrecht.juris.de/wofg/\\_\\_\\_9.html](http://bundesrecht.juris.de/wofg/___9.html)

(mit Ausnahme Baden-Württemberg, Bayern, Brandenburg, Hamburg)

<sup>7</sup> Berlin und Sachsen führen keine soziale Wohnraumförderung mehr durch.

<sup>8</sup> Baden-Württemberg, Bayern und Hamburg haben Landeswohnraumfördergesetze erlassen.

<sup>9</sup> In Brandenburg beruht die Einkommensberechnung auf Bestimmungen des Einkommenssteuergesetzes.

<sup>10</sup> Förderprogramme der KfW, Länderprogramme zur Förderung energetischer Sanierung sowie Förderung gemeinschaftlichen Wohnens durch die Kommunen wurden hier nicht berücksichtigt

\* Für Rat und wertvolle Hinweise danke ich Dr. Kirsten Mensch.

# Projektentwicklung und Projektberatung – Bedingungen und Handlungsmöglichkeiten

von Wolfgang Kiehle



## 1. Jedes Wohnprojekt ist eine Unternehmensneugründung

Am Anfang eines jeden Wohnprojektes steht Unzufriedenheit von Menschen mit ihrer Wohnsituation. Die Unzufriedenheit kann sich auf ihre derzeitigen Wohnverhältnisse beziehen, sie kann aber auch aus der Erkenntnis erwachsen, dass die Wohnsituation den erwarteten Veränderungen der Zukunft nicht gewachsen ist – dies spielt insbesondere bei Menschen eine Rolle, die ihr Wohnen alters-tauglicher gestalten wollen. Zu dieser Unzufriedenheit kommt oft die Erkenntnis hinzu, dass der Markt keine Angebote bereit hält, die passende Antworten geben könnten.

Wohnprojektetag Nordrhein-Westfalen im  
Wissenschaftszentrum Gelsenkirchen

Auf dieser Basis entsteht, oft verbunden mit dem direkten oder medialen Kennenlernen von neuen Wohnformen bzw. Wohnprojekten, die Frage nach der eigenen Wohnzukunft. Konkret wird der Wunsch nach einem eigenen Wohnprojekt und die Arbeit an der Umsetzung meist durch das Kennenlernen und Zusammengehen Gleichgesinnter. Daraus wächst oft die für Wohnprojekte typische Initiativgruppe, die Kern und Motor der nächsten Arbeitsschritte ist.

Notwendig ist nun die Konkretisierung der eigenen Ideen und Wünsche, das Lernen von Beispielen, die Übernahme oder das Verwerfen von Lösungen. Zur Klärung der Wohnvorstellungen und auch zur zügigen Entwicklung des Wohnprojektes trägt in dieser Phase das Anschauen und der Erfahrungsaustausch mit den Bewohnern realisierter Wohnprojekte bei.

Zu Beginn der Projektentwicklung ist es notwendig, die Projektziele zu bestimmen und bei den zentralen Fragen des Wohnkonzeptes Entscheidungen zu treffen. Dies beinhaltet insbesondere den Stellenwert der Gemeinschaft beim Wohnen, die daraus erwachsenden baulichen Anforderungen an den Städtebau, z. B. Stellung und Größe der Gebäude und Erschließung der Wohnungen, an Lage und Größe von Gemeinschaftseinrichtungen sowie von gemeinschaftlichen und privaten Freiflächen. Aber auch die für die spätere Suche nach Bestandsobjekten bzw. Grundstücken notwendige Klärung der stadträumlichen Lage (siehe auch unter „Suche nach einem Grundstück oder einem Bestandsobjekt“) des zukünftigen Wohnprojektes sowie die Frage nach den vorhandenen finanziellen Eigenmitteln sollten möglichst früh geklärt werden. Ist keine Entscheidung möglich, wird das mögliche Entscheidungsspektrum benannt und die endgültige Beschlussfassung auf einen späteren Termin verschoben. Dieser Prozess der Konkretisierung der eigenen Wohnvorstellungen ist notwendige Voraussetzung zur Realisierung des Wohnprojektes und zur Suche nach weiteren Bewohnern und Bewohnerinnen.

Jede Entwicklung eines neuen gemeinschaftlichen Wohnprojektes bedeutet die Gründung eines kleinen Wohnungsunternehmens. Entsprechend sind die Aufgaben im Gründungsprozess zu betrachten, die Anforderungen an die handelnden Personen im Projekt, an ihre Professionalität und ihre Dauerhaftigkeit stellen. Obwohl die handelnden Personen eines Wohnprojektes (in der Regel) wohnungswirtschaftliche Laien sind, müssen sie gleichwohl finanzielle Entscheidungen mit großer Trag- und Reichweite treffen.

Für die Projektberatung und Projektentwicklung ist es in dieser Phase wichtig zu prüfen und zu bewerten, ob die Leistungsfähigkeit der Gruppe im Einklang mit ihren Zielen steht. Wo Mängel und Schwächen erkennbar sind, müssen sie bearbeitet oder ausgeglichen werden. Dies kann durch die gezielte Hereinnahme qualifizierter Personen in die Projektgruppe erfolgen (was bei grö-

ßeren Wohnprojekten leicht möglich ist) oder durch Weiterbildung einzelner Gruppenmitglieder. Nicht unterschätzt werden sollte die Lernfähigkeit der Gruppenmitglieder; diese anzuregen und zu fördern ist Aufgabe der Projektentwicklung. Falls ein solcher Weg nicht möglich erscheint oder nicht erfolgreich ist, muss die Übertragung von Aufgaben auf einen oder mehrere externe Dienstleister erfolgen.

Können durch Beratung und Schulung oder durch den Aufbau von Unterstützungen die selbst gesteckten Ziele, wie z. B. die Eigenfinanzierung oder die gewünschten Gemeinschaftseinrichtungen oder die Lage und Größe des Projektes, immer noch nicht erreicht werden, müssen die Ziele ggf. verändert werden. Dies ist kein leichter Prozess – aber es ist immerhin leichter und für die Gruppe weniger schmerzhaft, diesen Erkenntnisprozess am Anfang zu durchlaufen als später.

Im Prozess der Konkretisierung des Wohnkonzeptes ist es wichtig, dass sich die Initiativgruppe auf die für die Entwicklung des Projektes wesentlichen Fragestellungen und deren Beantwortung bzw. Klärung konzentriert. Es ist zentrale Aufgabe der Projektentwicklung, der Gruppe die wichtigen Fragen vorzugeben und die weniger wichtigen später zu bearbeiten. Mit der Klärung der zentralen Fragen des Wohnkonzeptes versetzt sich die Initiativgruppe in die Lage, weitere zukünftige Bewohner und Bewohnerinnen anzuwerben. Je konkreter das Wohnprojekt entwickelt ist, desto einfacher ist dies.

### **Die Einengung des Möglichkeitsraumes schafft die Voraussetzung zur Realisierung**

Bis zur Erarbeitung des Wohnkonzeptes, das neben den Fragen des Zusammenlebens (in welcher Alters- und Einkommensmi-



Beginenhof,  
Dortmund

schung, mit welcher Nähe und mit welchen Erwartungen an Nachbarschaft und Gemeinschaft, ...) insbesondere die finanziellen Möglichkeiten der Gruppe, die Rechtsform, die Frage nach dem Bautyp (Bestand oder Neubau), und die stadträumliche Lage beinhaltet, hat die Projektentwicklung die zentrale Aufgabe, den Möglichkeitsraum so weit einzugrenzen, dass ein umsetzbares Konzept entsteht, auf dessen Grundlage die weiteren Schritte erfolgen können. Ist der Möglichkeitsraum zu groß, können bei der Umsetzung nicht die nötigen Entscheidungen (z. B. Bestand oder Neubau) getroffen werden – die Gruppe blockiert sich dann in ihrer Handlungsfähigkeit.

Aufgrund der Einengung des Möglichkeitsraumes und der damit verbundenen Konkretisierung des Projektes ist es möglich, dass immer wieder Mitglieder der Gruppe diese verlassen, weil ihre individuellen Wünsche sich mit einer bestimmten Entscheidung nicht vereinbaren lassen. Dies wird von der Gruppe oft als schmerzlich wahrgenommen, gleichwohl ist die ausreichende Klärung der Projekthalte eine notwendige Voraussetzung zur Realisierung des Projektes.

Vor diesem Hintergrund ist eine Standardisierung der Projektentwicklung nur sehr eingeschränkt möglich. Das dargelegte Verständnis der Entwicklung eines Wohnprojektes als eine Unternehmensneugründung mit einem eigenen Geschäftsmodell und einer eigenen Unternehmenskultur macht gerade eine auf die Gruppe bezogene Projektentwicklung erforderlich. Standardisiert werden kann die notwendige Schrittfolge zur Entwicklung des Projektes mit dem Ziel einer zügigen und Kosten sparenden Realisierung. Hier kommt es auf die Erfahrung der Projektberatung und Projektentwicklung an, um die notwendigen Schritte bei der Entwicklung des Projektes in der richtigen Reihenfolge zu tun.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass in der Phase der Erarbeitung des Wohnkonzeptes die Voraussetzungen und Grundlagen geschaffen werden (müssen), um die baulichen, finanziellen und rechtlichen Rahmenbedingungen zu erarbeiten und umzusetzen.

## 2. Trägerschaft und Rechtsform

Hinsichtlich Trägerschaft und Rechtsform eines Wohnprojektes stellt sich zuerst die Frage nach den eigenen finanziellen Möglichkeiten der Projektgruppe. Reicht das Eigenkapital der Gruppe aus, um ein eigentumorientiertes Projekt zu realisieren? Ist das nicht der Fall, kann das Projekt nur mit einem externen Investor umgesetzt werden. Obwohl die Gruppe dann eigentlich keinen eigenen Eigentümer benötigt, muss sie dennoch ihre Inhalte und Ziele sowie Regelungen zur Bewirtschaftung mit dem Investor klären – und am besten über einen eigenen Träger mit dem Investor verbindlich vereinbaren. Dadurch entsteht auch für die interne Arbeit (z. B. Klärung von Konflikten) ein organisatorischer Rahmen. Insbesondere in einem Projekttypus, der durch den fehlenden finanziellen Rahmen weniger „Stabilität“ aufweist, kann eine geklärte Trägerstruktur Dauerhaftigkeit erzeugen.

Für viele Projektgruppen, die ihr Projekt aus eigenen Mitteln finanzieren wollen und können, gehört die Frage nach der Rechtsform zu den zentralen Themen der Projektentwicklung. Dies ist sicherlich nicht falsch, denn durch die Wahl der Rechtsform werden nicht nur wesentliche finanziell wirksame Regelungen bestimmt, sondern auch die Grundlagen für die spätere Bewirtschaftung geprägt.

Dennoch sind in der Praxis die Entscheidungsmöglichkeiten über die Rechtsform meistens gering: Die Frage nach der Rechts-

Landwirtschaftliche  
Gemeinschaft Siegerland  
e.V.: Auf dem Birkenhof  
sind Altenwohnungen in  
Planung.



form klärt sich (meist) mit der präzisen Erarbeitung von Wohnwünschen, mit dem Verhältnis von Individuum und Gruppe, mit der Ermittlung der Wünsche und Möglichkeiten in finanziellen Fragen, wie insbesondere der Teilhabe an der Wertentwicklung der Immobilie und der Haftung, mit den Entscheidungswegen in der Planungs- und insbesondere in der Wohnphase und der „Mentalität“ der Gruppe. Eine Entscheidung über die Rechtsform ohne vorherige, die Ziele der Projektgruppe präzisierende Arbeit kann nicht zum Erfolg führen.

### 3. Suche nach einem Grundstück oder einem Bestandsobjekt

Ein erster wesentlicher Schritt bei der Suche nach einem geeigneten Grundstück oder Bestandsobjekt ist die Klärung der Lage („Welche Stadtteile kommen in Frage, welche nicht?“), der notwendigen Qualitäten („Welche kleinräumigen Lagequalitäten muss das Grundstück haben, welche Infrastrukturangebote müssen in der Nähe sein?“) und der Größe („Wie groß muss das Grundstück oder das Objekt sein, damit wir unser Projekt dort realisieren können?“). Wenn es weitere Inhalte gibt, die bei der Auswahl eine maßgebliche Rolle spielen, sind diese bei der Suche zu berücksichtigen.

Liegen erste Angebote vor, so sind von der Gruppe Bewertungen zu treffen – insbesondere anhand der Kriterien der o.g. Themen. Ergänzend dazu sind planungsrechtliche Fragen zu klären, erste Kostenschätzungen zu machen. Dann stellt sich die Frage an die Mitglieder der Projektgruppe: „Wer kann und wer will?“ Auch in dieser Phase ist es wichtig, Entscheidungen zu treffen. Will die Projektgruppe auf das nächste Angebot warten? Ist die Gruppe der Interessenten groß genug für das Grundstück bzw. das Objekt? Traut die Gruppe sich zu, die fehlenden Haushalte zu finden?

Kommt die Entscheidung für das Grundstück/Objekt nicht zustande, muss die Gruppe weiter suchen. Entscheidet sich die Gruppe positiv, sollte sie mit dem Eigentümer einen (meist kostenpflichtigen) Optionsvertrag („Anhandgabe“) abschließen, der ihr ausreichend Zeit gibt, das Projekt zu entwickeln, insbesondere in Bezug auf die Kosten.

Ein Aspekt noch zur Auswahl des Architekten: Die Qualität und die Eignung eines Architekturbüros kann am besten im Vergleich beurteilt werden. Die Projektgruppe sollte dazu Architekturbüros aussuchen, die für das Projekt grundsätzlich in Frage kommen. Die Beurteilung eines Büros kann entweder über dessen bisherige Arbeit oder über erste Vorstellungen, z. B. zur Bebauung eines Grundstücks, erfolgen. Architekturleistungen sind keine „Standardleistungen“, die von jedem Büro in gleicher Qualität erbracht werden, sondern weichen je nach Büro erheblich voneinander ab. Von der Umsetzung der Wohnziele in zu bauende Realität hängt wesentlich

die Qualität des Wohnprojektes ab – ebenso wichtig ist die Qualität der Kostenberechnungen.

Die Projektgruppe kann anhand der vorgelegten Arbeit der ausgesuchten Büros am besten erkennen, ob das Büro die eigenen Vorstellungen umsetzen kann; eine solche Auswahl auf der Grundlage der konkreten Arbeit ist zur Erzielung qualitativer Ansprüche unverzichtbar.

### 4. Finanzierung

„Ohne Moos nix los“, könnte man dieses Kapitel auch überschreiben. Ohne eine vollständige Finanzierung aller Projektkosten, sei es für den Einzeleigentümer der eigenen Wohnung oder des eigenen Hauses, sei es bei gemeinschaftlichem Eigentum die gemeinsame Finanzierung, kann kein Projekt in eigener Trägerschaft realisiert werden.

Da die Finanzierung eines Projektes i.d.R. nicht zu Beginn gesichert ist, muss das besondere Augenmerk der Projektentwicklung auf diesem Ziel liegen. Von ebenso großer Bedeutung ist die Minimierung der Vorlaufkosten des Projektes bis zu dem Zeitpunkt der Sicherung der Finanzierung, um bei einem Scheitern Verluste der Initiatoren klein zu halten.

Der erste Schritt auf dem Weg zur Finanzierung eines Wohnprojektes beginnt mit der Aufstellung eines Finanzplanes, der natürlich banküblichen Finanzierungsbedingungen genügen muss. Für die Bewohner und Bewohnerinnen sind die Aspekte Eigenkapital und laufende Belastung zentral; grundsätzlich mindert ein höheres Eigenkapital den Fremdmittelbedarf und führt damit zu einer geringeren laufenden Belastung. Bei einer Trägerschaft des Projektes in Einzeleigentum ist für jeden Haushalt ein separater Finanzplan zu erstellen, bei Gemeinschaftseigentum wird der Finanzplan auf das zukünftige Gemeinschaftseigentum bezogen.

In einem ersten Schritt wird das Eigenkapital eines jeden Haushalts ermittelt und geprüft, ob es den Anforderungen des Finanzplans genügt. Können einzelne Haushalte das erforderliche Eigenkapital nicht aufbringen, so kann ein interner Ausgleich bzw. eine Unterstützung der finanzschwachen durch finanzkräftige Haushalte oder durch externe Dritte („Solidarkapital“) weiterhelfen. Dies dürfte in der Rechtsform der Genossenschaft leichter möglich sein als bei Einzeleigentum.

Ein Teil des Eigenkapitals kann durch Selbsthilfe ersetzt werden, doch sollte Selbsthilfe vorsichtig kalkuliert werden. Besonders hohe Selbsthilfeleistungen sind meist nur erzielbar, wenn der Selbsthelfer über eine entsprechende Berufsausbildung verfügt und zeitlich flexibel ist.

Bei der Finanzierung eines Wohnprojektes treten häufig Probleme auf, die für Unternehmensneugründungen typisch sind. Dies sind neben einer Eigenkapitalschwäche die hohe Zinsbelastung



und eine u. U. nicht ausreichende Besicherung der Fremdkapitalmittel durch das Objekt selber.

Viele Wohnprojekte verfügen über ein Umfeld, das bereit und in der Lage ist, begrenzte finanzielle Unterstützung für die Neugründung eines Unternehmens zu leisten, das eine innovative Wohnversorgung realisieren will. In einer einfachen und direkten Form erfolgt diese Unterstützung durch Darlehen oder Schenkungen, meist „verborgen“ über Familienmitglieder oder enge Freunde. Eine andere Form der solidarischen Unterstützung ist z. B. in einer Wohnungsgenossenschaft die Zeichnung „freiwilliger“ Geschäftsanteile, die über die zur Nutzung einer Wohnung erforderlichen Pflichtanteile hinausgehen.

Banken können hier durch geeignete Finanzierungsinstrumente das positive Umfeld der Wohnprojekte nutzen und zu einer weiteren Verbesserung der Finanzierungsbedingungen beitragen und damit Voraussetzungen für mehr Projekte schaffen. Solche Instrumente können Eigenkapital ersetzende bzw. ergänzende Sparbriefe oder Genussscheine oder über Bürgschaften besicherte Kredite sein. Diese Instrumente können nicht nur für ein bestimmtes Projekt, sondern für einen bestimmten Projekttyp definiert werden. Durch eine Standardisierung dieser Instrumente könnte eine Verbreitung erleichtert werden.

## 5. Bewirtschaftung

Im Zentrum der Bewirtschaftung muss die Fähigkeit des Vorstandes oder des entsprechenden Gremiums stehen, die Bewirtschaftungsaufgaben in ihrer gesamten Breite wahrzunehmen und zu verstehen. Dies bedeutet nicht, jede Aufgabe selbst bearbeiten zu können, sondern vielmehr ein hohes Verständnis für die anstehen-

den Aufgaben und deren gegenseitige Abhängigkeit aufzubringen. Dabei ist eine auf Einzeleigentum basierende Wohnungseigentümergeinschaft leichter zu führen als z. B. eine Wohnungsgenossenschaft, bei der ein größerer Buchführungsaufwand anfällt, Jahresabschlüsse zu erstellen sind und die organisatorischen, finanziellen und steuerlichen Aufgaben der Unternehmensführung umfangreicher und komplexer sind.

Zu prüfen ist, ob notwendiges Know-how bei den Gruppenmitgliedern vorhanden ist oder durch Weiterbildung entwickelt werden kann. Wo dies nicht der Fall ist, sind externe Profis zu beauftragen. Dabei sollte darauf geachtet werden, dass die Berater und Dienstleister nicht nur reaktiv tätig sind. Insbesondere in der Anfangszeit sollten sie Verantwortung für das junge Unternehmen übernehmen. Die Übertragung von zentralen Aufgaben auf externe Profis schafft dann die Voraussetzung für „stressfreies“ Wohnen in Nachbarschaft und Gemeinschaft.





## IV. Nutzen über die Wohnprojekte hinaus

### Seite

- 117\_\_ Bilder der Zukunft – An einer guten Zukunft bauen  
Rolf Novy-Huy, Stiftung trias, Hattingen
- 121\_\_ Volkswirtschaftliche Effekte des gemeinschaftlichen Wohnens  
Prof. Dr. Bernd Halfar, Kath. Universität Eichstätt
- 129\_\_ Return on Investment  
Gibt es eine ausreichende Kapitalrendite beim gemeinschaftlichen Wohnen?  
Joachim Negwer, Gemeinnütziges Siedlungswerk GmbH, Frankfurt/Main
- 131\_\_ Wohnbegleitende Dienstleistungen am Beispiel der Baugenossenschaft Freie Scholle eG in Bielefeld  
Michael Seibt und Thomas Möller, Baugenossenschaft Freie Scholle Bielefeld
- 137\_\_ Ein gemeinsames Dach für mobile und demenzkranke Bewohner –  
Das Wohnprojekt Gingko-Haus, Langen  
Monika Berghäuser, Schader-Stiftung, Darmstadt
- 139\_\_ Gemeinschaftliches Wohnen als Beitrag zu ökologischer, ökonomischer und sozialer Nachhaltigkeit  
Dr. Albrecht Göschel, Vorsitzender des Forums für Gemeinschaftliches Wohnen, Berlin



Sonnenhaus e.V.,  
Berlin-Niederschöneweide

## Bilder der Zukunft – An einer guten Zukunft bauen

von Rolf Novy-Huy

**Meine These: Wir haben Analysen und Zahlenkolonnen, eine öffentliche Diskussion und politisches Bewusstsein, aber wir haben keine Bilder für unsere Zukunft.**

Als 1999 die 9. koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Bundesamtes erschien, sprach dies wohl nur eine kleine Gruppe Interessierter und ausgesprochener Zahlenmenschen an. Die Dramatik der vor uns liegenden Entwicklung war unschwer zu erkennen. Die öffentliche Diskussion über das Thema Demografie und die Aufnahme in den politischen Sprachschatz lief erst langsam, dann mit hoher Intensität an. Heute kann man wohl davon sprechen, dass das Thema „Demografische Entwicklung“ zum Allgemeingut geworden ist.

Zu jeder ordentlichen Rede gehört es inzwischen, auch einige Zahlen aus diesem Bereich einzuweben und darauf hinzuweisen, dass wir „älter, weniger und bunter“ werden. Der aufgeklärte Referent enthält sich natürlich jeglicher Panikmache und wählt die mittlere Variante der Statistik. Recht staatsmännisch wird darauf hingewiesen, dass diese Entwicklung auch Chancen bietet. Die Möglichkeit, es könnte auch härter kommen, wird so fast nie betrachtet. Statt der prognostizierten Varianten eines Zuwanderungsüberschusses von 100 000 oder 200 000 Menschen waren es aber 2006 nicht einmal 23 000 und 2007 ca. 35 000.

Besonders schön verdeutlicht wird die Polarisierung der Diskussion in einem Artikel des „SPIEGEL spezial“, in dem Professor Herwig Birg (Bevölkerungswissenschaftler aus Bielefeld) und Professor Thomas Straubhaar (Volkswirt am HWWI Hamburg) sich im Streitgespräch befinden. Während der Bevölkerungswissenschaft-

ler Birg eher zu den Mahnern zählt, setzt der Volkswirt Straubhaar auf Wachstum, Einwanderung und ein noch nicht ausgeschöpftes Erwerbstätigenpotential bei den Frauen. Veröffentlichungen wie die des FAZ-Herausgebers Frank Schirrmacher trugen zwar dazu bei, das Thema massiv ins öffentliche Bewusstsein zu katapultieren, nicht aber zu einem besonnenen Umgang mit dem Thema und den Diskutanten. So werden die Mahner schnell als Maler eines Katastrophenszenarios einsortiert, die Optimisten als blinde Wachstumsgläubige.

Der Bremer Ex-Bürgermeister Henning Scherf wählte die positive Darstellung und schwärmt geradezu von den Chancen, die das Alter heute bietet. Aber auch hier gibt es den andern Pol. Professor Dr. Winfried Saup aus Augsburg weist in einem Beitrag für die Age-Stiftung darauf hin, wie hoch die altersbedingten Einschränkungen sind. Sehr nachdenklich stimmt bei seinem Beitrag, dass sich geriatrische Abteilungen massiv um unterernährte Senioren zu bemühen haben. Zwei Welten?

Henning Scherf gehört zum gehobenen Bildungsbürgertum: Politisches Bewusstsein, gute Bildung, ausreichende finanzielle Mittel, Kontaktfreudigkeit. Ausgezeichnete Voraussetzungen für ein aktives Alter. Und: Er gehört zu den „jungen Alten“. Wie wird es ihm mit 85 und 95 Jahren gehen?

Herr Saup trifft vielleicht eher die allein lebende Witwe, die sich freut, dass ihre Putzfrau vorbeikommt und sie zusammen „ein halbes Hähnchen“ verspeisen. Eine schöne Unterbrechung eines ansonsten leeren Alltags, der durch Schmerzen und eine eingeschränkte Bewegungsfähigkeit geprägt ist.

„Alles im Rollen?“ – Barrierefreiheit ist keine Angelegenheit, die nur das Alter betrifft.



Schnell geschah es, dass die polnische Pflegekraft zur Selbstverständlichkeit gehörte, dass die Heimeinrichtungen auf Pflegekräfte aus aller Welt zurückgriffen, weil sie damit dem Kostendruck der Kranken- und Pflegekassen gerecht werden können. Birg bezeichnet das als „Braindraining“, neuzeitliche Kolonisation: Ausbeutung des Fachkräftepotentials, wo früher Rohstoffe ausgebeutet wurden.

Die Beurteilung der demografischen Entwicklung, insbesondere der Situation, die uns als alternde Gesellschaft 2020 und darüber hinaus erwartet, ist letztendlich eine Frage der eigenen politischen und persönlichen Neigungen. Es wird gerne mit vielen Zahlen gearbeitet und so manche Prozentzahl beeindruckt. Andererseits existieren kaum Szenarien, Bilder, wie sich diese Zahlen – sinnlich nachvollziehbar – auf unser gesamtes Gesellschaftssystem und unseren Alltag auswirken werden.

Über einen zunehmenden LKW-Verkehr und die Auslastung der Autobahnen liest man eher etwas als über das Verkehrs- und Mobilitätsverhalten von Senioren. Wie wird es sich ausprägen? Für viele ist das Auto eine kleine Mobilitätsgarantie, aber irgendwann hört auch das auf. Es ist anzunehmen, dass am Automobil eher festgehalten wird, als Rufbusse zu nutzen. Die Fahrstrecken werden aber kürzer werden. Das Tempo sinkt. Vielleicht verändert sich sogar das gesamte Verkehrsverhalten, weil Senioren defensiver fahren. Mehr bevorzugte Parkplätze für Gehbehinderte wären mit der Zeit doch recht sinnvoll?

Mit Öko-Autos möchte sich die Automobilindustrie ihr Image nicht verderben. Da führt es wohl nur zu Heiterkeitserfolgen, wenn man heute schon zum Bau von Senioren-Autos auffordern würde, obwohl bereits lärmarme Autoreifen angeblich „Müslimage“ statt „Sportlichkeit“ assoziieren. Aber ein verbesserter Einstieg, komfortable Kofferräume und Motoren für Kurzstrecken wären doch wohl sinnvoll?

So wenig bislang die Neigung besteht, auf solche Bedürfnisse beim Auto einzugehen, so wenig scheint man sich auch im Immobilienmarkt auf anstehende Veränderungen einzulassen. Die Immobilienwirtschaft scheint nicht zugeben zu wollen, dass die Märkte immer schwieriger werden. Wer will sich schon den eigenen Markt schlechtreden? So wird unbekümmert gebaut, obwohl nach Ostdeutschland in Regionen wie dem Ruhrgebiet oder dem Nordosten von Bayern der Leerstand schon heute rapide zunimmt.

Die Möglichkeit, Neubau dann zumindest grundsätzlich barrierefrei oder doch barrierearm auszuführen, wird politisch noch viel zu wenig durchgesetzt. Gebaut wird für junge Familien. Der Bauträger denkt betriebswirtschaftlich. Warum sollte er die altengerechte Nutzung heute schon mit einbeziehen? Volkswirtschaftlich wäre das natürlich sinnvoll. Schon heute ist der Bedarf nach bezahlbaren, altengerechten Wohnungen enorm hoch, das Angebot klein.

Eine vorsorgende Politik, um künftigen Herausforderungen durch vorsorgliches Handeln zu begegnen, ist nur in den Ansätzen erkennbar. Dabei wären viele Probleme mit dem notwendigen zeitlichen Vorlauf einfacher zu lösen. Wenn die Situation erst überdeutlich und schmerzhaft zu Tage tritt, sind Lösungen nur noch mit enormen Kraftanstrengungen möglich. Heute könnte mit einfachen Gesetzesänderungen und zeitlich gestreckten Maßnahmen so manche Härte vermieden werden. Vieles erscheint aber nicht „vorstellbar“.

Ostdeutsche Bundesländer haben schon lange erkennen müssen, dass sich eine ausgefeilte Infrastruktur nicht flächendeckend vorhalten lässt. Kann man den Baubehörden nicht Werkzeuge an die Hand geben, damit nicht das letzte kleine Häuschen im hintersten Tal mit Strom, Gas, Wasser- und Abwasseranschluss versorgt werden muss?

In Gebieten mit sinkenden Bevölkerungszahlen ist es ein Gebot der Vernunft, sich auf die Siedlungskerne zu konzentrieren. Aber wer hätte heute schon den Mut Stadtgebiete oder Straßenzüge zu definieren, die „auf Rückbau“ gestellt werden?

Die Ausweisung neuer Baugebiete, die Genehmigung weiterer Bauten in dünn besiedelten Gebieten ergibt vor diesem Hintergrund keinen Sinn. Eine Umzugsförderung in die Stadt wird kostengünstiger sein als die Pflege der Infrastruktur einer „perforierten Stadt“.

Um es zu wiederholen: Vieles erscheint nicht „vorstellbar“. Wie würde man in Westdeutschland reagieren, wenn wir davon sprechen Orte „schließen zu müssen“? Das meine ich mit den „fehlenden Bildern“!

Es ist schwierig, sich ohne fachliche Begleitung in die Gesellschaft der Zukunft einzudenken und einzufühlen. Wenn in der Stadtzeitung die Meldung erscheint, dass die Altersarmut in München sich bis 2020 verdreifacht, quitiert der Leser das wahrscheinlich mit einem „Aha!“, um sich danach dem nächsten Artikel zuzuwenden. Er fühlt sich nicht betroffen.

Eine Aufgabe für die Sozialpolitik, die Wohlfahrtsverbände? Ja, schon! Aber, erst wenn in der Gesellschaft erkannt wird, wie umfassend sich die Einkommens-, Wohn- und auch die Pflegesituation verschärft, erhalten Politiker die notwendige gesellschaftliche Legitimation für Gesetze und insbesondere zur Ergreifung von Maßnahmen, die Finanzmittel umlenken.

Der Pflegebereich: Dort sprechen die Zahlen an sich eine deutliche Sprache. Pfleger/innen gibt es schon seit vielen Jahren zu wenig, zumal sie meist nicht bis zur Rente ihren Beruf ausüben (können). Gleichzeitig sind Fachkräfte, etwa im Handwerk und bei den Ingenieuren, heute schon knapp. Wenn sich die Zahl der Erwerbstätigen vermindert, die Zahl der zu Pflegenden aber erhöht, werden beide Bereiche verstärkt in Konkurrenz treten, um bei

vermindertem Potential ihren Personalbedarf abdecken zu können. Also doch massive Einwanderung fördern? Osteuropäische Hilfskräfte und Seniorenresidenzen in südlichen Ländern mögen Lösungen in Teilbereichen darstellen. Es verbleibt aber ein erheblicher Anteil, der auf diese Weise nicht abgedeckt wird. Pflegt die Tochter oder Schwiegertochter, steht sie natürlich als „Erwerbstätigenreserve“ nicht zur Verfügung. Wer die Mutter bis zum Tod gepflegt hat, wird sich danach wahrscheinlich auch nicht als Pflegekraft bewerben. Für die private wie die berufsmäßige Pflege gilt das „Burnout-Syndrom“.

Und nun? Mitten im Katastrophenszenario? Nein, aber die Dinge ehrlich zu benennen, damit deutlich wird, dass Handeln Not tut. Es muss erlaubt sein, Entwicklungen deutlich zu zeichnen, weil sich daraus die Legitimation von Veränderungsnotwendigkeiten und der Anstoß zum Handeln ergibt.

### Fazit

Die Aussage mag verwundern, aber die Veränderung in Anzahl und Struktur der Bevölkerung werden wir wahrscheinlich nicht bemerken. Wir haben auch die Zunahme der ausländischen Einwohner an der Gesamtbevölkerung nicht „bemerkt“, weil solche Entwicklungen schleichend stattfinden, je nach Wohnbezirk sehr unterschiedlich in den Alltag von Menschen Einlass finden.

Ist das ein Grund, diese Entwicklung hinzunehmen? Dann ist es ja auch gar nicht so schlimm, und wir werden uns alle daran gewöhnen? Ein paar Häuser abreißen, ein paar Geschäfte schließen, ein paar Alten- und Pflegeheime mehr? Genau hier zeigt sich m. E. das Problem:

Die sinnliche Wahrnehmung! Als Student/in und Professor/in verfügt man nicht über die gleiche Wahrnehmung wie eine Altenpflegerin, die im 30-Minuten-Takt von einer kranken Person zur anderen fährt.

„Die Altersgruppe der 80-Jährigen und Älteren, heute 3,7 Millionen Menschen, wird bis 2020 auf fast 6 Millionen ansteigen, bis 2050 auf 10 Millionen.“ Das sind abstrakte Zahlen, die wir intellektuell erfassen. Nur wenn wir es schaffen, uns solche Zahlen in Wirklichkeit und Bilder umzusetzen, kann daraus der Impuls des Handelns werden. Wie finden wir den Weg vom statistischen Schaubild zu einer in Altersarmut lebenden Person? Und – wann finden wir den Weg? Analysiert worden ist genug. Statt neuer Tabellen müssen wir heute handeln – morgen wird es schwerer.

Gemeinschaftlich orientierte Wohnprojekte erfüllen genau die Forderungen, die an vorbeugendes, zukunftsorientiertes Handeln geknüpft werden. In aller Regel sind die Häuser im Stadtgebiet barrierefrei und anspruchsvoll in den Energiesparzielen. Die Bewohner gehen nicht selten von zu groß gewordenen Häusern auf kompakte Wohnraumverhältnisse zurück. Dadurch werden Wohnraumreser-

ven frei gemacht. Die gegenseitige Hilfe entlastet die Sozialsysteme und verbessert die Lebensqualität.

Wenn sich ein solches Projekt nicht selten noch der Nachbarschaftshilfe, Schulaufgabenbetreuung oder im Kulturangebot (Thema: Einsamkeit!) engagiert, sind viele der Forderungen erfüllt, die sich eigentlich an die Politik richten würden. Gleichzeitig liefern uns die Projekte Bilder, wie es gehen könnte. Diese Vorhaben nicht als Individualinteresse beiseite zu schieben, sondern aktiv zu fördern, ist Aufgabe eines fürsorglich denkenden Staatswesens.

Ausreichen werden die ein, zwei, drei Projekte pro Stadt nicht „um die demografischen Herausforderungen zu lösen“. Aber, wie gesagt, sie liefern die notwendigen Bilder. Sie zeigen, dass es des persönlichen Engagements des Einzelnen bedarf und dass es auch möglich ist geplant, aktiv, zielgerichtet an den persönlichen Wohn- und Lebensverhältnissen zu arbeiten, um sich auf eine absehbare schwierige Zukunftssituation einzustellen.

Solche Lösungen als Hausprojekte werden ergänzt werden müssen durch Nachbarschafts-Netzwerke, durch Angebote von Wohnungsunternehmen und durch Hilfe von Einzelpersonen. Lassen wir also unserer Vorstellungskraft freien Lauf und lassen Sie uns solche Vorstellungen dann auch tatkräftig umsetzen.

#### Verwendete Quellen:

Age-Stiftung (Hrsg.), 2005:  
Wohnen wie gewohnt, Broschüre zum Age Award 2005, Zürich

Scherf, Henning, 2008:  
Grau ist bunt: Was im Alter möglich ist

Schirmacher, Frank, 2005:  
Das Methusalem Komplott

SPiegel special, 2006:  
„Jung im Kopf“. Die Chancen der alternden Gesellschaft 8/2006

Statistisches Bundesamt (Hrsg.):  
Bevölkerung Deutschlands bis 2050 -  
11. koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung, Wiesbaden



Alte Schule Karlshorst,  
Berlin



# Volkswirtschaftliche Effekte des gemeinschaftlichen Wohnens

von Bernd Halfar

## 1. Sparen durch Wohnen?

Menschen, die zusammen wohnen, ob in einer gemeinsamen Wohnung oder in einem gemeinsamen Haus oder in anderer Nachbarschaft, können ihre Lebensqualität gegenseitig beeinflussen. Das Nachbarschaftsrecht ist eines der beanspruchtesten Rechtsgebiete vor deutschen Gerichten und zeigt vielfältige Möglichkeiten, die Lebensqualität des Anderen zu reduzieren. Ähnlich populär ist freilich auch die gegenteilige Perspektive, Nachbarschaft als Vorratskammer für kleine und größere soziale Unterstützungen zu betrachten.

In den Arbeiten zur Familien- und Haushaltsökonomie wurden die Potenziale der Eigenproduktion von Gütern und Dienstleistungen schon immer penibel beobachtet. Insofern stellt das gemeinschaftliche Wohnen eher eine Erweiterung eines sehr gut begründeten Gedankens dar, die räumliche Gemeinschaft als eine mögliche Quelle von Sozialität zu begreifen. Welche räumlichen, personellen und sozialen Konfigurationen gut funktionieren, und welche eher das Risiko zu scheitern in sich tragen, ist eine Fragestellung für Modellprojekte. Im folgenden Gedankengang bleiben wir in der Vorstellung funktionierender Wohnmodelle.

Die Unterscheidung zwischen privater und sozialer Immobilie wird schwierig, wenn private Wohnimmobilien, zumindest als Nebenzweck, bewusst auf soziale Hilfen und Unterstützungsleistungen angelegt werden.

Haben gemeinschaftliche Wohnformen einen messbaren gesellschaftlichen Nutzen? Professor Halfar rechnet vor, dass es durchaus nicht nur um angenehme Wohnformen geht, sondern um die harte Einsparung von Sozialkosten.

Sozialimmobilien sind Betreiberimmobilien, deren Geschäftsmodell darauf angewiesen ist, dass aus den Erlösen der in ihnen erbrachten sozialen Dienstleistungen eine entsprechende Rendite erzielt werden kann.

Sozialimmobilien gelten insofern als Kostentreiber. Können Immobilien auch auf die andere Seite der Gleichung wandern und soziale Kosten reduzieren?

Wie müssten solche Immobilien ausschauen? Welche Haushaltsformen und Kombinationen von Haushaltsformen könnten entstehen? Und welche Nachfrage könnte sich bilden?

Ausgangspunkt der Überlegungen sind kontinuierliche Veränderungen der Haushalts- und Wohnformen. Mit 14 695 000 Einpersonen-Haushalten<sup>1</sup> stellt diese Haushaltsform mit 38 Prozent die häufigste Haushaltsform aller 39,2 Millionen Haushalte in Deutschland dar. In vielen deutschen Großstädten sind schon die Mehrzahl aller Haushalte Einpersonen-Haushalte. Von besonderer Bedeutung ist die Tatsache, dass die Einpersonen-Haushalte nicht nur beim „klassischen Klientel“ (alte Menschen; junge Menschen zwischen Schulabschluss und Ende Berufsausbildung / Studium bzw. Familiengründung) dominierend sind, sondern auch in den Altersgruppen, die eigentlich in der Familienphase sind, deutlich aufgeholt haben – und in den Großstädten auch in der mittleren Altersklasse eine dominante Lebensform darstellen. In der Konsequenz ist die durchschnittliche Haushaltsgröße in Deutschland auf 2,11 Personen geschrumpft.

Reduzierte Haushaltsgrößen stellen, „ceteris paribus“, Frühindikatoren für einen externen Dienstleistungsbedarf dar. Diese Vermutung gilt insbesondere für solche Personengruppen, die schon – unabhängig von der Haushaltsform – ein statistisch überdurchschnittliches Volumen an monetären und/oder realen Sozialtransfers benötigen.

Aber auch bei den Familienhaushalten wächst der Anteil der Haushalte mit potenziell erweitertem Hilfebedarf.

Für die weitere Argumentation von exemplarischem Interesse sind Seniorenhaushalte, Alleinerziehende, Familien sowie Haushalte mit behinderten Menschen. Sowohl in absoluten als auch relativen Zahlen weisen diese Personengruppen eine wachsende Bedeutung auf.

Derzeit liegt in Deutschland der Anteil von Alleinerziehenden bei 13 Prozent der insgesamt 22 423 000 Familien. Wir haben ca. 3 Mio. Ein-Eltern-Familien. In den neuen Bundesländern beträgt die entsprechende Quote 18 Prozent, in den alten Bundesländern liegt sie bei 12 Prozent.

Bei den Seniorenhaushalten wächst der Anteil der Einpersonenhaushalte von 12 Prozent in der Altersgruppe der 50- bis 54-jährigen mit steigendem Alter kontinuierlich auf 60 Prozent bei den über 80jährigen Menschen an.

Die im 5. Altenbericht der Bundesregierung für das Jahr 2030 berechneten Prognosen zeigen eine Dynamik, die insbesondere für die Wohnungswirtschaft und für soziale Dienstleister neue Chancen eröffnet. So sinkt der Anteil verheirateter Männer in der Altenpopulation, je nach Altersklasse, um bis zu ein Viertel – mit einer entsprechend starken Zunahme lediger Männer. Der Anteil der Geschiedenen in der Altenpopulation wird sich bis 2030 verdoppeln. Die Zahl der Senioren–Einpersonenhaushalte wird von momentan 5,2 Mio. auf 9,2 Mio. ansteigen. Für die westlichen Bundesländer bedeutet das eine 81-prozentige, für die östlichen Bundesländer eine 56-prozentige Steigerung. Aus Geschlechterperspektive betrachtet, wird sich die Zahl der alleinlebenden Männer verdreifachen, die weibliche Vergleichsquote beträgt 55 Prozent.

Als Folge des allgemeinen demographischen Wandels und der verbesserten Lebenserwartung von insbesondere geistig behinderten Menschen rechnet die Sozialpolitik bis 2030 fast mit einer Verdoppelung der Anzahl der Menschen mit Behinderungen. Laut Mikrozensus 2003 lebt jeder 10. Einwohner in Deutschland mit einer Behinderung. Von diesen 8,4 Mio. amtlich anerkannten behinderten Menschen leben über 8 Mio. in privaten Wohnungen. Mit 29 Prozent der privaten „Behindertenhaushalte“ ist auch hier der Einpersonenhaushalt eine dominante Haushaltsform.

Bei der Personengruppe der Menschen mit Behinderungen bietet die sozialpolitische Verankerung des „Persönlichen Budgets“

im SGB IX für viele Menschen, die bislang in Heimen gelebt haben, überhaupt erst die Chance, in einem eigenen Haushalt mit entsprechenden Unterstützungsleistungen zu leben.

Aus der Perspektive des Sozialbudgets wächst der gesellschaftliche Hilfebedarf privater Haushalte nicht nur mit der Anzahl der Klienten, sondern auch mit den korrespondierend sich verändernden Wohnformen. Die Hilfpotenziale einer eigenen Familie und/oder Netzwerke sind nicht (mehr) aktivierbar, wodurch ein höherer Bedarf an professionellen Dienstleistungen entsteht. Schon heute, ohne hauswirtschaftliche Leistungen, fließen ca. 80 Mrd. € in professionelle soziale Dienstleistungen im engeren Sinne (Sozialarbeit, Pflege).

Zu diesem offiziellen Sozialmarkt müssen Dienstleistungen hinzugerechnet werden, die über den grauschwarzen Pflegemarkt organisiert werden. So beziehen ca. 100.000 Seniorenhaushalte „rund um die Uhr“ Versorgungen von ausländischen Hilfskräften. Die Zahlungsbereitschaft liegt zwischen 800 und 1.100 € pro Monat.

Wir vermuten, dass ein nicht unerheblicher Teil der dienstleistungsbezogenen Sozialausgaben, insbesondere im Feld der Alten-, Familien- und Behindertenhilfe, in seiner Entstehung durch die veränderten Familien- und Wohnformen gefördert wird. Es entstehen „Zusatzbedarfe“ des Alleinwohnens mit entsprechenden Folgekosten.

Weil die Wohn- und Haushaltsform den benötigten Unterstützungsbedarf im Einzelfall nicht trägt, werden weiterhin Tatbestände der Überversorgung in teilstationären und stationären Einrichtungen hergestellt. Ohne Wechsel in eine Einrichtung werden bei ambulanten professionellen Diensten auch Teilleistungen bestellt, die sich auf die Verrichtung von Alltagsbanalitäten beziehen, und die aufgrund ihrer vergleichsweise hohen Transaktions-, Wege- und Stückkosten relativ teuer sind.

Bezieht man den Aussichtsturm gemeinschaftlicher Wohnideen, so sieht man in der Sozialleistungslandschaft eine bedeutsame Anzahl von (stationären) Sonderwohnformen und sozialen Diensten, deren Kosten als „Opportunitätskosten“ des „nicht-solidarischen“ Wohnens definiert werden könnten. Im volkswirtschaftlichen Kreislaufschema, so die Vermutung, fließen manche realen und monetären Transfers nur deshalb an die privaten Haushalte, weil diese „isoliert“ wohnen.

Zugespitzt formuliert: Wir geben einige, zumeist umlagefinanzierte Milliarden Euro für professionelle Dienstleistungssettings aus, die nach allen empirischen Erkenntnissen für die betroffenen Personengruppen die „third best“ Lösung darstellen. Und wir nähern uns nur zögerlich der Beseitigung von Barrieren für Wohnkonzepte, die von vielen Menschen geschätzt, aber nur von wenigen realisiert werden.



## 2. Die Wohnform als sozialer Produktionsfaktor?

Wohnformen, so der Gedanke, können selbst „Sozialitätsproduzenten“ sein. Als Mischung aus nachbarschaftlichen Hilfe- und Dienstleistungen, Gemeinschaftsflächen und baulichen Verknüpfungen entstehen „hybride“ Produkte, die durch ihren Zusammenhang für Menschen die Wertschöpfung des Wohnens und die Lebensqualität verbessern. Gerade weil das gemeinschaftliche Wohnen nicht auf standardisierte Wohnformen und Leistungsprozesse setzt, sondern individuell zugeschnittene Settings ermöglicht, entsteht eine zusätzliche Wertschöpfung. Diese positiven Effekte treten nicht nur für die Bewohner auf, sondern auch für die Wohnungswirtschaft, für neue Dienstleistungsanbieter, für die sozialen Sicherungssysteme und für die öffentlichen Finanzen.

Abgesehen von der zusätzlichen Wertschöpfung gemeinschaftlicher Wohnformen, die sich in Lebensqualität durch Autonomiesteigerung, Hilfepotenziale und soziale Integration zeigt, setzt das gemeinschaftliche Wohnen als Kombination von persönlichen Leistungen und Wohnsettings zu „hybriden Leistungsbündeln“ eine Wertschöpfungsspirale in Gang, weil jeder Teilnehmer den Nutzen der anderen Teilnehmer erhöht.

Allerdings ist absehbar, dass diese positive Seite des gemeinschaftlichen Wohnens ohne politische Förderung auf Menschen „ohne kontinuierlichen Hilfebedarf“ begrenzt ist. Die Produktivität des gemeinschaftlichen Wohnens für Menschen mit kontinuierlichem, erheblichen Hilfebedarf, ohne entsprechenden gegenseitigen Ausgleich und ohne Äquivalenzchancen, ist zwar theoretisch gegeben, kann aber ohne professionelle Unterstützung leicht zur Überforderung werden. Wenn das gemeinschaftliche Wohnen nicht nur temporäre Unterstützungsperioden garantieren will, sondern auch Menschen mit kontinuierlichem Hilfebedarf, mit starker Behinderung, mit chronisch-psychischer Erkrankung etc. integrieren will, dann müssten diese Leistungspotenziale und der entsprechende Bereitstellungsnutzen in der Finanzierung so berücksichtigt werden, dass das Gemeinschaftswohnen hierfür Anreize erhält.

## 3. ... mit Social Returns on Invest

Insofern ist die soziale Rentabilität des gemeinschaftlichen Wohnens mit Rahmenbedingungen verknüpft. Primäres Ziel von gemeinschaftlichen Wohnprojekten ist neben der notwendigen Rentabilität zur Überlebenssicherung nicht die Gewinnmaximierung, sondern die Maximierung eines sozialen Nutzens.

Hier setzt das Instrument des „Social Return on Investment“ (SROI) an. Ziel des SROI ist im Prinzip die Quantifizierung des sozialen Nutzens nach Möglichkeit in monetären Größen, um sie dem finanziellen Aufwand gegenüber stellen zu können. Es ist dann möglich, diese Wertschöpfung auch klar abzubilden und hierdurch eine transparente, eindeutige Kennzahl für die Stakeholder zu erhalten.

Der SROI zielt auf die volkswirtschaftlichen, sozialpolitischen Effekte, aber weiterhin auch auf einzelwirtschaftliche und soziale Effekte. Um eine soziale Renditerechnung vornehmen zu können, wird nachfolgend versucht, diese sozialen Effekte inhaltlich zu beschreiben, zu quantifizieren und möglichst in finanzielle Größen umzusetzen. Hierdurch ist eine Messung von Input und Outcome in der gleichen Dimension möglich – eben als Renditekennziffer.<sup>2</sup>

Bei der Analyse der sozialökonomischen Effekte gemeinschaftlichen Wohnens lassen sich verschiedenste Wirkungsebenen vermuten:

- › Vermiedene Sozialkosten  
Beispiel: Die alleinerziehende Frau findet Unterstützung bei der Betreuung ihres Kindes und ist nicht mehr auf Arbeitslosengeld angewiesen.
- › Volkswirtschaftliche Erträge durch Beitrags- und Steuerzahlungen  
Beispiel: Die alleinerziehende, berufstätige Frau zahlt Lohnsteuer, Sozialversicherungsbeiträge und über das höhere Erwerbseinkommen auch höhere Umsatzsteuern.
- › Lebensqualitätseffekte  
Beispiel: Die alleinerziehende Frau kann unkompliziert soziale Unterstützungen aktivieren, um zeitliche Freiheitsgrade für eigene Aktivitäten zu gewinnen.

## 4. Vermeidbare Kosten durch gemeinschaftliche Wohnformen

Das gemeinschaftliche Wohnen hat sicherlich Erträge auf dem Konto der Lebensqualität der beteiligten Personen und Haushalte, aber natürlich auch Effekte als „vermiedene Sozialkosten“ und als „volkswirtschaftliche Erträge“. Beide finanziellen Effekte können sogar miteinander verzahnt sein: Der bisherige Transferempfänger wird bei entsprechender Konstellation möglicherweise zum Steuer- und Beitragszahler.

Einige Beispiele für solche „vermeidbaren Kosten“ und „volkswirtschaftlichen Erträge“, die möglicherweise aus dem „gemeinschaftlichen Wohnen“ resultieren, sollen im Folgenden illustriert werden.

Von den ca. 2,9 Millionen Haushalten mit Alleinerziehenden, davon 13 Prozent Väter, beziehen 360 000 Haushalte (6,4 Prozent der alleinerziehenden Mütter) mit alleinerziehenden Frauen laufende Hilfe zum Lebensunterhalt (Sozialhilfe). Weitere 24,9 Prozent der weiblichen Alleinerziehenden beziehen Arbeitslosengeld I oder II. Die relativ hohe Erwerbsquote von 66 Prozent bei alleinerziehenden Frauen resultiert auch aus einer vergleichsweise hohen Teilzeitquote, so dass das Armutsrisiko von alleinerziehenden Frauen mit 40,9 Prozent angegeben wird.

2005 gab es beispielsweise in der Großstadt Nürnberg 264 022 Haushalte, wovon 10 211 (3,9 Prozent) Haushalte von Alleinerzie-

henden (Bezugsperson ohne ehelichen Partner oder nicht-ehelichen Partner, mindestens ein Kind, keine weiteren Bezugspersonen) waren. Von diesen 10.211 Alleinerziehenden erhalten alleine 5.743, also über die Hälfte, Geldleistungen nach dem SGB II (10,8 Prozent aller Leistungsbezieher).

Je nach Verfügbarkeit für den Arbeitsmarkt werden diese Geldleistungen zur Sicherung des Lebensunterhalts aller in einer Bedarfsgemeinschaft lebenden Personen als Arbeitslosengeld II für erwerbsfähige Hilfebedürftige oder als Sozialgeld für nicht erwerbsfähige Personen sowie zusätzliche Leistungen bei bestimmtem Mehrbedarf transferiert.

Diese direkten monetären Transfers (Grundsicherung, Mehrbedarfzuschlag zur Regelleistung; bei einem Kind unter 7 Jahren oder bei 2 oder 3 Kindern unter 16 Jahren gibt es 36 Prozent der Regelsatzleistung für einen Haushaltsvorstand; in anderen Fällen gibt es pro Kind 12 Prozent, höchstens aber 60 Prozent der Regelsatzleistung für einen Haushaltsvorstand) werden durch Dienstleistungen der Arbeitsagentur sowie durch Zahlungen an die anderen Sozialversicherungen (Krankenversicherung, Pflege- und Rentenversicherung, Unfallversicherung) ergänzt.

Auf- und Ausgaben der kommunalen Träger beziehen sich weiterhin auf

- › die Leistungen für Unterkunft und Heizung,
- › die Kinderbetreuungsleistungen,
- › die Schuldner- und Suchtberatung,
- › die psychosoziale Betreuung und
- › die Übernahme von besonderem, einmaligen Bedarf (etwa die Erstausrüstung für Bekleidung und Wohnung oder Leistungen für mehrtägige Klassenfahrten).

An dem Beispiel in der Tabelle unten links sollen diese entsprechenden Leistungen illustriert werden.

Würde diese alleinerziehende Person in einer Hausgemeinschaft wohnen, in der durch nachbarschaftliche bzw. kollektive Unterstützungen die Versorgung des Kindes während der Arbeitszeit des Elternteiles übernommen werden würde, so wechselte die alleinerziehende Person im Sozialstaat die Seiten: Sie wird aus einer Nettoempfängerin zu einer Nettoeinzahlerin.

Bei einem konstruierten monatlichen Nettoeinkommen in Höhe von 2.000 € netto ergäbe sich folgendes Bild (s. Fall 1):

### Alleinerziehende mit einem Kind 5 Jahre alt, arbeitslos, kein Zusatzeinkommen außer der Unterhaltszahlung des Vaters von 300 €

Regelleistung Alleinstehende	345,00 €	
Regelleistung 1 Kind bis 13	207,00 €	
<b>Regelleistungen</b>	<b>552,00 €</b>	552,00 €
Mehrbedarf Alleinerziehende (ein Kind bis 6)	124,00 €	
<b>Mehrbedarf</b>	<b>124,00 €</b>	124,00 €
Miete	400,00 €	
Nebenkosten	70,00 €	
Heizkosten	35,00 €	
abzgl. Warmwasserbereitung	-6,30 €	
<b>Kosten für Unterkunft und Heizung</b>	<b>498,70 €</b>	498,70 €
<b>Bedarf</b>		<b>1.174,70 €</b>
sonstiges Einkommen	300,00 €	
Kindergeld	154,00 €	
<b>zu berücksichtigendes Einkommen</b>	<b>454,00 €</b>	-454,00 €
<b>Arbeitslosengeld II u. Sozialgeld (gerundet)</b>		<b>721,00 €</b>

### Fall 1

#### Alleinerziehende 1 mit einem Kind

Zielgröße	2.000,00 € netto
Kontroll-Lohnabrechnung für Zeitraum	Monat 2007
Bruttogehalt	2.987,97 €
kein 400-€-Job oder Gleitzone	
Zusatzbeitrag zur Krankenkasse ab 1.7.2005	0,9%
Beschäftigungsort	Alte Länder
Steuerklasse	II
Kirchensteuersatz	8,0%
Kinderfreibeträge	0,5
Lohnsteuerfreibetrag/Monat	638,00 €
Geburtsjahr	nach 1942
<b>allgemeine Lohnsteuertabelle</b>	
<b>Steuerabzüge</b>	
Lohnsteuer	-317,83 €
Soli.-Zuschlag	-13,72 €
Kirchensteuer	-19,96 €
<b>Summe allgemeine Lohnsteuer</b>	<b>-351,51 €</b>
<b>Sozialversicherungsabzüge (Arbeitnehmeranteile)</b>	
Krankenversicherung	-250,99 €
Pflegeversicherung	-25,40 €
Rentenversicherung	-297,30 €
Arbeitslosenversicherung	-62,75 €
<b>Summe Sozialversicherungsabzüge</b>	<b>-636,44 €</b>
Nettogehalt	2.000,02 €

Im Fall 1 sparten die öffentlichen Haushalte also nicht nur die 721 € für den alleinerziehenden Elternteil und die Kosten für soziale Dienst- und Vermittlungsleistungen ein, sondern erzielten zusätzliche Einnahmen (direkte negative Transfers) durch Steuer- und Beitragszahlungen.

Indirekte, negative Transfers wie Konsumsteuern, die sich aus dem höheren verfügbaren Einkommen ergäben, sowie volkswirtschaftliche Multiplikatoreffekte bleiben hier unberücksichtigt.

Zu den lohnbezogenen Steuern von 351 € und dem Arbeitnehmerbeitragszahlungen zur Sozialversicherung in Höhe von 636 € müssten noch die Arbeitgeberbeiträge addiert werden, so dass sich an diesem einfachen Rechenbeispiel für das gemeinschaftliche Wohnen eine monatliche „Wertschöpfung für den Sozialstaat“ in Höhe von ca. 2.300 € ergäbe.

Entsprechend geringer, aber immer noch positiv ist die „Sozialstaatsrendite“ bei den folgenden beiden Fällen, in denen ein Zielnettoeinkommen von 1.500 € bzw. 1.000 € angenommen wurde.

## Fall 2

### Alleinerziehende 2 mit einem Kind

Zielgröße	1.500,00 € netto
Kontroll-Lohnabrechnung für Zeitraum	Monat 2007
Bruttogehalt	1.988,82 €
kein 400-€-Job oder Gleitzone	
Zusatzbeitrag zur Krankenkasse ab 1.7.2005	0,9%
Beschäftigungsort	Alte Länder
Steuerklasse	II
Kirchensteuersatz	8,0%
Kinderfreibeträge	0,5
Lohnsteuerfreibetrag/Monat	638,00 €
Geburtsjahr	nach 1942
<b>allgemeine Lohnsteuertabelle</b>	
<b>Steuerabzüge</b>	
Lohnsteuer	-63,91 €
Soli.-Zuschlag	-0,00 €
Kirchensteuer	-1,29 €
<b>Summe allgemeine Lohnsteuer</b>	<b>-65,20 €</b>
<b>Sozialversicherungsabzüge (Arbeitnehmeranteile)</b>	
Krankenversicherung	-167,06 €
Pflegeversicherung	-16,90 €
Rentenversicherung	-197,89 €
Arbeitslosenversicherung	-41,77 €
<b>Summe Sozialversicherungsabzüge</b>	<b>-423,62 €</b>
Nettogehalt	1.500,00 €

## Fall 3

### Alleinerziehende 3 mit einem Kind

Zielgröße	1.000,00 € netto
Kontroll-Lohnabrechnung für Zeitraum	Monat 2007
Bruttogehalt	1.270,64 €
kein 400-€-Job oder Gleitzone	
Zusatzbeitrag zur Krankenkasse ab 1.7.2005	0,9%
Beschäftigungsort	Alte Länder
Steuerklasse	II
Kirchensteuersatz	8,0%
Kinderfreibeträge	0,5
Lohnsteuerfreibetrag/Monat	638,00 €
Geburtsjahr	nach 1942
<b>allgemeine Lohnsteuertabelle</b>	
<b>Steuerabzüge</b>	
Lohnsteuer	-0,00 €
Soli.-Zuschlag	-0,00 €
Kirchensteuer	-0,00 €
<b>Summe allgemeine Lohnsteuer</b>	<b>-0,00 €</b>
<b>Sozialversicherungsabzüge (Arbeitnehmeranteile)</b>	
Krankenversicherung	-106,73 €
Pflegeversicherung	-10,80 €
Rentenversicherung	-126,43 €
Arbeitslosenversicherung	-26,68 €
<b>Summe Sozialversicherungsabzüge</b>	<b>-270,64 €</b>
Nettogehalt	1.000,00 €

Sicherlich können gemeinschaftliche Wohnformen keinen entscheidenden Beitrag zur Sanierung der sozialen Sicherungssysteme leisten. Sie können in der Altenhilfe stationäre und teilstationäre Leistungen nicht ersetzen, aber die biographischen Zeiträume der Leistungsanspruchnahme reduzieren. Gemeinschaftliche Wohnformen werden auch nicht die ambulanten Angebote der Altenhilfe substituieren, aber sie können helfen, die Leistungsdichte und das Leistungsvolumen zu verringern.

In der Behindertenhilfe sind die potenziellen Einspareffekte gegenüber der Altenhilfe erheblich höher einzuschätzen, da integrierende Wohnformen einen hohen Bereitstellungsnutzen mit sich bringen, der für viele Menschen mit Behinderungen, neben

tatsächlich realisierten Dienstleistungen, eine wesentliche Voraussetzung für eigenständiges Wohnen ist.

Neben den aufgezeigten Effekten könnten bei den Kranken- und Rentenversicherungsträgern Einsparmöglichkeiten in Bezug auf haushaltsnahe Dienstleistungen für Personen, denen eine Haushaltshilfe nach § 38 SGB V gewährt wird, entstehen. (Siehe dazu Tabelle links unten.)

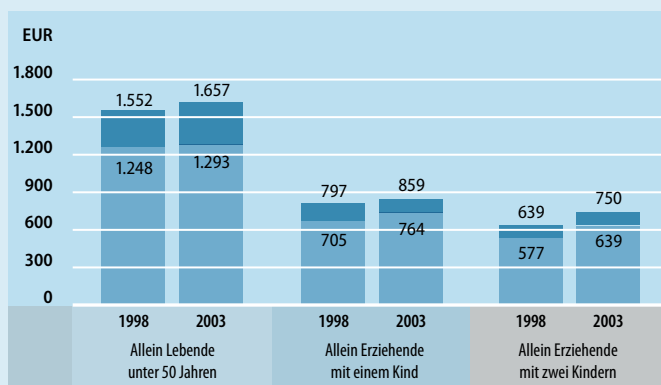
Bei einem angenommenen Stundenlohn von 8,00 € für die Haushaltshilfe kostet dies den Sozialversicherungsträger 8,51 €. Im Fall einer maximalen Förderung der Maßnahmen von 172,4 Stunden pro Monat (5,56 Stunden/Tag) sind dies 1.467,13 €.

Hinsichtlich einer Person, bei der wir nicht vom Maximalbedarf ausgehen, sondern von einem Bedarf, der bei 3 x 3 Stunden pro Woche liegt, insgesamt also ca. 45 Stunden im Monat, sind das 382,95 €.

Je nach Leistungsfähigkeit einer Hausgemeinschaft könnten zumindest Teile des hauswirtschaftlichen Hilfebedarfs gedeckt werden. Falls die Hausgemeinschaft in unserem Beispiel den Hilfebedarf einer Person (3 x 3 Stunden pro Woche: putzen, kochen, waschen, einkaufen und ggf. bei einem Arztbesuch begleiten) decken kann, so würde, „ceteris paribus“, für die Sozialversicherung eine jährliche Einsparung von 4.595,40 € für Haushaltshilfen eintreten.

## Nettoeinkommen und Ausgaben

Privater Konsum pro Kopf bei allein Lebenden und allein Erziehenden mit Kind(ern)



Haushaltsnettoeinkommen  
dar.: Private Konsumausgaben

Quelle: Statistisches Bundesamt 2006

## Einsparmöglichkeiten in Bezug auf haushaltsnahe Dienstleistungen

	sozialversicherungspflichtige Beschäftigung
Angenommener Stundenlohn	8 €
SV-Abgabe	20,85 % = 1,67 €
Gesamtkosten Arbeitgeber bzw. Kunde	9,67 €
Steuerabzug	12 % = 1,16 €
Nettopreis pro Stunde	8,51 €
Differenz zu Stundenlohn	0,51 €
Entlastung von Mehrkosten	70 %
max. geförderte Stunden pro Monat	172,4

## 5. Aber es entstehen auch eigene Kosten

Trotz aller Entlastungen sind natürlich mit dem gemeinschaftlichen Wohnen auch zusätzliche Kosten verbunden, die man als Transaktionskosten und als „rent seeking rates“ in Rechnung stellen könnte. Gerade der Vorteil des gemeinschaftlichen Wohnens, der individuelle Zuschnitt auf eine spezifische Kombination von Wohn- und Lebensbedürfnissen, führt in der Finanzierung und in der Konzeptplanung zu vielfältigen Erscheinungsformen.

Alle Projekte beginnen konzeptionell und ökonomisch immer wieder neu, überlegen sich geeignete Rechtsformen, geeignete Vertragsmodalitäten, geeignete Finanzierungsformen und stoßen entsprechend immer auch auf spezifische Barrieren. Erst wenn das gemeinschaftliche Wohnen als Standardmodell – möglicherweise in zwei, drei Varianten – eine gewisse Produktreife besitzt, erzielen die Beteiligten, ob Banken, Finanzämter, Architekten, Wohnungsgesellschaften und „Wohnakteure“, entsprechende Skaleneffekte, die bei nicht-gemeinschaftlichen Wohnformen bereits vorliegen. Marktbarrieren aus Sicht der Banken finden wir, gerade bei älteren Menschen, in der Kreditfähigkeit. Sie bestehen ebenso in den Transaktionskosten, die Gemeinschaftswohnprojekte zumeist im Binnenverhältnis haben, und natürlich auch im steuerlichen Bereich. Selbst wenn also das Wohnprojekt konzeptionell ausgearbeitet vorliegt, mit einer Eigenkapitalquote von 50 Prozent ausgestattet ist, Kreditzusagen der Bank vorliegen, können auf der steuerlichen

Seite solche Hindernisse auftauchen, dass gemeinschaftliche Wohnprojekte scheitern.

In einem aktuellen Fall wollten 22 Personen unterschiedlichsten Alters in 15 Wohneinheiten zusammenziehen. Unabhängig vom Eigenkapital der einzelnen Haushalte war ein einheitlicher Mietpreis pro Quadratmeter vereinbart. Als Rechtsform sollte eine GmbH fungieren. Der Verzicht auf Rendite der in der Höhe sehr unterschiedlichen GmbH-Einlagen sollte sicherstellen, dass auch Menschen ohne Eigenkapital bzw. ohne entsprechende Einkommenshöhe zu günstigen Mieten in dem gemeinschaftlichen Wohnprojekt wohnen können. Diese Konstruktion wurde von der zuständigen Finanzverwaltung nicht akzeptiert, sondern als ein Modell charakterisiert, in dem massive Schenkungssteuern anfallen, weil der Renditeverzicht auf Einlagen und der Zinsverzicht auf Kredite als Schenkungen gelten. Ebenso vertrat die Finanzverwaltung die Auffassung, dass eine im Finanzierungsplan über 30 Jahre unveränderte Miethöhe als geldwerter Vorteil zu bewerten sei, wenn die erreichte Miethöhe deutlich unter die ortsübliche Miethöhe rutschen sollte.

Kompliziert scheint offensichtlich auch der Umweg über das Gemeinnützigkeitsrecht gestaltet zu sein. Das geschilderte Wohnprojekt hatte einen Verein zur gegenseitigen Hilfe gegründet, der als gemeinnützig anerkannt wurde. Das Finanzamt sah die Gemeinnützigkeit für den Fall bedroht, dass dieser Verein einem als GmbH konzipierten Wohnprojekt Geld zur Verfügung stellt bzw. Belegungsrechte erwirbt, solange in dem Projekt des gemeinschaftlichen Wohnens nicht nur als besonders förderungswürdig erachtete Personengruppen wie alte Menschen, Behinderte oder Kinder wohnen, sondern auch „normale Leute“. Auch in der Folge angedachte andere Rechtskonstruktionen wie Stiftungen und Genossenschaft funktionierten letztlich nicht, weil deren Charakter und Voraussetzungen mit dem Wohnprojekt („closed shop“; unterschiedliche finanzielle Einlagen) nicht in Einklang gebracht werden konnten.

Wie lassen sich aus Stolpersteinen Trittsteine machen, damit das wachsende Interesse an gemeinschaftlichen Wohnformen für die beteiligten Akteure in fruchtbare und vergleichsweise unkomplizierte Modelle münden kann?

Die Banken benötigen die Chance, einen systematischen Geschäftsprozess entwickeln zu können, in dem die Transaktionskosten und Kreditrisiken kalkulierbar sind. Die Wohnungswirtschaft benötigt die Chance auf Skaleneffekte durch Referenzmodelle, die Sozialversicherungen und öffentlichen Finanzierungsträger in der Sozial-, Jugend-, Alten- und Behindertenhilfe benötigen die sozialrechtlichen und verfahrensmäßigen Voraussetzungen, um überhaupt gemeinschaftliche Wohnprojekte zu Lasten teilstationärer und stationärer Sonderwohnformen fördern zu können. Und die scheinbaren „Verlierer“ im Spiel gemeinschaftlichen Wohnens,

die sozialwirtschaftlichen Anbieter professioneller Einrichtungen und Dienste, benötigen Schnittstellen zu den Wohnprojekten, die so programmiert sein könnten, dass auch die Vorhaltekosten von Dienstleistungen als Bereitstellungsnutzen finanzierbar sind.

## 6. ... und kulturelle Kosten?

Für die privaten Haushalte und Personen, die an gemeinschaftlichen Wohnprojekten, insbesondere wenn diese über den engen Freundeskreis hinausreichen, interessiert sind, bleibt ein Problem zu lösen, das in der ökonomischen Theorie einen prominenten Platz einnimmt. Von Groucho Marx („Marx Brothers“) wurde das Problem so formuliert: „Ich trete in keinen Verein ein, der mich aufnimmt.“ Dahinter steckt die Überlegung, als „homo oeconomicus“ nicht in Kollektive zu gehen, die realistisch erwarten können, dass der Beitrag des neuen Mitgliedes höher ist als dessen Inanspruchnahme der Kollektivleistungen. Wenn gemeinschaftliche Wohnprojekte nicht nur als kulturell bereichernde Lebensformen, sondern durchaus auch als sozialpolitisch relevante Risikokollektive wahrgenommen werden, dann muss auch nach Lösungsmöglichkeiten für typische Probleme gesucht werden, die bei kleinen Kollektiven regelmäßig entstehen: unterschiedliche Eintrittswahrscheinlichkeit von sozialen Hilfstatbeständen, unterschiedliche Leistungsfähigkeit der Beteiligten, unterschiedliche Äquivalenzüberlegungen und entsprechend unterschiedliche Stabilitäten. Die sozialökonomischen Effekte gemeinschaftlicher Wohnprojekte sind, logischerweise, desto positiver, umso höher die potenziellen Sozialleistungen für die Bewohner sind. Vermutlich wird zumindest ein Teil der „eingesparten“ Mittel in den Wohnprojekten bleiben müssen, um eine funktionierende Anreizstruktur her- und sicherstellen zu können.

<sup>1</sup> Alle statistischen Daten stammen, wenn nicht anders vermerkt, aus dem jeweils neuesten Statistischen Jahrbuch bzw. aus den jeweils aktuell verfügbaren Statistiken des Statistischen Bundesamtes.

<sup>2</sup> Ein Forschungsprojekt an der Universität Heidelberg am Institut von Prof. Anheier beschäftigt sich aktuell mit der Ermittlung des SROI von besonderen Wohnformen.



„Preungesheimer Ameisen“,  
Frankfurt am Main



# Return on Investment

von Joachim Negwer

## Gibt es eine ausreichende Kapitalrendite beim gemeinschaftlichen Wohnen?

Ohne die Antwort vorweg zu nehmen, berichte ich Ihnen von einem funktionierenden Modell im freifinanzierten Wohnungsbau: ein Angebot für diejenigen, die keinen Anspruch auf eine öffentlich geförderte Wohnung haben oder sich in einer Seniorenresidenz einkaufen können. Bei unseren Projekten des „Gemeinschaftlichen Wohnens“ in selbstgewählter Hausgemeinschaft haben wir mit Wohninitiativen eine besondere Form der Mieterbeteiligung realisiert. In Kassel, Langen und Frankfurt-Preungesheim sind Senioren-Hausgemeinschaften der besonderen Art entstanden: In Preungesheim zum Beispiel wurden neben den 14 modernen und barrierefreien Seniorenwohnungen, die die Mitglieder des Vereins „Preungesheimer Ameisen – Generationsübergreifende Hausgemeinschaft im Frankfurter Bogen“ bewohnen, zwei weitere Wohngemeinschaften errichtet. Diese sind baulich auf die Bedürfnisse und Erfordernisse demenzkranker Menschen abgestimmt. Das Diakonische Werk betreut die Bewohner dieser Wohngemeinschaften, in denen jeweils sieben Personen Aufnahme fanden.

Die Kooperation mit dem GSW brachte Spielraum, der von den zukünftigen Mietparteien auch bei der Gestaltung der Gruppen- und Gemeinschaftsräume genutzt wurde. Das GSW fühlt sich traditionell den verschiedenen Wohnformen für Senioren verpflichtet. Denn jede dritte der etwa 7 000 GSW-Wohnungen ist eine Seniorenwohnung.



Die Bewohner der Hausgemeinschaften beteiligten sich mit einem „zinslosen Mieterdarlehen“, besser Mietvorauszahlung genannt, von 600 € pro m<sup>2</sup> Wohnfläche an der Projektfinanzierung. Eine bei Projektbeginn erstellte Mietkalkulation ermittelt bei einer Finanzierung mit Kapitalmarktmitteln und einem Eigenkapitaleinsatz unserer Gesellschaft die Kostenmiete. Durch die Finanzierungsbeteiligung der Mieter reduziert sich die Zinslast deutlich und somit auch der Mietzins. Bei zusätzlicher Berücksichtigung der monatlichen Tilgung des Mieterdarlehens über 15 Jahre ergibt sich eine zu zahlende Kaltmiete, die sich im Bereich der ortsüblichen Miete bewegt. Die entscheidenden Vorteile der Mieter sind eine für 15 Jahre festgeschriebene Miete, das Mitspracherecht bei der Neuvermietung freierwerdender Wohnungen (passt der Bewerber in die Hausgemeinschaft?) und natürlich die aktive Beteiligung am Planungsprozess. Des Weiteren haben die Bewohner Wohnsicherheit für lebenslanges Wohnen sowie Gruppen- und Gemeinschaftsräume, die in der Regel bereits im Mietzins enthalten sind. Ein „Return on Investment“ auch für unsere Mieter.

Ein weiteres Projekt ist zwischenzeitlich in Langen von der Gruppe „Ginkgo Langen e.V.“ im Oktober 2007 bezogen worden (s. Beitrag von Monika Berghäuser in diesem Band). Auch hier steht die Devise der Hausbewohner „Gemeinsam statt Einsam“ vorne an. Die Projektrealisierung wurde, wie bei all unseren Maßnahmen, durch die Bewohner aktiv von der Grundstückssuche bis zur Wohnungsausstattung mit gestaltet und durch ein „Mieterdarlehen“ finanziell unterstützt.

Diese erfolgreichen Projekte des selbstbestimmten und nachbarschaftlichen Wohnens in Hausgemeinschaften werden nicht die einzigen dieser Art bleiben! Weitere interessierte Wohngruppen, wie die „Silberdisteln“ aus Kronberg, die „Gruppe L(i)ebenswert Wohnen“ aus Sulzbach, „Herbstwachen“ aus Friedrichsdorf und einige mehr, haben bereits Kontakt zu uns aufgenommen.



Mittagstisch im Nachbarschaftstreff  
der Freien Scholle, Bielefeld

# Wohnbegleitende Dienstleistungen am Beispiel der Baugenossenschaft Freie Scholle eG in Bielefeld

von Michael Seibt und Thomas Möller

## 1. Einleitung

Die Baugenossenschaft Freie Scholle eG wurde im Jahr 1911 ohne bürgerliche Hilfe aus der Arbeiterbewegung heraus gegründet, um die katastrophale Wohnsituation von Arbeiterfamilien zu verbessern. Heute gehört die Genossenschaft mit einem Bestand von 5 007 Wohnungen und 7 278 Mitgliedern zu den arrivierten Wohnungsunternehmen. „Gemeinschaftliches Wohnen“ bietet sie nicht als „alternatives Nischenprodukt“ für eine bestimmte Zielgruppe an. Vielmehr ermöglicht sie mit ihrem Konzept „Lebensgerechtes Wohnen in der Freien Scholle“ allen Altersgruppen gutes und sicheres Wohnen in der Gemeinschaft der Genossenschaft. Voraussetzung hierfür waren vier unternehmenspolitische Grundentscheidungen:

1. die Unabhängigkeit von der staatlichen Bezuschussung durch die Stärkung der genossenschaftlichen Selbsthilfe,
2. die konsequente Umsetzung der genossenschaftlichen Selbstverwaltung,
3. der Aufbau eines wohnbegleitenden Dienstleistungsangebotes zur Erhöhung der Wohnsicherheit der Genossenschaftsmitglieder in Zusammenhang mit der Entwicklung eines quartiersbezogenen kooperativen Arbeitsansatzes,
4. die Umstrukturierung des Wohnungsbestandes zunächst durch umfassende Modernisierungsmaßnahmen mit Grundrissveränderungen und heute schwerpunktmäßig durch den bestandsersetzenden Neubau.

## 2. Die Wohn- und Altenberatung

### 2.1. Dienstleistungen für das „normale“ Wohnen

Ausschlaggebend für den Aufbau neuer Dienstleistungen war Mitte der achtziger Jahre der Anstieg der Wohnungskündigungen aus Altersgründen. Eine im Jahr 1987 durchgeführte Analyse der Bewohnerstruktur stellte fest, dass 34 Prozent aller Bewohner der Genossenschaft 60 Jahre und älter waren. Darüber hinaus ergab die Analyse der Haushaltszusammensetzung, dass 26,7 Prozent aller Haushalte Ein-Personen-Seniorenhaushalte und 17,6 Prozent Zwei-Personen-Haushalte mit mindestens einem Bewohner über 60 Jahre waren. Die Genossenschaft hatte damit einen Anteil an älteren Bewohnern, der dem für die Bundesrepublik Deutschland im Jahr 2050 erwarteten Altenanteil entsprach. Daraufhin entwickelte die Freie Scholle ihre 1988 gegründete Altenberatung und -betreuung zu einem Modellprojekt für das gemeinschaftliche selbstbestimmte Wohnen weiter.

Ihr Ziel war es, keine Sonderwohnformen für hilfs- und pflegebedürftige Menschen einzurichten, sondern das „normale“ Wohnen durch ein engmaschiges Hilfenetz so zu gestalten, dass ein Verbleib in der zur Heimat gewordenen Wohnung und Nachbarschaft möglich ist. In einem ersten Schritt baute die Genossenschaft dazu eine eigene Wohn- und Altenberatung für ältere Bewohner auf, in der heute vier Sozialarbeiter beschäftigt sind. Tätigkeitsschwerpunkte der Sozialarbeiter sind die Förderung der

Die Haus-Service-Gesellschaft übernimmt  
wohnbegleitende Dienstleistungen.



Selbst- und Nachbarschaftshilfe, die Anpassung der Wohnung und des Wohnumfeldes an die Anforderungen alter Menschen und die Organisation und Koordination von Hilfen, um ein Leben in der vertrauten Umgebung auch bei Hilfs- und Pflegebedürftigkeit zu ermöglichen.

Dieser umfassende Anspruch des Betreuungsteams lässt sich nur durch das Prinzip der aufsuchenden Hilfe verwirklichen. So ist es vorrangige Aufgabe der Sozialarbeiter, die alten Mitglieder in ihrer Wohnung zu besuchen und dort gemeinsam mit ihnen jeweils individuelle Hilfen zu erarbeiten und zu organisieren. Bei einer Pflegebedürftigkeit, einer akuten Erkrankung oder nach einer Krankenhausentlassung ist es die Aufgabe der Sozialarbeiter, die häusliche Pflege zu organisieren. Hierzu erfolgt sowohl die Absprache mit einem im Quartier tätigen ambulanten Pflegedienst sowie die kurzfristige zur Verfügung Stellung von Pflegehilfsmitteln. Weitere Aufgaben der Sozialarbeiter sind:

- › Bereitstellung und Organisation von Pflegehilfsmitteln durch das eigene Pflegehilfsmitteldepot,
- › individuelle Anpassungsmaßnahmen in der Wohnung und im Wohnumfeld in Zusammenarbeit mit der technischen Abteilung,
- › die Vermittlung von ambulanten Pflegediensten,
- › Absprachen mit Hausärzten und Physiotherapeuten.

Häufig nachgefragt werden auch die Beratung zur Finanzierung der Pflege sowie die Hilfestellung bei Anträgen z. B. für Pflegegeld oder Sozialhilfe. Dabei endet die Tätigkeit der Sozialarbeiter nicht mit dem Ausfüllen des Antrags. Oft sind Gespräche mit den zuständigen Sachbearbeitern notwendig.

Zur Unterstützung ihrer Altenarbeit gründete die Genossenschaft 1990 den Verein Freie Scholle Nachbarschaftshilfe e. V. Heute hat dieser Verein knapp 1 600 Mitglieder. Die Mitgliedsbeiträge betragen im vergangenen Jahr fast 75.000 €.

Das Angebot der Altenberatung und -betreuung konnte der Verein um einen mobilen sozialen Dienst erweitern. So beschäftigt der Verein durchgängig fünf Zivildienstleistende. Ihre Aufgabe ist es, die Haus- und Außenreinigung für alte und behinderte Menschen zu übernehmen oder aber auch alte Menschen bei Arztbesuchen oder beim Einkaufen zu begleiten. Da dieser Dienst kostendeckend betrieben werden muss, müssen die Mitglieder, die diese Dienste in Anspruch nehmen, einen Kostenbeitrag zwischen 4 und 8 € je Stunde leisten.

## 2.2. Stärkung der nachbarschaftlichen Hilfestrukturen

In allen elf Siedlungsgebieten der Freien Scholle, die zwischen 240 und 1 000 Wohnungen umfassen, betreibt der Freie Scholle Nachbarschaftshilfe e. V. Nachbarschaftstreffs. Sie stehen den Bewohnern der Genossenschaft für ihre selbst organisierten Aktivitäten

zur Verfügung. Zu den Aktivitäten, die in den Nachbarschaftstreffs von insgesamt über 60 ehrenamtlichen Mitarbeitern angeboten werden, gehören der gemeinsame Mittagstisch und Kaffeemittag für die älteren Bewohner ebenso wie Krabbelgruppen und Kinderspielnachmittage für die kommende Mitgliedergeneration.

Gleichzeitig richtete die Freie Scholle in diesen Treffpunkten auch Büros für die dezentrale Mitgliederbetreuung ein. So steht jeder Siedlung ein Vor-Ort-Team zur Verfügung, dem jeweils ein Mitarbeiter aus den Bereichen Mitgliederbetreuung, Wohn- und Altenberatung sowie Regiebetrieb angehören. Des Weiteren werden diese Räumlichkeiten auch von den Gremien der erweiterten genossenschaftlichen Selbstverwaltung genutzt.

## 2.3. Erarbeitung von neuen Wohnkonzepten

Um die Wohnsituation alter Menschen in einem Bielefelder Stadtteil, der laut Aussagen des Bielefelder Altenhilfeplanes ein deutliches Defizit an Altenhilfeeinrichtungen aufwies, zu verbessern, begann die Freie Scholle 1994 dort mit dem Bau ein Nachbarschaftszentrums. In diesem Zentrum wurden sowohl barrierefreie Wohnungen als auch soziale, medizinische und gewerbliche Dienstleistungsangebote geschaffen.

Im ersten Bauabschnitt entstanden 29 barrierefreie Zwei- und Drei-Zimmer-Wohnungen mit einer Wohnfläche zwischen 55 und 80 m<sup>2</sup>. Diese Wohnungen wurden von der Genossenschaft ohne die Inanspruchnahme öffentlicher Mittel gebaut. Bauherr der sozialen Einrichtungen war der Verein Freie Scholle Nachbarschaftshilfe e. V. Unterstützt wurde diese Baumaßnahme vom Bundesministerium für Arbeit und Sozialordnung als Modellprojekt zur Verbesserung der ambulanten Versorgung pflegebedürftiger Menschen sowie der Stiftung Wohlfahrtspflege des Landes NRW.

Kooperationspartner des Vereins sind die Arbeiterwohlfahrt, die in diesem Zentrum eine Cafeteria sowie das Aktivitätszentrum betreibt, die Diakoniestation des evangelischen Gemeindedienstes, die von dem Nachbarschaftszentrum aus die ambulante Versorgung Pflegebedürftiger in diesem Stadtteil sicherstellt, sowie das Amt für soziale Dienste der Stadt Bielefeld. Zur Verbesserung der medizinischen und gewerblichen Infrastruktur wurden außerdem noch drei Arztpraxen, eine Praxis für Ergotherapie sowie eine Bäckerei und ein Friseur im Zentrum integriert.

In einem zweiten Bauabschnitt errichtete die Genossenschaft 63 weitere barrierefreie Wohnungen sowie zwei jeweils 220 m<sup>2</sup> große Gruppenwohnungen. Diese Gruppenwohnungen werden von jeweils vier Genossenschaftsmitgliedern bewohnt. Sie sind so konzipiert, dass bei steigender Pflegebedürftigkeit durch die Diakoniestation eine Betreuung rund um die Uhr gewährleistet ist. Besonders zu berücksichtigen ist bei diesen Wohngruppen, dass sie ein integraler Bestandteil der Gesamtkonzeption des Nachbarschaftszentrums Meinolfstraße sind. Durch sie erhalten Quartiers-

bewohner, die nicht mehr in der eigenen abgeschlossenen Wohnung leben können oder wollen, die Möglichkeit in der gewohnten Umgebung bleiben zu können. Dadurch, dass hauswirtschaftliche Leistungen wie zum Beispiel Hilfe bei der Essenzubereitung für mehrere Bewohner gemeinsam erbracht werden, werden diese für die Mehrheit von älteren Menschen bezahlbar. Die pflegerische Nachbereitschaft dagegen ist nicht für die Wohngruppen allein konzipiert, sondern kann von allen Bewohnern des Nachbarschaftszentrums und der anderen umliegenden Wohnungen angefordert werden. Daher wurden bei der Kalkulation der Kosten der Nachbereitschaft Einnahmen durch Einsätze außerhalb der Wohngruppen eingerechnet, so dass die finanzielle Belastung für die Wohngruppen begrenzt ist.

Durch die Gesamtheit der Leistungen des Zentrums bei gleichzeitiger Vernetzung der Kooperationspartner ist es gelungen, die ambulante Versorgungssituation in diesem Stadtteil deutlich zu verbessern. Darüber hinaus ist aber auch ein breites Angebotsspektrum entstanden, das dieses Zentrum zu einem Treffpunkt für alle Generationen macht. Für dieses Projekt wurde die Freie Scholle mit dem ersten Preis in dem bundesweiten „Werkstatt-Wettbewerb Quartier“, den die Bertelsmann Stiftung und das Kuratorium Deutsche Altershilfe ausgelobt hatten, ausgezeichnet.

In geringerem Umfang und ohne öffentliche Zuschüsse hat die Freie Scholle ein weiteres Nachbarschaftszentrum in einem anderen Bielefelder Stadtteil realisieren können. Im Zuge der umfassenden Modernisierung eines Siedlungsgebietes aus den frühen 50er-Jahren wurden sieben Genossenschaftswohnungen durch den Anbau eines Fahrstuhls barrierefrei erschlossen und die Wohnungen selbst behindertengerecht umgebaut. Außerdem stehen den Nutzern großzügige Gemeinschaftsflächen zur Verfügung.

Zur Förderung der Nachbarschaftsstrukturen baute die Freie Scholle einen Nachbarschaftstreff an und richtete zwei Gästezimmer ein, die für Besuche von Freunden oder Verwandten angemietet werden können. Des Weiteren wurden ein Vor-Ort-Büro für die regelmäßigen Sprechstunden der Mitgliederbetreuung sowie der Wohn- und Altenberatung und Räumlichkeiten für den Bielefelder Hebammenverein eingerichtet.

### 3. Das Konzept des „Lebensgerechten Wohnens in der Freien Scholle“

#### 3.1. Die Konzeption

Vor dem Hintergrund dieser Entwicklung erarbeitete die Freie Scholle Mitte der neunziger Jahre ihr Konzept des Lebensgerechten Wohnens. Ziel dieser Konzeption ist es, innerhalb eines Siedlungsgebietes Wohnungen und Wohnumfeld für die Bedürfnisse aller Altersgruppen so nachhaltig zu gestalten, dass stabile Nachbarschaften gefördert und gepflegt werden.

Grundlage der Konzeption ist das Selbstverständnis der Freien Scholle. Da ihre Mitglieder uneingeschränkte Gemeinschaftseigentümer der Genossenschaft sind, hat sie ihnen gegenüber den genossenschaftlichen Förderauftrag zu erfüllen. Gleichzeitig hat sie aber darauf zu achten, dass die Wirtschaftlichkeit des Unternehmens jederzeit uneingeschränkt gegeben ist und langfristig erhalten bleibt.

#### 3.2. Die Bautätigkeit

Ihre Konzeption setzt die Freie Scholle in ihren Siedlungen durch Wohnraumanpassungsmaßnahmen, umfassende Modernisierung und bestandsersetzenden Neubau um. Dadurch kann sie die Wohnungsstrukturen so optimieren, dass die Mitglieder auch dann in



Arbeitsgruppe  
„Freie Scholle plus zehn“

„ihrer“ Siedlung wohnen bleiben können, wenn sich ihre Lebenssituation – beispielsweise durch Familiengründung oder Tod des Ehepartners – verändert.

Während Wohnraumanpassungsmaßnahmen vornehmlich im Althausbestand erfolgen, legte die Genossenschaft bei der umfassenden Modernisierung des Wohnungsbestandes der fünfziger Jahre Kleinwohnungen zu familiengerechten Wohnungen zusammen, wo dies sinnvoll und möglich ist. In den übrigen Beständen beschränkt sich die Genossenschaft auf die Teilmodernisierung. Die Maßnahmen umfassen in erster Linie die energetische Aufrüstung der Gebäude und die Modernisierung der sanitären Einrichtungen. Wohnungszusammenlegungen finden hier nicht statt.

Um ihren Wohnungsbestand an die Bedürfnisse des Marktes anzupassen, führt die Freie Scholle außerdem bestandsersetzenden Neubau durch. Durch den Abriss nicht mehr zeitgemäßer Gebäude und den anschließenden Neubau kann sie der steigenden Nachfrage sowohl nach barrierefreien als auch nach familiengerechten Wohnungen entsprechen. Das gilt gleichermaßen für die bestandsergänzenden Neubaumaßnahmen, die innerhalb der bestehenden Siedlungsgebiete durchgeführt werden.

### 3.3. Weitere wohnbegleitende Dienstleistungen

Wesentlicher Bestandteil des Lebensgerechten Wohnens ist das Angebot wohnbegleitender Dienstleistungen. Angesichts der Altersstruktur der Freien Scholle nehmen dabei die Wohn- und Altenberatung sowie der Freie Scholle Nachbarschaftshilfverein eine Schlüsselrolle ein. Zur Erweiterung und Ergänzung ihres Dienstleistungsangebotes gründete die Freie Scholle auf Nachfrage ihrer Mitglieder im Jahr 2002 eine Haus-Service-Gesellschaft (HSG). Als Serviceangebot für junge und alte Mitglieder ist deren vorrangige

Aufgabe die Erledigung von Winterdienst und Außenreinigung in den Siedlungen. Darüber hinaus führt die HSG in 134 Häusern der Genossenschaft im Auftrag der Hausgemeinschaften die Reinigung der Gemeinschaftsflächen aus.

Im Juni 2007 gründete die Freie Scholle mit der Haus-Media-Gesellschaft Bielefeld (HMG) eine weitere Tochtergesellschaft. Ihre Aufgabe ist die Versorgung der Genossenschaftswohnungen mit Kabelfernsehen und Gebäudeleittechnik sowie die Entwicklung von Multimedia-Dienstleistungen.

### 4. Vorteile des Konzepts „Lebensgerechtes Wohnen in der Freien Scholle“

Die Umstrukturierung des Wohnungsbestandes führt die Freie Scholle grundsätzlich in enger Abstimmung mit den Mitgliedern durch. Gleichzeitig erfolgen auch die Entwicklung neuer und der Ausbau bestehender Dienstleistungsangebote stets zusammen mit den Bewohnern. Beides führt dazu, dass das Wohnangebot in der Freien Scholle zielgenau auf die Bedürfnisse der Mitglieder und ihrer Familien abgestimmt ist. Dies trägt zu einer erhöhten Wohnzufriedenheit und damit zu einer nachhaltigen Bindung der Mitglieder an ihre Genossenschaft bei. Eine Fluktuation von durchschnittlich 9,0 Prozent in den letzten fünf Jahren bestätigt dies.

Andererseits ist dieser laufende Dialog mit der Mitgliedschaft aber auch ein kontinuierliches Marketinginstrument. Indem die Freie Scholle ihr Konzept „Lebensgerechtes Wohnen“ mit ihren Mitgliedern entwickelt, ist sichergestellt, dass dieses Produkt weitestgehend der Nachfrage am Wohnungsmarkt entspricht.

Die Mitglieder selbst profitieren vom Dienstleistungsangebot des Unternehmensverbundes Freie Scholle durch ein angemesse-

Unterstützung beim  
Einkaufen durch den  
mobilen sozialen Dienst



nes Preis-Leistungsverhältnis. Weil der Verbund kostendeckend arbeitet, garantiert er stabile und angemessene Preise bei hoher Qualität der Serviceleistungen. Da sich die Serviceangebote zudem passgenau ergänzen, schafft der Verbund ein Netzwerk für gutes Wohnen, das den Mitgliedern dauerhaft eine größtmögliche Wohnsicherheit bietet.

## 5. Ausblick und Perspektiven

Die Bandbreite des Dienstleistungsangebotes durch den Unternehmensverbund Freie Scholle kann nicht darüber hinwegtäuschen, dass der Freien Scholle beim Ausbau ihres Netzwerkes Grenzen gesetzt sind. Um den genossenschaftlichen Förderauftrag dennoch im Sinne ihrer Mitglieder zu erfüllen, wird die Genossenschaft auch künftig auf Kooperationspartner angewiesen sein. Voraussetzung ist, dass diese sowohl über die personellen Ressourcen als auch über die erforderlichen fachlichen Qualifikationen verfügen. Darüber hinaus ist die Bereitschaft unerlässlich, die Besonderheiten des genossenschaftlichen Wohnens im Unterschied zum Wohnen zur Miete im Rahmen der Arbeit vor Ort zu berücksichtigen. Ist das gegeben, profitieren von der Zusammenarbeit nicht nur der Kooperationspartner selbst, sondern insbesondere auch die Genossenschaftsmitglieder.

Dem Konzept des Lebensgerechten Wohnens entsprechend sind die Kooperationen nicht allein auf die ältere Generation beschränkt, sondern beziehen ausdrücklich auch andere Altersgruppen mit ein. So eröffnete die Freie Scholle beispielsweise in Zusammenarbeit mit der AWO und der Bielefelder von Laer Stiftung zwei Kindertagespflegeeinrichtungen und leistete damit einen praktischen Beitrag zur Diskussion um Krippenplätze für Kinder unter drei Jahren. Speziell an Schülerinnen und Schüler aus der Freien Scholle richtet sich dagegen die „Scholle-Lernhilfe“. Organisiert vom Bielefelder Institut „Lernpunkt“ finden sie in drei Nachbarschaftstreffs der Genossenschaft qualifizierte Unterstützung.

Darüber hinaus begründeten im letzten Jahr der Bielefelder Sportverein TuS Ost und die Freie Scholle das „Netzwerk für Lebensqualität“. Weitere Sportvereine sind dem Netzwerk inzwischen beigetreten. Je nach den Gegebenheiten vor Ort und abhängig von der Nachfrage in den Siedlungen sind verschiedene Sportangebote für junge und alte Genossenschaftsmitglieder entstanden. Weitere Angebote auch mit anderen Sportvereinen sind derzeit in der Planung.

### Genossenschaft ist Nachbarschaft

Immer deutlicher kristallisiert sich heraus, dass gut funktionierende Nachbarschaften ein wichtiger Schlüssel zur Lösung zentraler Zukunftsaufgaben sind. Allein aufgrund ihrer Unternehmensform verfügen Genossenschaften hier allerdings über sehr viel bessere

Voraussetzungen zur Entwicklung und zur Gestaltung von Nachbarschaften als andere.

Mit ihrem Konzept des Lebensgerechten Wohnens hat die Freie Scholle die Vorteile, die ihr die Unternehmensform „Genossenschaft“ bietet, genutzt und so die passenden Antworten auf die aktuellen Herausforderungen gefunden. Entscheidend dabei ist, dass sie ihre Konzepte gemeinsam mit den Mitgliedern entwickelt. Zentrales Element der Geschäftspolitik ist deshalb die konsequente Umsetzung der genossenschaftlichen Selbstverwaltung. In der Freien Scholle sehr weit ausdifferenziert geht sie deutlich über die Vorgaben des Genossenschaftsgesetzes hinaus.

Unter dem Titel „Freie Scholle plus zehn“ führen die Mitglieder der Genossenschaft außerdem einen laufenden Dialog über die Zukunftsentwicklung der Freien Scholle. Dadurch ist die Genossenschaft in der Lage, nicht nur das Wohnen in den Siedlungen zielgenau auf die Bedürfnisse der Mitglieder auszurichten, sondern auch ihre Angebote marktgerecht zu gestalten.

Über die genossenschaftliche Selbstverwaltung hinaus wird das Wohnen in den Siedlungen der Genossenschaft in einem ganz entscheidenden Maße von den Genossenschaftsmitgliedern selbst geprägt und gestaltet. Dementsprechend haben sich in den Nachbarschaftstreffs der Siedlungen vielfältigste Angebote entwickelt, die die wohnbegleitenden Dienstleistungen des Unternehmensverbundes Freie Scholle ergänzen. Aufgabe der Genossenschaft ist es in diesem Zusammenhang, die nachbarschaftlichen Aktivitäten der ehrenamtlich tätigen Mitglieder zu begleiten und zu unterstützen. Damit trägt sie nicht nur dem genossenschaftlichen Selbsthilfegedanken Rechnung, sondern aktiviert darüber hinaus ein uneretzliches Selbsthilfepotenzial, mit dem sich in den Siedlungen der Freien Scholle ein dicht geknüpftes nachbarschaftliches Netzwerk entwickelt hat.

Das Engagement der Mitglieder für ihre Nachbarschaften stärkt nachhaltig die Unabhängigkeit der Freien Scholle. Einschnitte in das soziale Netz, wie sie in der jüngsten Vergangenheit zunehmend festzustellen waren, sind daher in der Freien Scholle nicht zu befürchten. Im Gegenteil: Die Gemeinschaft der Mitglieder sorgt selbst dafür, dass das Wohnen in den Siedlungen der Genossenschaft dauerhaft sicher bleibt.



Ginkgo-Haus, Langen  
Flohmarkt – kurz vor dem Einzug



## Ein gemeinsames Dach für mobile und demenzkranke Bewohner

von Monika Berghäuser

### Das Wohnprojekt Ginkgo-Haus, Langen

Am Anfang stand eine intensive Auseinandersetzung im privaten Kreis über den Umgang mit Pflege- und Hilfsbedürftigkeit im Alter – und über die nicht auszuschließende Möglichkeit, selbst demenzkrank zu werden. Mittlerweile organisiert als Verein Ginkgo Langen e.V. besuchten die Initiatoren beispielgebende Wohnprojekte. Entwickelt wurde dann eine eigene, völlig neue Konzeption nach dem Motto „Wohnen 50 + und bis zum Ende“: ein Wohnprojekt, in dem nunmehr 32 nach eigener Definition mobile Ältere und zehn Demenzkranke gemeinschaftlich leben. Während die Bewohner, die nicht auf ständige Hilfe angewiesen sind, ihre gemieteten oder gekauften Wohnungen im Ginkgo-Haus zum Herbst 2007 bezogen, wurde Ende August 2008 nach intensiver Vorbereitungszeit in einer über 300 m<sup>2</sup> großen Wohnung mit zehn Einzelzimmern, einem ausgedehnten Wohn- und Küchenbereich sowie einem geschützten Areal im Garten die betreute Wohngruppe eröffnet.

An der Realisierung dieses Vorhabens waren in erster Linie drei Kooperationspartner beteiligt:

- › der Verein Ginkgo Langen e.V., nicht nur als Ideen- und Gestaltgeber, sondern auch aktiv bei Verhandlungen mit Förderern und Sponsoren, denn die Einrichtung der betreuten Wohnung erforderte eine Anschubfinanzierung in Höhe von ca. 50.000 €;

- › das Gemeinnützige Siedlungswerk GmbH Frankfurt (GSW) als Erbauer und Verkäufer bzw. Vermieter der Wohnungen und Gemeinschaftseinrichtungen, die auf einem in Erbpacht übernommenen Grundstück errichtet wurden (s. auch den Beitrag von Joachim Negwer in diesem Band);
- › das Demenzforum Darmstadt als Generalmieter und Betreiber der betreuten Wohnung.

Wie der Vorsitzende des Vereins Ginkgo e.V., Egbert Haug-Zapp, erläutert, haben die Bewohner der betreuten Wohngruppe, vertreten durch ihre Betreuer, einen Status als reguläres Mitglied des Wohnprojekts mit gleichen Rechten und Pflichten.

Das Wohnprojekt Ginkgo-Haus bietet demenzkranken Mitbewohnern jedoch nicht nur Raum, vielmehr auf ehrenamtlicher Basis auch konkrete Unterstützung bei der Betreuungsarbeit. Dieses Engagement hat seine Grundlage in der schriftlich fixierten Wohngruppenordnung, Bestandteil aller Kauf- und Mietverträge. An die Bewohner ist die Erwartung gerichtet, für gemeinschaftliche Aufgaben in Leben und Beruf erworbene Kompetenzen einzubringen und vier Stunden pro Woche, variabel gehandhabt und nicht verpflichtend, für Gemeinschafts- und Verwaltungsaufgaben zur Verfügung zu stellen. Dieses Zeitbudget verwenden zwölf der Hausbewohner und drei externe Mitglieder des Vereins Ginkgo, um in der betreuten Wohngruppe Aktivitäten wie Spazierengehen

Ginkgo-Haus, Langen



und Musizieren anzubieten. Vorausgegangen war eine einführende Vorbereitung auf die Arbeit mit Demenzzkranken. Begleitende Gesprächsrunden bieten einen Ort zum Austausch. Bewohner, die sich nicht unmittelbar an der Betreuung beteiligen können oder wollen, pflegen ein freundliches Verhältnis zu ihren demenzzkranken Nachbarn.

Für die ständige Versorgung der Kranken engagierten deren Angehörige als Auftragsgemeinschaft einen Pflegedienst, der tags und nachts Präsenzkräfte stellt.

Das Demenzforum Darmstadt entsendet eine Hauskoordinatorin. Sie regelte zunächst organisatorische Fragen bei der Einrichtung der betreuten Wohngruppe. Ihr Honorar für die vorbereitenden Arbeiten wurde aus Mitteln der Anschubfinanzierung aufgebracht. Bei nunmehr reduziertem Stundenaufwand wird ihre Tätigkeit von den Angehörigen, aus der Pflegeversicherung bzw. durch den Sozialhilfeträger entlohnt.

Aufgrund der organisatorischen Trennung von Zuständigkeit für Pflegeaufgaben einerseits und Trägerschaft der Wohnung andererseits unterliegt die betreute Wohngruppe nicht dem Heimgesetz. Dieses untersagt zum Beispiel die Einbeziehung der Bewohner an der Essenszubereitung. Gerade eine solche Beteiligung an vertrauten Alltagshandlungen stellt indessen ein hilfreiches strukturierendes Element im Tagesablauf der demenzzkranken Menschen dar.

### **Welche Vorteile bietet diese Kombination einer betreuten Wohngruppe Demenzzkranker mit einem gemeinschaftlichen Wohnprojekt gegenüber den bereits bestehenden Wohngemeinschaften für Demenzzpatienten?**

Aus Sicht der Bewohner liegt das größte Plus in der Gewährleistung von Kontinuität. Für den Fall einer demenziellen Erkrankung könnten sie in der freiwillig ausgesuchten Gemeinschaft bleiben, wo Gewohnheiten, Vorlieben und die Lebensgeschichte bereits bekannt sind. Darüber hinaus erhalten sie Vorrang auf der Warteliste für die betreute Wohngruppe, wenn absehbar ist, dass ein selbstständiges Leben in der eigenen Wohnung nicht mehr möglich sein wird.

Handelt es sich um eine plötzlich eingetretene Demenz, z. B. nach einem Schlaganfall, soll eine Zwischenlösung, etwa mit Tagespflege in der Wohngruppe und Aufteilung der nächtlichen Betreuung zwischen Angehörigen und Bewohnern, organisiert werden.

Die Angehörigen sind gleichberechtigt in die Hausgemeinschaft eingebunden. Sie können den Gemeinschaftsraum nutzen, Besucher der Kranken das Gästeappartement. Zwei Angehörige haben Sitz und Stimme in der monatlich tagenden Versammlung des Ginkgo-Hauses, daneben ein Mitarbeiter des Pflegedienstes und die Hauskoordinatorin.

Als immens hilfreich erwies sich die Kooperationsbereitschaft des beteiligten Wohnungsbauunternehmens, dessen Architekt während einer Dauer von über zwei Jahren bei jeder vorbereiten-

den Sitzung bis hin zur zeitintensiven Konzeptionsentwicklung für die betreute Wohngruppe anwesend war. Zusätzlich wurde Ginkgo e. V. in der Planungsphase durch eine interdisziplinäre Studiengruppe der Hochschule Frankfurt unterstützt und auch in Detailfragen zur Einrichtung der Wohnung für Demenzzkranke beraten.

Den Mietausfall für den Zeitraum zwischen Erstbezug des Ginkgo-Hauses und der Eröffnung der betreuten Wohngruppe trug das Gemeinnützige Siedlungswerk.

Langwierig gestalteten sich hingegen die Verhandlungen über Fragen wie Miethöhe oder Einrichtungsstandards für die betreute Wohnung, da der als Sozialhilfeträger zuständige Landkreis auf Kostenreduzierung bestand. Für unabdingbare Ausstattungsgegenstände in Wohnungen Demenzzkranker, sei es der beleuchtete Lichtschalter, Pflegebäder oder der abschließbare Fenstergriff, musste Ginkgo e. V. mit Stadt und Kreis intensiv über Zuschüsse verhandeln. Spenden, Stiftungsmittel und ein von Bewohnern privat und freiwillig aufgebracht Beitrag kamen dazu. Manches musste wegen fehlender Mittel zurückgestellt werden.

Aber jetzt läuft das gemeinschaftliche Projekt – im übertragenen und im wörtlichen Sinne: eine Bewohnerin der betreuten Wohngruppe, die ein besonders großes Bewegungsbedürfnis hat, wurde schon in den ersten Tagen von der hauseigenen Walking-Gruppe unter die Fittiche genommen.

## Gemeinschaftliches Wohnen als Beitrag zu ökologischer, ökonomischer und sozialer Nachhaltigkeit

von Albrecht Göschel



Gemeinschaftliches Wohnen, also das Wohnen mehrerer autonomer Wohnparteien, Paare, Familien oder Alleinstehender, in einem oder mehreren Gebäuden im Rahmen eines von allen geteilten Verständnisses, in irgendeiner Form „gemeinsam“ zu leben, könnte als temporäre Lebensform einer kleinen Minderheit verstanden werden, ähnlich wie die studentischen Wohngemeinschaften der 1970er und 1980er Jahre, die sich auch nach sehr programmatischen und umfassenden Gemeinschaftsvorstellungen zu pragmatischen Wohnformen entwickelten, vor allem, um sich in angespannten Wohnungsmärkten akzeptable Wohnungen zu beschaffen oder der Kontrolle privater Zimmervermieter zu entge-

Ackermannbogen,  
München-Schwabing

hen. Die Bedeutung des gemeinschaftlichen Wohnens kann aber auch deutlich über derartige reduzierte Lösungen wohnungs- und sozialpolitischer Herausforderungen hinausgehen. Diese weiterreichende Perspektive wird erkennbar, wenn man das gemeinschaftliche Wohnen in den Kontext des Nachhaltigkeitsproblems stellt und es dem entsprechend als eine Form der Bearbeitung so genannter Fortschrittsnebenfolgen, als Facette einer „reflexiven Modernisierung“ versteht.

### Drei Dimensionen von Nachhaltigkeit

Der Begriff der Nachhaltigkeit, durch übermäßige und häufig unreflektierte Verwendung fast schon unbrauchbar geworden, stammt bekanntlich aus der Forstwirtschaft und sollte eine Norm bezeichnen, nach der in einer bestimmten Zeiteinheit nicht mehr Holz aus einem bewirtschafteten Wald zu entnehmen sei, als in der selben Zeit nachwachsen kann. Es handelte sich also um eine ökologische Norm der Ressourcensicherung. Heute werden drei Dimensionen von Nachhaltigkeit unterschieden, in denen je eigene Stabilitätskriterien, und um diese geht es in der Nachhaltigkeitsdebatte, formuliert werden:

- › eine ökologische
- › eine ökonomische
- › eine soziale

Vergleichbar mit ökologischer Nachhaltigkeit geht es immer um die Norm regenerativer Ressourcensicherung, wie sie in der traditionellen Forstwirtschaft formuliert wurde. Ökonomische Nachhaltigkeit läge demnach dann vor, wenn das ökonomische System, die Wirtschaft, keine destruktiven Kräfte entwickelt, in denen es seine eigenen Grundlagen, z. B. das notwendige Humankapital oder die Normen von Fleiß, Sparsamkeit, rationaler Risikokalkulation oder fairer Konkurrenz zu zerstören droht. Und soziale Nachhaltigkeit wäre gegeben, wenn soziale Stabilität, in anderen Worten sozialer Friede, also ein ausgewogenes Verhältnis von Sicherheit gebendem Konsens und innovationshaltigem Konflikt, in einer Gesellschaft vorliegt.

Seine Brisanz gewinnt der Nachhaltigkeitsbegriff bzw. die Nachhaltigkeitsdebatte aus einer Reihe von Thesen, die die postulierten Stabilitäten in jeder der genannten Dimensionen als gefährdet ansehen. Ganz offensichtlich gilt das für die ökologische Nachhaltigkeit. Bezieht man nicht nur die zentralen Energieträger sondern auch die übrigen existenznotwendigen Ressourcen Boden, Wasser und Luft mit ein, wird unmittelbar deutlich, dass wir von einer Nachhaltigkeit im strengen Sinne des Begriffes denkbar weit entfernt sind. Das gleiche könnte man von ökonomischer Nachhaltigkeit behaupten. So führt z. B. wachsender Wohlstand als Ziel ökonomischen Handelns in fast allen Industriegesellschaften, also

in denen, die diesen Wohlstandsanstieg erreicht haben, zu einem Absinken der Geburtenraten und damit zu einer Gefährdung der Humanressource oder des Humankapitals, auf dem das ökonomische System basiert.<sup>1</sup> Soziale Nachhaltigkeit schließlich kann durch wachsende Ungleichheit gefährdet werden, wie wir sie zurzeit erleben oder durch die Auflösung sozialer Zusammenhänge, also z. B. durch den Wandel der Familienformen, die einer Auflösung der Familien nahe kommen, oder durch einen Wertewandel zu Selbstverwirklichungswerten, falls dieser unabdingbare Solidaritäten beeinträchtigen sollte, was allerdings überwiegend eher für unwahrscheinlich gehalten wird.<sup>2</sup>

### Technologie oder Verhaltensänderung

In nahezu allen Bereichen von Nachhaltigkeitsstrategien stehen sich nun in der Regel zwei grundsätzlich unterscheidbare Ansätze gegenüber, die zwar in der Praxis häufig in Verbindung eingesetzt werden, die aber dennoch systematisch unterschieden werden müssen: entweder eine Annäherung an Nachhaltigkeit durch den Einsatz neuer Technologien oder durch die Entwicklung neuer Verhaltensformen, Einstellungen und Werte. Wiederum in der ökologischen Nachhaltigkeit ist dieser Gegensatz am klarsten erkennbar, wie insgesamt Nachhaltigkeitsprobleme und Lösungsstrategien in dieser Dimension von Nachhaltigkeit als der traditionellen, „klassischen“ am weitesten entwickelt und am breitesten diskutiert sind. So können sich ökologische Nachhaltigkeitsstrategien entweder auf neue, regenerative Energieträger, auf Kreislauftechnologien in der Wasserwirtschaft, auf Wasserstofftechnologien in der Kraftfahrzeugentwicklung etc. ausrichten; oder man konzentriert sich auf Verhaltensformen wie Sparsamkeit – Verzicht wann immer möglich auf den PKW, auf Flugreisen, z. B. Fernreisen im Urlaub, kleinere Wohnungen mit geringerem Energiebedarf, Reduzierung des Wasserverbrauchs durch Duschen nur noch jeden zweiten Tag oder Bio-Toilette statt WC usw. Aus den Anfängen der Umweltbewegung ist dieser Gegensatz zwischen technologischen Lösungsansätzen einerseits, normativen oder Verhaltenslösungen andererseits, z. B. im noch heute brisanten Gegensatz zwischen AKW-Befürwortern gegenüber Vertretern eines neuen Naturverhältnisses noch gut in Erinnerung.

### Nachhaltigkeit durch gemeinschaftliches Wohnen

Den Kern des gemeinschaftlichen Wohnens bilden nun Projekte, die Strategien sozialer Nachhaltigkeit durch neue Verhaltensformen verfolgen. Sie bearbeiten durch neue Gemeinschaftsformen eine spezifische Dienstleistungskrise, die als Nebenfolge von Modernisierung verstanden werden kann. Da sich aber in vielen Einzelprojekten des gemeinschaftlichen Wohnens Bemühungen um Nachhaltigkeit in allen drei Dimensionen überlagern, scheint es sinnvoll, auch das Wohnen insgesamt nach seinen ökologischen,

ökonomischen und sozialen Nachhaltigkeitsbedingungen zu betrachten, wobei allerdings das Hauptaugenmerk auf dem dritten Schwerpunkt, der sozialen Nachhaltigkeit liegen soll.

### 1. Ökologische Nachhaltigkeit

Für Wohnprojekte, die auf ökologische Nachhaltigkeit zielen, ist im Grunde das Haus, das Gebäude das eigentliche Projekt. Die Wohngruppe findet sich zusammen, um ökologische Standards zu realisieren, die jeder Einzelne nicht ohne weiteres erreichen kann, da sich im vorhandenen Wohnungsbestand wie auch im gängigen Wohnungsneubau Ansprüche an ökologische Nachhaltigkeit in der Regel auf den Einsatz entsprechender Technologien – Wärmedämmung, Isolierfenster, Energie sparende Geräte etc. – beschränken. Bei Neubauten lassen sich eventuell auch im Einzelhaus oder in der Einzelwohnung Standards verwirklichen, die bis zum Passivhaus reichen, aber selbst dann werden in der Regel nur Technologien eingesetzt, die keine wesentlichen Verhaltensansprüche an die Bewohner stellen. Es wird also meist versucht, das ökologische Nachhaltigkeitsproblem technologisch durch Spartechnologien zu bewältigen, deren Verwendung ohne eine bewusste Einstellung auf ihren Einsatz und ihren Betrieb möglich ist.

Wird dagegen das Ressourcenproblem umfassend gesehen und ernst genommen, werden also z. B. nicht nur Energie- sondern auch Wasser- und Bodensparstrategien verfolgt, erfordern die entsprechenden Gebäude einen permanenten Betrieb, eine Pflege und Wartung, die nur mit entsprechenden Einstellungen und Verhaltensweisen der Bewohner zu erreichen sind. Bio-Toiletten, Oberflächenversickerung von Brauchwasser, Verzicht auf den PKW z. B. zugunsten von Fahrgemeinschaften oder Gemeinschaftsautos etc. verlangen in der Regel Kooperationen zwischen Bewohnern, die beim Einsatz z. B. von Isolierung oder Energiesparlampen nicht zur Debatte stehen. Konsequente ökologische Nachhaltigkeit ist also unter gegebenen Bedingungen vom einzelnen Haushalt nicht ohne weiteres zu leisten. Sie verlangt das „ökologische Wohnprojekt“ Gleichgesinnter, die zu diesem Zweck, aus einem Verantwortungsgefühl gegenüber der Umwelt oder gegenüber ihren Nachkommen, zu ökologisch angemessenen, aber durchaus anspruchsvollen, anstrengenden, nicht ganz entbehrungsfreien Lebensformen bereit sind.

Dass auch diese Projekte in der Regel nur Annäherungen an die ökologische Grundregel eines Verbrauchs von Ressourcen nicht über das Maß von deren Wiederherstellung darstellen, wird bei der Ressource Boden deutlich. Fast alle diese ökologischen Wohnprojekte sind gezwungen, Neubauten auf bisher un bebauten Flächen zu errichten, verbrauchen damit also Boden, der nicht regenerierbar ist. Wie ernst dieses Kriterium zu nehmen ist, zeigen zum einen groß angelegte, gegenwärtige Projekte zum Flächenrecycling, zum

anderen das enorme Ausmaß an Flächenversiegelung, das auch in Deutschland nach wie vor stattfindet, obwohl wir es mit einer „schrumpfenden“ Gesellschaft zu tun haben, also einer Gesellschaft mit rückläufiger Einwohnerzahl, die doch eigentlich „keine neuen Häuser“ brauchen müsste.<sup>3</sup>

Obwohl es sich also bei der ökologischen Nachhaltigkeit vordergründig um ein „natürliches“, um ein naturwissenschaftliches Problem zu handeln scheint, stoßen technische Lösungen sehr schnell an erhebliche Grenzen, die häufig sogar enger sind, als auf den ersten Blick erkennbar, bedenkt man z. B., dass kaum ein Benutzer von Spartechnologien darüber informiert sein kann, unter welchen Umweltbedingungen diese Techniken hergestellt sind, welche Materialien und Energiemengen also z. B. bei der Produktion von Energiesparlampen oder hochwirksamer Isolierverglasung eingesetzt werden. Eine wirksame Nachhaltigkeit könnte also sogar im Bereich ökologischer Nachhaltigkeit nur durch Verhaltensformen erreicht werden, die wiederum vor allem durch Kooperation in kleinen Gruppen, in Gemeinschaften oder Projekten gemeinschaftlichen Wohnens ihre volle Wirksamkeit entfalten.<sup>4</sup>

### 2. Ökonomische Nachhaltigkeit

Obwohl dies hier nur am Rande gestreift werden soll, scheinen ganz ähnliche Bedingungen auch für die ökonomische Nachhaltigkeit zu gelten, wenn sie im Wohnen wirksam werden soll. Unabhängig von allgemeinen Bedingungen ökonomischer Nachhaltigkeit könnte diese im Wohnen dann vorliegen, wenn bezahlbarer Wohnraum für alle Einkommensgruppen, Lebensphasen und Familien- oder Haushaltformen verfügbar ist. Als nicht nachhaltig würden wir also Wohnkosten empfinden, die es für einen Haushalt mit Kindern ausschließen, eine angemessene Wohnung in jeder deutschen

Ackermannbogen,  
München-Schwabing



Region zu finden. Anders formuliert, wenn die Wohnkosten so hoch liegen, dass eine Entscheidungsnotwendigkeit besteht, für einen angemessenen Wohnstandard entweder auf Kinder zu verzichten, oder aber mit Kindern minderwertigen Wohnstandard akzeptieren zu müssen, würden wir vermutlich dieses ökonomische Wohnkostenniveau als nicht nachhaltig ansehen. Ökonomische Bedingungen beeinträchtigen dann die Reproduktion von Humankapital, das wiederum Voraussetzung für ökonomische Stabilität ist. Man könnte also vereinfachend die Dimension „ökonomische Nachhaltigkeit“ für das Wohnen auf die Wohnkosten oder auf die „bezahlbare Wohnung“ reduzieren.

Auch hier besteht für Nachhaltigkeitsstrategien die Alternative von technischen Verfahren gegenüber Verhaltensstrategien der Kostenreduktion mit allerdings auch hier deutlichen, schwer überwindbaren Begrenzungen der technischen Seite. Es wäre denkbar, durch Einsatz entsprechender Bautechniken die Erstellungskosten familiengerechter Wohnungen zu reduzieren. Eine solche Kostenreduktion wirkt sich jedoch nur für den Erstbewohner aus. Wird die Wohnung danach für Zweit- und Drittbezieher auf dem Wohnungsmarkt angeboten, richtet sich der Preis der Wohnung und damit im Zweifelsfall auch die Miete nach dem Nachfrageniveau auf dem örtlichen Wohnungsmarkt, nicht nach den Erstellungskosten.

Darüber hinaus kann der Einsatz billiger Bautechniken die ökologischen Qualitäten einer Wohnung gravierend mindern, so dass unabhängig von der Wirksamkeit der Kosteneinsparung bei der Erstellung die Gesamtbilanz der entsprechenden Wohnung in der Nachhaltigkeit schlecht sein kann.

Auch um diesem Kostenproblem des Wohnungsmarktes zu begegnen, bilden sich Gruppen und Projekte gemeinschaftli-

chen Wohnens, in denen nicht durch Technik, sondern durch neue Verhaltensformen, durch gemeinschaftliche Aktivitäten die Wohnungskosten für jeden Einzelnen reduziert bzw. in Grenzen gehalten werden sollten. Historisch liegen in der Beschaffung bezahlbaren Wohnraums auch für Kinderreiche und für Bezieher geringer Einkommen sogar die Quellen, die Anfänge des gemeinschaftlichen Wohnens: Baugenossenschaften, anfangs sogar als Selbsthilfeprojekte mit handwerklichen Eigenleistungen, bilden zu Beginn des 20. Jahrhunderts die ersten Formen gemeinschaftlicher Wohnprojekte mit Gemeinschaftseinrichtungen, die neben der Eigenleistung und der gemeinsamen Finanzierung Kosten mindernd wirken sollten: gemeinsame Waschküche, gemeinsamer Wäschetrockenraum usw.<sup>5</sup> Im Arbeitermilieu haben solche Wohnprojekte als nachbarschaftliche Selbsthilfeprojekte in häufig sehr informeller Weise bis in die 70er und 80er Jahre des vorigen Jahrhunderts überlebt.<sup>6</sup> Vor allem aber stellen die frühen Selbsthilfe- und Genossenschaftsprojekte die Ausgangspunkte des sozialen Wohnungsbaus dar, in dem dann allerdings der Gemeinschaftsgedanke so weit formalisiert und quantitativ ausgedehnt wird, dass er für die Bewohner nicht mehr spürbar ist. Ausgesprochen präsent aber ist der gemeinschaftliche Ansatz noch heute in neuen Genossenschafts- und Bauherrenmodellen, auch wenn er immer auf Wohnungsbeschaffung zielt und nicht notwendiger Weise darüber hinausgehen muss. In anspruchsvollen Projekten des gemeinschaftlichen Wohnens werden allerdings sogar Lastenumverteilungen zwischen den Beteiligten versucht. In jedem Fall aber können die zurzeit wieder beliebter werden Genossenschaftsprojekte Wohnkosten senken, Flexibilität der Wohnungsversorgung in einem Projekt durch Wohnungstausche je nach Bedarf ermöglichen und z. B. niedrige Erstellungskosten nicht bei einer Neubelegung durch den Wohnungsmarkt aufheben, da die Genossen darüber befinden, wer eventuell neu einzieht, ohne sich an dabei an Marktpreise binden zu müssen, wie es private oder gewinnorientierte Eigentümer praktizieren. Gemeinschaftliche Wohnprojekte können sich also auch auf diese zweite Dimension von Nachhaltigkeit, eine ökonomische Nachhaltigkeit konzentrieren, und man darf vermuten, dass der größte Anteil aller existierenden Projekte von diesem Interesse getragen ist.

### 3. Soziale Nachhaltigkeit

Während die ökologischen und vor allem die ökonomisch ausgelegten Projekte inzwischen auf eine relativ lange Tradition und vielfältige Erfahrungen zurückblicken können, wird bei Projekten, die soziale Nachhaltigkeit verfolgen, gegenwärtig eine neue Qualität erreicht. Allerdings stoßen diese Gemeinschaftsprojekte auch auf zahlreiche Widerstände und Herausforderungen, in denen sie sich ganz wesentlich von ökologischen und ökonomi-

Ackermannbogen,  
München-Schwabing



schen Projekten unterscheiden. Nur Projekte, die zumindest als einen Punkt diese Dimension von Nachhaltigkeit verfolgen, werden zurzeit als gemeinschaftliche Wohnprojekte – im engeren Sinne – bezeichnet.<sup>7</sup>

Kurz gefasst, versuchen derartige Projekte Kommunikationsvorgänge und Dienstleistungen, wobei auch Kommunikation in gewissem Sinne als Dienstleistung bezeichnet werden kann, die traditionell in der Familie erbracht werden, im Zuge der industriellen Moderne aber zunehmend an formale Dienstleistungseinrichtungen übertragen worden sind, in nicht-familiäre, aber dennoch gemeinschaftliche und informelle Kontexte zu verlagern oder zurückzuverlagern. Zwar werden nach wie vor schätzungsweise 60 bis 70 Prozent aller personenbezogenen Dienstleistungen, von der Erziehungsarbeit bis zur Kranken- und Altenbetreuung, in Familien und hier natürlich überwiegend von den Frauen erbracht, der Trend jedoch, solche Leistungen an formale Institutionen zu übertragen, ist nicht nur ungebrochen, sondern dürfte sich in den letzten Jahren erheblich verstärkt haben. Die gesamte „soziale Infrastruktur“, über die wir heute in hoch differenzierter Weise verfügen, ist mehr oder weniger klar erkennbar durch die Verlagerung informeller und undifferenzierter „Familienarbeit“ in formelle und spezialisierte Institutionen entstanden. Unter gegenwärtigen Bedingungen jedoch kann daraus eine Dienstleistungskrise entstehen, die als Beeinträchtigung oder sogar als Gefährdung sozialer Nachhaltigkeit wirken könnte.

### Dienstleistungskrise

Zwei zentrale Ursachen lösen diese Dienstleistungskrise aus, zum einen der demographische Wandel, der mit seinem Anstieg der Lebenserwartungen einerseits, der Auflösung größerer Familiensammenhänge andererseits den Umfang der Versorgungsleistungen, die von formalen Dienstleistungsinstitutionen zu übernehmen sind, massiv anwachsen lässt. Höhere Lebenserwartungen lassen z. B. die Anteile typischer Alterskrankheiten ansteigen, und diese Krankheiten – Krebs-, Demenzerkrankungen etc. – zeichnen sich alle durch lange und intensive Pflegeansprüche aus, die nur in Ausnahmefällen familiär erbracht werden können. Zum anderen unterliegen formale, also professionelle personenbezogene Dienstleistungen einer Grundregel, man könnte sagen einem ehernen Gesetz der Dienstleistungsökonomie, dem so genannten uno-actu-Prinzip: Personenbezogene Dienstleistungen werden „in einem Akt“ produziert und konsumiert, und diese Dienstleistungen sind im Prinzip nicht rationalisierbar, können also in ihrer Effizienz nur sehr bedingt und in keiner Weise im gleichen Maß wie die Produktion von Gegenständen gesteigert werden. Das hat zur Folge, dass die Kosten dieser Dienstleistungen überproportional ansteigen oder dass die Einkommen der Dienstleistungsproduzenten gravierend hinter denen, die in der Industrie erzielt werden, zurückbleiben, wobei

selbst derartige Einkommensbegrenzungen die Kostenanstiege nicht vollständig verhindern können.<sup>8</sup>

Der überwiegend demographisch bedingte Anstieg an Dienstleistungsbedarf führt unter diesen Bedingungen zu neuen, gravierenden Ungleichheiten in der so genannten Dienstleistungsgesellschaft, zum einen zwischen denjenigen, die sich durch sehr hohe Einkommen auch ständig teurer werdende Dienstleistungen im Markt oder über Versicherungssysteme kaufen können, und denjenigen, die das nicht können; und zwischen Käufern von Dienstleistungen insgesamt, die über hohe Einkommen verfügen müssen, und Anbietern von Dienstleistungen mit extrem niedrigen Einkommen. Grundsätzliche Kompromisse sind ausgeschlossen. Nur in sehr begrenztem Umfang kann das Kosten- und Ungleichheitsproblem gemildert werden, z. B. durch extrem niedrige Qualitätsstandards, aber gerade diese Lösung wird man als unbefriedigend und im Sinne einer sozialen Stabilität als nicht nachhaltig, sondern in höchstem Maße als konfliktartig empfinden müssen, genau so wie die wachsenden Ungleichheiten, die aus den genannten Bedingungen in Dienstleistungsgesellschaften entstehen können. Zweifellos ließen sich diese Ungleichheiten durch Umverteilungsmaßnahmen reduzieren, aber in modernen Gesellschaften des Wertewandels, die zur individuellen Zuschreibung von Erfolg tendieren, sind derartigen Umverteilungen Grenzen gesetzt.

In der „Ver-Singelingung“ von Gesellschaften u. a. als Folge des demographischen Wandels umfassen wachsende Bedarfe an personenbezogenen Dienstleistungen, wie sie traditionell Familien erbracht haben, im Prinzip alle diese Leistungen von Familien, von scheinbar unproblematischen Kommunikationsvorgängen einfacher Geselligkeit bis zu anspruchsvollen Versorgungsaufgaben bei Krankheit und Tod, in Lebenskrisen oder in der permanenten Erziehungsarbeit. Diesen Leistungen widmen sich gemeinschaftliche Wohnprojekte in ihrer ganzen Breite und Vielfalt. Weder ökologische Nachhaltigkeit noch die Wohnungsbeschaffung zu akzeptablem, bezahlbarem Preis, die ökonomische Nachhaltigkeit der Wohnungsversorgung, bilden den Kern dieser Projekte, sondern Kommunikations- und Versorgungsleistungen, wie sie klassischer Weise Familien, eventuell auch Nachbarschaften „produziert“ haben, wie sie aber heute durch demographisch bedingte „Vereinzelingung“ informell immer weniger geleistet werden und wie sie von formalen Institutionen entweder auf inakzeptablen Qualitätsniveaus, oder, für die meisten Menschen, zu unerschwinglichen Preisen angeboten werden. Dies ist der – intendierte – Beitrag der neuen Formen gemeinschaftlichen Wohnens zur sozialen Nachhaltigkeit: neue Kooperationsformen zwischen nicht miteinander Verwandten zu finden, die gleichsam familiäre – und nachbarschaftliche – Leistungen wiederum informell oder teil-formalisiert, immer aber in Eigenleistung überneh-

men, um sie nicht an formelle Institutionen zu übertragen. Aus diesem Anspruch aber erwachsen eigene Schwierigkeiten und Barrieren dieser Projekte, die sich von Problemen auf ökologische oder ökonomische Nachhaltigkeit ausgerichteter Projekte grundsätzlich unterscheiden.

Drei zentrale Herausforderungen stellen Projekte des gemeinschaftlichen Wohnens zur Bewältigung der Dienstleistungskrise vor manchmal unüberwindliche Schwierigkeiten:

- a. Wohnen als zunehmend konsumtiver, in seinen Arbeitsanteilen undifferenzierter, von sich überlagernden Tätigkeiten bestimmter Vorgang;
- b. Resistenz einmal formalisierter Leistungen gegen Re-Informalisierung und
- c. eine strikte Trennung von Privatheit und Öffentlichkeit im Zuge der Modernisierung.

Alle drei zusammenhängenden, sich gegenseitig bedingenden Vorgänge, die zunehmende Befreiung des Wohnens von Arbeitsvorgängen, die Entwicklung formalisierter Dienstleistungseinrichtungen und die strikte Trennung von Privatheit und Öffentlichkeit sind als eminente Modernitätsfortschritte zu werten, können also nicht ohne weiteres, nicht ohne Verlustgefühle revidiert werden.

#### Zu a.: Wohnen als Konsumbereich

Wohnen ist in der industriellen Moderne kontinuierlich von Arbeitsvorgängen getrennt worden. Nur die komplexe, durch Überlagerung von Tätigkeiten geprägte Hausarbeit – der Hausfrau – ist als Arbeit erhalten, manchmal jedoch ohne Anerkennung als Arbeit zu finden. Dienstleistungsarbeit, und sei es für Bekannte und Freunde in einem Wohnprojekt, aber ist Arbeit. Sie neuerlich in das Wohnen zu integrieren, sie wieder mit dem Wohnen zu verbinden, nachdem die Bemühungen der letzten Jahrzehnte darauf zielten, sie aus dem Wohnen herauszulösen und auszulagern, stellt eine Anforderung dar, die als regressiv, als rückschrittlich, zumindest als belastend empfunden werden kann.

Besonders für die Männer stellt das Wohnen einen Konsumbereich dar, während den Frauen natürlich noch deutlicher in Erinnerung ist, dass Wohnen durchaus etwas mit Arbeit, mit Beziehungs- und Erziehungsarbeit, mit Versorgung anderer Menschen zu tun hat. Es ist daher sehr bezeichnend, dass, wie es den Anschein hat, in den meisten erfolgreichen, gut funktionierenden Gemeinschaftsprojekten die Frauen oder eine Frau eine dominierende Rolle einnehmen. Sie sind die treibenden Kräfte der meisten Wohnprojekte, da ihnen sowohl Wohnen als Arbeit, wie Arbeit in sich überlagernden Feldern und Aufgaben, in einem Wohnen als gleichzeitigem, parallelen Tun noch gegenwärtig ist. Die moderne Arbeitswelt, gerade auch die der personenbezogenen Dienstleistungen dagegen ist nicht nur aus dem Wohnen ausgegliedert, sie

ist auch spezialisiert und funktional differenziert, also gerade nicht die Form von Arbeit, wie sie im Wohnen und damit auch in gemeinschaftlichen Wohnprojekten notwendig ist.

Dem Wohnen haftet, auch wenn Berufsarbeit weitgehend ausgegliedert ist, etwas Ganzheitliches an. Es umfasst – fast – die ganze Person. Moderne Leistungssysteme aber funktionieren fragmentiert und fragmentierend. Sie richten sich sowohl in ihren Forderungen wie in ihren Leistungen immer nur an Teilaspekte der Person.<sup>9</sup> Gemeinschaftliche Wohnprojekte mit einigem Anspruch aber, in denen also die Vorstellung herrscht, sich wechselseitig auch in gravierenden Bedarfslagen, z. B. bei Krankheit und Pflege zu helfen, und das sind die Konzepte der meisten Projekte, die z. B. im „Forum gemeinschaftliches Wohnen“ verbunden sind, müssen Arbeit im beschriebenen Sinn wieder als Teil des Wohnens anerkennen, und sie müssen diese Arbeit in die Ganzheitlichkeit des Wohnens integrieren. Sie müssen also Entwicklungen des Wohnens in der industriellen Moderne revidieren.

#### Zu b: Formalisierte Dienstleistungen

Die zweite Herausforderung geht von den institutionalisierten, formalen Dienstleistungen aus. Wenn sich solche Dienstleistungssysteme einmal als Auslagerung bis dahin informeller Arbeit aus festen Lebensgemeinschaften gebildet haben, scheint es im Grunde keinen Weg zurück mehr zu geben. Historisch sind keine Beispiele dafür bekannt, dass in Institutionen formalisierte Leistungen wieder informalisiert und in die alten oder neue Gemeinschaften als informelle zurückverlagert worden wären. Noch gut in Erinnerung mögen die heftigen Kritiken der 1970er-Jahre am „System Schule“ sein, die dringenden Aufforderungen zu einer „Entschulung“, zur Rückverlagerung der Erziehungsarbeit in den informellen Alltag von Familie, Nachbarschaft, Gemeinschaft, Werkstatt etc.<sup>10</sup> Absolut folgenlos waren diese Bemühungen. Im Gegenteil hat sich die so heftig kritisierte „Verschulung“ nicht nur fortgesetzt, sie wird heute von einer anspruchsvollen Pädagogik als alternativlos gesehen. Mit der Ganztagschule, die in den meisten westlichen Ländern bereits eine Selbstverständlichkeit geworden ist, wird die Schule zur umfassenden, andere Bereiche in die Bedeutungslosigkeit abdrängenden Erziehungsinstitution.

Für alle die Leistungen, die in gemeinschaftlichen Wohnprojekten – in Verbindung mit dem Wohnen und informell – erbracht werden sollen, existieren aber Institutionen, die wenig geneigt sein werden, sich selbst zugunsten gemeinschaftlicher Wohnprojekte aufzulösen oder ihre Kompetenz und Zuständigkeit spürbar beschneiden zu lassen. Sie könnten solche Projekte eher als Konkurrenz empfinden, der mit entsprechenden juristischen Mitteln zu begegnen wäre, z. B. wenn es um Verantwortungen in der Kranken- und Altenpflege geht. Mit entsprechenden Hygiene- und baupolizeilichen Vorschriften lässt sich ziemlich jede gemeinschaftliche Selbsthilfe aushebeln, wenn sie nicht ganz eindeutig als privat und damit in jeder Hinsicht als begrenzt erscheint. Gelingt den Wohn-



projekten aber kein substantieller Beitrag bei der Übernahme oder besser Rücknahme personenbezogener Dienstleistungen, bleibt ihr Beitrag zur sozialen Nachhaltigkeit minimal, ihr eigener Anspruch an sie selbst fragwürdig und der, als Fördermodelle anerkannt zu werden, eher illusorisch.

### Zu c: Trennung von Privatheit und Öffentlichkeit

Die dritte Herausforderung, der sich gemeinschaftliche Wohnprojekte stellen müssen, liegt in der Privatheit, die heute jeder Mensch uneingeschränkt „in seinen eigenen vier Wänden“ für sich beansprucht, die aber in Gemeinschaftsprojekten unweigerlich beeinträchtigt werden kann. Über einen eigenen, privaten Bereich zu verfügen, der vor jedem Zugriff und jedem Einblick von außen geschützt ist, gehört heute zu den verbürgten und unveräußerlichen Grundrechten jedes Einzelnen und muss ohne Einschränkungen als Modernitäts- und Fortschrittsgewinn gegenüber historischen Wohnformen gewertet werden, in denen vielleicht auch Unterstützungsleistungen gewährt wurden, in denen aber Kontrolle und Eingriffe ins Privatleben gleichsam als Selbstverständlichkeit, als selbstverständliche und unvermeidliche „Schattenseite“ der Hilfsnetzwerke gelten mussten. Sich von dieser ständigen Kontrolle des Privatlebens zu befreien, ist geradezu ein Traum, eine Hoffnung, eine Utopie der Moderne, die weitgehend realisiert ist. In ihrer Durchsetzung aber werden ihre negativen Seiten in Einsamkeit, Isolation und einer Abhängigkeit von formalen Leistungssystemen, seien es solche des privaten Marktes, seien es öffentliche Leistungsträger, deutlich.<sup>11</sup>

### Soziale Nebenfolgen des Modernisierungsfortschritts

Auf allen drei Ebenen, der des Wohnens, der formalisierten Leistungsinstitutionen und der Sicherung des Privaten, zeigt sich, dass

gemeinschaftliche Wohnprojekte die Nebenfolgen von Fortschritt, man könnte sagen die sozialen Nebenfolgen des Individualisierungsfortschritts bearbeiten. Diese Individualisierung ist es, die unter Bedingungen von demographischem Wandel und moderner Dienstleistungsökonomie Folgen entwickelt, die soziale Nachhaltigkeit gefährden. Die Nebenfolgen dieser Individualisierung müssen daher als Gegenstand gemeinschaftlicher Wohnprojekte angesehen werden. Sie werden in diesen Projekten zur Disposition gestellt.

Diese Nebenfolgen wären zu einem gewissen Teil zumindest, ähnlich wie bei der ökologischen Nachhaltigkeit, auch durch Einsatz von Technologien zu bearbeiten, und wenn über barrierefreies Wohnen oder das „intelligente Haus“ nachgedacht wird, gehen die Überlegungen in diese Richtung: Geräte und Maschinen sollen die persönlichen Dienstleistungen ersetzen, die in informeller Weise nicht mehr von Familie und Nachbarschaft erbracht werden, die über den Dienstleistungsmarkt zu beschaffen, aber zu den genannten Qualitätsverlusten oder Kostenexplosionen führen muss. In aller Konsequenz aber bedeutet eine derartige Apparaterversorgung nichts anderes als eine blanke Horrorvorstellung. Sogar einer auf den Einsatz von Apparaten fixierten Medizin dämmert es inzwischen, dass zum Heilungserfolg die Kommunikation, die persönliche Zuwendung gehört, die die Technik nicht liefern kann. Das soziale Nachhaltigkeitsproblem oder, anders gesagt, die Bewältigung von Nebenfolgen eines sozialen Fortschritts, ist also nicht durch Technik, sondern wohl nur durch neue Verhaltensformen, nimmt man diese Alternative noch einmal auf, zu lösen: durch Kooperation einerseits und durch fließende Übergänge an Stelle starrer Gegensätzlichkeit und Abgrenzung von Polarisierungen andererseits.

<sup>1</sup> Zu den Ursachen und Folgen des demographischen Wandels, vor allem des Geburtenrückgangs, im Sinne einer Gefährdung des Humankapitals vgl. Birg 2005; 2001; Kaufmann 2005; in deutlicher Opposition dazu, als „Glücksfalls“ und ökonomisch wünschenswert Hondrich 2007.

<sup>2</sup> Dass der Wertewandel der letzten Jahrzehnte zu Selbstverwirklichungswerten keine Gefährdung grundsätzlicher Solidaritätsnormen auslöst, wie von konservativer Seite manchmal befürchtet, ist sehr nachdrücklich u. a. von Ulrich Beck (1997) betont worden.

<sup>3</sup> Gegenwärtig werden in Deutschland ca. 120 ha Fläche pro Tag für Siedlungsentwicklung und Verkehrsanlagen verplant, wobei diese Planungen allerdings keine totale Versiegelung darstellen, da auch Siedlungsformen mit Grün- und Freiflächen in diesen Wert einbezogen sind. Dennoch ist es das ehrgeizige Nachhaltigkeitsziel der gegenwärtigen Bundesregierung diesen Wert bis zum Jahr 2020 auf ca. 30 ha pro Tag zu senken. Im umfangreichen Forschungsverbund REFINA (REFINA-info.de) des Bundesministeriums für Bildung und Forschung wird gegenwärtig die wissenschaftliche Vorarbeit dafür geleistet.

<sup>4</sup> Etwas von diesem Gemeinschaftsgeist zeigen die so genannten Öko-Dörfer wie etwa Dreilinden u. a. Ihr Modellcharakter ist allerdings durch die Lage außerhalb von urbanen Ballungsräumen begrenzt.

<sup>5</sup> Zu diesen Anfängen des gemeinschaftlichen Wohnens, des genossenschaftlichen und schließlich des sozialen Wohnungsbaus und des expliziten Gemeinschaftsgeistes in diesen ersten Wohnungsgenossenschaften besonders der Zeit von 1918 bis 1930 vgl. Häußermann u. Siebel 2000; Novy 1984; 1983; Novy u. Prinz 1985.

<sup>6</sup> Häußermann u. a. 1990

<sup>7</sup> Nur derartige Projekte sind z. B. im „Forum gemeinschaftliches Wohnen“ zu einem Interessenverband zusammengeschlossen.

<sup>8</sup> Zu dieser Grundregel der personenbezogenen Dienstleistungen und ihre Substitutionsmöglichkeiten einerseits durch technische Geräte, zum anderen durch Selbsthilfe oder Eigenarbeit, also durch Rücknahme der Auslagerung an formale Institutionen vgl. z. B. Häußermann u. Siebel 1995.

<sup>9</sup> Diese Einsicht und Erkenntnis einer zunehmenden Differenzierung, Spezialisierung und damit Fragmentierung beschäftigt die Soziologie von ihrem Beginn an, z. B. Georg Simmel 1983 (1908): 469.

<sup>10</sup> Einer der engagiertesten Verfechter von „Entschulung“ und Kritiker entmündigender Expertenhegemonie war in den 1970er-Jahren Ivan Illich (1973; 1979)

<sup>11</sup> Am – gemeinschaftlichen – Wohnen und den Gründen, die es nahe legen, aber auch so eminent schwierig machen, zeigt sich damit das gleiche Grundproblem, vor dem der Wohlfahrtsstaat insgesamt steht (Dahrendorf 1992): In seiner Realisierung als der einer großen Utopien der Moderne zeigen sich jetzt auch seine Schattenseiten, seine Folgekosten, die die Fortschrittsgewinne aufzuzehren drohen (Lübbe 1987; 1992). Im Wohnen ist es vorrangig die Verwirklichung von Individualisierung, die die Kosten des Sozialstaats in unerschwingliche Höhen zu treiben scheint, deren Revision jedoch nur zu erreichen ist, wenn dieser Fortschrittsgewinn nicht grundsätzlich aufgegeben wird

## Kooperation

Zuerst zur Kooperation in Projekten gemeinschaftlichen Wohnens<sup>12</sup>: Projekte des gemeinschaftlichen Wohnens sind keine wieder belebten Gemeinschaften traditioneller Prägung, also z. B. keine Familien in neuer Form, auch wenn sie quasi-familiäre Leistungen erbringen. Streng genommen sind sie auch keine Zweckgemeinschaften, d. h. Gruppierungen von Gleichgesinnten um einen gemeinsamen Zweck, wie es z. B. die Kinderladengruppen der 1970er Jahre waren, oder wie es auch die ökologischen Wohnprojekte sein können. Sie sind vielmehr Kooperationsgemeinschaften, d. h. sie bestehen aus Einzelnen, die in der Kooperation mit Anderen artikulierbare Interessen und Absichten verfolgen, sich aber darüber im Klaren sind, dass sie, und das gilt für jeden, ihre je eigenen Interessen nicht ohne die Mitwirkung und Mithilfe Anderer realisieren können. Gruppen gemeinschaftlichen Wohnens sind also nicht primär von Altruismus getragen, in ihnen werden keine Ehrenämter wahrgenommen, wird keine Nächstenliebe praktiziert, sondern spezifische Einzelinteressen von Mitgliedern erfüllt, die sich über diese Interessenlagen ihrer selbst und aller anderen völlig im klaren sind, und die sich kooperativ zusammenschließen, um sich wechselseitig bei der Verwirklichung dieser Interessen zu unterstützen. Das Interesse, um das es immer geht, liegt in der beschriebenen, informellen Dienstleistungsproduktion, als Alternative zu entweder extrem teuren oder extrem minderwertigen Angeboten des Dienstleistungsmarktes.

Auch die Gemeinschaftsprojekte, die vorrangig auf ökonomische Nachhaltigkeit, also auf bezahlbaren Wohnraum ausgerichtet sind, agieren als Kooperationsprojekte, unterscheiden sich aber dennoch von den Projekten, die auf soziale Nachhaltigkeit ausgerichtet sind. In den Genossenschaftsprojekten erfolgt die

Erfüllung eines Interesses unmittelbar mit dem kooperativen Einsatz, da jeder Genosse von Anfang an eine Wohnung erhält. In den „Dienstleistungsprojekten“ dagegen liegt eher ein informelles Versicherungssystem vor. Durch Einsatz von Zeit „jetzt“ erwirbt jedes Mitglied einen gewissen Anspruch auf Unterstützung „später“. Diese zeitliche Trennung von Leistung und Gegenleistung stellt hohe Verlässlichkeitsanforderungen, die nicht unterschätzt werden dürfen.

Projektgruppen des gemeinschaftlichen Wohnens werden also nicht primär durch Sympathie, Freundschaft, Empathie oder übermäßige Anteilnahme zwischen allen Gruppenmitgliedern zusammengehalten – diese Dimensionen mögen dazu kommen oder sogar den Anstoß geben – sondern durch wohl erwogenen, reflektierten, durch Takt und Höflichkeit domestizierten Eigennutz, wie er jede moderne Kooperation auszeichnet bzw. auszeichnen sollte. Nur Gruppen, die sich über diese Bedingung klar sind und die entsprechenden Voraussetzungen mitbringen oder schaffen, haben Erfolgchancen. Sind diese Bedingungen allerdings gegeben, werden finanztechnische und juristische Probleme, mit denen jedes Projekt konfrontiert ist, zu eher sekundären Herausforderungen.

## Grenzen der Kooperation

Die zweite Bedingung erscheint als nicht minder bedeutsam. Die drei Herausforderungen, denen das gemeinschaftliche Wohnen ausgesetzt ist, Wohnen als einerseits zunehmend konsumtive, andererseits eher ganzheitliche, und daher mit modernen Leistungs- und Arbeitsformen kaum noch zu verbindende Tätigkeit, Irreversibilität einmal formalisierter und institutioneller Dienstleistungen und schließlich der strikte Gegensatz von Privatheit

<sup>12</sup> Sowohl die Forschung zu internationalen Organisationen (Beck u. Grande 2004) als auch zur Demokratietheorie (Nida-Rümelin 1999) oder zur Regionalisierung (Heinz 2000) befasst sich in zunehmendem Maße mit Kooperation als Steuerungsform in Netzwerken, also ohne externe oder übergeordnete Autorität. In jedem Fall geht es um Kooperation zur Durchsetzung von Individualinteressen, die jedoch ohne Mitwirkung Anderer nicht realisiert werden können, also um so genannte „win-win-Situationen“. Zu denkbaren Fehlentwicklungen in derartigen Kooperationen, Alleingängen oder Dominanz Einzelner, vgl. Offe 2003

<sup>13</sup> Diese Bedingungen „reflexiver Modernisierung“ sind vor allem von Ulrich Beck, seinen Mitarbeitern oder Mitautoren entwickelt worden, vgl. z. B. Beck 1996; Beck, Bonß, Lau 2001.

<sup>14</sup> Einen eindrucksvollen Überblick über Architekturutopien, die durchweg Privatheit nicht akzeptierten, gibt z. B. Bollerey 1977

## Literatur

Beck, Ulrich, 2007: Weltrisikogesellschaft, Frankfurt/M.

Beck, Ulrich, 1997: Kinder der Freiheit: Wider das Lamento über den Werteverfall, in: Beck, Ulrich (Hrsg.): Kinder der Freiheit, Frankfurt/M. S. 9-33.

Beck, Ulrich, 1996: Das Zeitalter der Nebenfolgen und die Politisierung der Moderne, in: Ulrich Beck/Anthony Giddens/Scott Lash (Hrsg.): Reflexive Modernisierung. Eine Kontroverse, Frankfurt/M. S. 19-112.

Beck, Ulrich, 1986: Risikogesellschaft. Auf dem Weg in eine andere Moderne, Frankfurt/M.

Beck, Ulrich/Edgar Grande, 2004: Das kosmopolitische Europa. Gesellschaft und Politik in der zweiten Moderne, Frankfurt/M.

Beck, Ulrich/Wolfgang Bonß / Christoph Lau, 2001: Theorie reflexiver Modernisierung – Fragestellungen, Hypothesen, Forschungsprogramme, in: Ulrich Beck/Wolfgang Bonß (Hrsg.): Die Modernisierung der Moderne, Frankfurt/M., S. 11-59.

Birg, Herwig, 2005: Die ausgefallene Generation. Was die Demographie über unsere Zukunft sagt, München.

Birg, Herwig, 2001: Die demographische Zeitenwende. Der Bevölkerungsrückgang in Deutschland und Europa, München.

und Öffentlichkeit, stellen polarisierte Gegensätze dar, die durch rigide, undurchlässige Grenzen von einander getrennt erscheinen. In der Bearbeitung von Fortschrittsnebenfolgen in einer reflexiven Moderne aber wird es gerade darum gehen, an die Stelle solcher Grenzen durchlässige Zwischenbereiche und Übergänge zu setzen, ohne allerdings die sich gegenüber stehenden Pole dabei aufzulösen.<sup>13</sup> Das beginnt beim Wohnen selber. Auch im Projekt gemeinschaftlichen Wohnens muss jeder Partei, jedem Mitglied die Möglichkeit eines rein konsumtiven, arbeitsfreien Wohnens verfügbar sein. Klare Regeln und Vereinbarungen sollten die Zwischenstufen zwischen dieser und der „Hausgemeinschaft“ deutlich machen.

Ähnliches gilt für die Beziehung der Wohnprojekte zu formalisierten Dienstleistungen. Es gilt Zwischenstufen der Kooperation zwischen Wohnprojekten und formalen Dienstleistern zu entwickeln, nicht diese durch die Wohnprojekte zu ersetzen. In dieser Kooperation muss sowohl die Effizienz der Dienstleister, z. B. durch den Ersatz stationärer durch ambulante Betreuung, als auch die Lebensqualität der Bewohner gemeinschaftlicher Wohnprojekte, z. B. durch Hausbetreuung an Stelle von Anstaltsaufenthalt, jeweils durch Mitarbeit beider Seiten gesteigert werden.

Ein entscheidender Aspekt liegt im letzten Punkt, dem Gegensatz von Privatheit und Öffentlichkeit. Gemeinschaftliche Wohnprojekte dürfen unter keinen Umständen das Recht auf ungestörte und unkontrollierte Privatheit jedes einzelnen Mitglieds beschränken oder auch nur in Zweifel ziehen. Sowohl die erwähnten Wohngemeinschaften der 1970er-Jahre als auch „urkommunistische“ Experimente und Gemeinschaftsutopien unterschiedlichster Art sind an der Vernachlässigung dieser Grundregel gescheitert.<sup>14</sup> Projekte, die den Privatbereich nicht respektieren, werden genau-

so auseinander fallen oder gar nicht zustande kommen. Es gilt, das gemeinschaftliche Wohnprojekt als eine vielfältige Zone von Zwischenstufen zwischen dem Privatleben und einer anonymen Öffentlichkeit zu entwickeln, also nicht als die private Gemeinschaft, als die Familien gesehen werden können – und die sie so oft so unerträglich machten – in einer Kooperationsgemeinschaft zu reproduzieren. Die Kommunikations- und Hilfsbeziehungen in Projekten des gemeinschaftlichen Wohnens sollten zwar Teile dieser Privatheit enthalten, eben Kooperationsbereitschaft in Bedarfslagen, Zugang zur fremden Wohnung in verabredeten Notlagen usw., sie sollten aber auch Elemente von Öffentlichkeit aufweisen, also die Einzelnen nicht in ihrer ganzen Person „vereinnahmen“ wollen. Wahrscheinlich ist diese Balance zwischen Privatheit und Öffentlichkeit, in der Projekte des gemeinschaftlichen Wohnens leben, der entscheidende Prüfstein für ihren Erfolg, und gerade nicht das Ausmaß oder die Intensität von Zuneigung und Sympathie, die zwischen den Mitgliedern bestehen, die aber bei unklaren Konflikten schnell verbraucht sein können.

Bollerey, Franziska, 1977: Architekturkonzeptionen der utopischen Sozialisten. Alternative Planung und Architektur für den gesellschaftlichen Prozess, München.

Dahrendorf, Ralf, 1992: Der moderne soziale Konflikt: Essay zur Politik der Freiheit, Stuttgart.

Häußermann, Hartmut/Walter Siebel, 2000: Soziologie des Wohnens. Eine Einführung in Wandel und Ausdifferenzierung des Wohnens, Weinheim u. München.

Häußermann, Hartmut/Walter Siebel, 1995: Dienstleistungsgesellschaften, Frankfurt/M.

Häußermann, Hartmut/Karin Lüsebrink/Werner Petrowski, 1990: Die Bedeutung von informeller Ökonomie und Eigenarbeit bei Dauerarbeitslosigkeit. In: C. Offe/R. Heinze (Hrsg.): Formen der Eigenarbeit, Opladen.

Heinz, Werner (Hrsg.), 2000: Stadt und Region – Kooperation oder Koordination? Ein internationaler Vergleich, Stuttgart, Berlin, Köln.

Hondrich, Karl Otto, 2007, Weniger sind mehr. Warum der Geburtenrückgang ein Glücksfall für unsere Gesellschaft ist, Frankfurt/M.

Illich, Ivan, 1979, Entmündigung durch Experten - Zur Kritik der Dienstleistungsgesellschaft, Reinbeck b. Hmbg.

Illich, Ivan, 1973, Entschulung der Gesellschaft – Entwurf eines demokratischen Bildungswesens, Reinbeck b. Hmbg.

Kaufmann, Franz-Xaver, 2005, Schrumpfende Gesellschaft. Vom Bevölkerungsrückgang und seinen Folgen, Frankfurt/M.

Lübbe, Hermann, 1992, Der Lebensinn der Industriegesellschaft. Über die moralische Verfassung der wissenschaftlich-technischen Zivilisation, Berlin usw.

Lübbe, Hermann, 1987, Fortschrittsreaktionen. Über konservative und destruktive Modernität, Graz, Wien, Köln.

Nida-Rümelin, Julian, 1999, Demokratie als Kooperation, Frankfurt/M.

Novy, Klaus, 1984, Die veralltäglichte Utopie: Richtungen genossenschaftlicher Wohnreform in Berlin vor 1914, Berlin

Novy, Klaus, 1983, Genossenschaftsbewegung, Berlin

Novy, Klaus und Michael Prinz, 1985, Illustrierte Geschichte der Gemeinwirtschaft: Wirtschaftliche Selbsthilfe in der Arbeiterbewegung von den Anfängen bis 1945, Berlin.

Offe, Claus, 2003, Demokratie und Wohlfahrtsstaat. Eine europäische Regimeform und dem Stress der europäischen Integration, in: Ders.: Herausforderungen der Demokratie. Zur Integrations- und Leistungsfähigkeit politischer Institutionen, Frankfurt/M. 239-273.



# V. Modelle der Vereinfachung

## Seite

151\_\_ Modelle der Vereinfachung

Wege zur Marktfähigkeit des gemeinschaftlichen Wohnens

Dr. Kirsten Mensch, Schader-Stiftung, Darmstadt



# Modelle der Vereinfachung

von Kirsten Mensch

## Wege zur Marktfähigkeit des gemeinschaftlichen Wohnens

„Raus aus der Nische – rein in den Markt“: so lautet der Titel dieser Publikation. Der Zusatz „ein Plädoyer für das Produkt ‚Gemeinschaftliches Wohnen‘“ bestätigt, wohin es gehen soll. Gemeinschaftliches Wohnen soll nicht mehr nur ein Nischenprodukt für eine ganz besondere, zahlenmäßig nur sehr kleine Klientel sein, sondern einen höheren Marktanteil erzielen, sozusagen ein gängiges Produkt werden. Doch um ein verbreitetes Produkt zu werden, liegen viele Stolpersteine im Weg.

Zuerst einmal richtet sich das Produkt nicht an einzelne, die individuell sich für oder gegen es entscheiden können, sondern an Menschen, die sich zu einer Gruppe zusammenfügen. Auch wenn der Schritt zur Gruppenfindung geschafft ist, ist der Erfolg noch nicht gesichert. Viele Gruppen brauchen Jahre, gar Jahrzehnte von der ersten Planung bis zum Einzug. Dabei besteht teils erhebliche Fluktuation unter den Gruppenmitgliedern. Manche Vorhaben scheitern während des Prozesses. Die damit zusammenhängenden Risiken bewirken nicht nur Unsicherheiten bei den Gruppenmitgliedern, sondern auch bei den unterstützenden, dienstleistenden, gleichwohl wirtschaftlich ausgerichteten Akteuren im Umfeld.

Es ist kompliziert zum Produkt „Gemeinschaftliches Wohnen“ zu kommen. Will man aber raus der Nische, dann darf der Weg zum Produkt nicht zu steinig sein. Diesem Anliegen dient der vorliegende Beitrag. Er versucht, **Möglichkeiten der Vereinfachung** aufzuzeigen.

Was als kompliziert gilt, hängt immer von der individuellen Wahrnehmung ab. Diese ist geprägt von Erfahrungen, von Bildungswegen, von beruflichen Stationen. Je nachdem, in welchem Feld man sich zu Hause fühlt, erscheint einem das eine oder das andere kompliziert. Für die einen sind die sozialen Prozesse der Gruppe unverständlich, so wie sie sind: konfliktgeladen, emotional, zeitraubend, widersprüchlich. Für die anderen ist die „Denke“ eines Wohnungsunternehmens – in Wohneinheiten, Kostenmieten, Gleichbehandlungsgrundsätzen gegenüber Mietern, Standardgeschäften der großen Zahl – nur schwer nachvollziehbar. Auch die Sprache der Banken wird manche ahnungslosen Zeitgenossen an ihre Grenzen treiben. Wo die Welt für den Banker plausibel und überschaubar ist, fängt für viele ein Bereich an, in dem man dringend vereinfachen müsste. Wo für die Mitglieder einer Gruppe auf Wohnprojektsuche ein spannendes, wenngleich hin und wieder ärgerliches, aber doch erfüllendes Gemeinschaftserlebnis spürbar ist, erkennt der Vertreter des Wohnungsunternehmens eine zu lange, zu komplizierte, zu wenig zielstrebende Phase der Vorbereitung.

Der Beitrag basiert auf Gesprächen mit und Hinweisen von allen Akteursgruppen. Sowohl die sogenannten „Wohnprojektler“ als auch Vertreter der Banken, der Wohnungswirtschaft und weitere unterstützende Akteure haben diese Zusammenstellung durch ihr Know-how, ihre Ideen, ihre Einschätzungen unterstützt. Viele von ihnen sind Autoren des vorliegenden Bandes, andere nicht. Allen sei an dieser Stelle herzlich gedankt.

Vereinfachungsmöglichkeiten im langen Prozess der Realisierung eines gemeinschaftlichen Wohnprojektes lassen sich – das klang an bei der unterschiedlichen Einschätzung dessen, was kompliziert sei – in verschiedenen Bereichen ansiedeln:

1. bei den Bedingungen, unter denen Gruppen entstehen
2. bei den Gruppenprozessen im weiteren Verlauf
3. in den Angeboten von Wohnungsunternehmen
4. in der Finanzierung durch Kreditinstitute
5. bei weiteren unterstützenden Akteuren im Umfeld von Wohnungsprojekten

### 1. Die Entstehung von Gruppen

Die Pioniere des gemeinschaftlichen Wohnens hatten es ungleich schwerer als heutige Interessierte. Damals gab es kaum passende Vorbilder, allenfalls im Ausland. Das Unverständnis, auf das man stieß, war groß. Gemeinschaftlich Wohnen? Was soll das sein? Eine Kommune? Eine Studenten-WG? Gar etwas Sektiererisches?

Sommer 1995, Start der Sanierungsarbeiten in der Blücherstraße, Wiesbaden.

Dies ist heute anders. Es bestehen Vorbilder fast in jedem Bundesland. Zeitungen schreiben über ehemalige Politiker, die gemeinschaftlich und altersgerecht mit Gleichgesinnten wohnen. Wohnungsunternehmen, die derartige Projekte unterstützen, werben mit ihnen. Die allgegenwärtige Rede vom demographischen Wandel führt den Alternden vor Augen, dass sie eher an Mittel der Selbsthilfe denken sollten, als auf das altbekannte Muster von „solange zu Hause wie möglich und dann halt ins Pflegeheim“ zurückzugreifen.

Eine Umgebung, in der es viele Vorbilder gemeinschaftlichen Wohnens gibt, unterstützt das Entstehen neuer Gruppen. Die Anschauung bestehender Wohnprojekte baut Vorbehalte ab, zeigt die Realisierungsmöglichkeit und vereinfacht damit die Gruppenfindung.

Eine andere günstige Ausgangsbedingung scheint ein akademisches Milieu zu sein. Vielleicht weil dort schon Erfahrungen mit WGs aus der eigenen Studienzeit vorhanden sind. Oder weil es diesen Menschen nicht so wagnisreich vorkommt, sich auf langwierige Gruppenprozesse, komplizierte Finanzierungen, schwierige Verhandlungen einzulassen.

Doch nicht jeder Interessierte besitzt einen akademischen Hintergrund und wohnt in einer Stadt wie etwa Hamburg, die unzählige Wohnprojekte vorweisen kann, oder in einer Region, die über ein engagiertes Wohnungsunternehmen verfügt, das sich die Realisierung von gemeinschaftlichen Wohnprojekten auf die Fahne geschrieben hat.

Unabhängig vom Bestehen dieser günstigen Bedingungen setzt ein Vorschlag an, wie man die Entstehung von Gruppen fördern kann: durch den Aufbau und die Erhaltung einer **Infrastruktur aus Beratung und Netzwerken**. Die Idee ist, Anlaufstellen bereitzustellen, die zum einen erste Beratungen leisten können, zum anderen aber – und das ist hier der zentrale Aspekt – interessierte Menschen zueinander bringen. Damit das funktioniert, dürfen die Zusammenkünfte nicht den Anstrich eines Stammtisches in einer Kneipe „jeden Donnerstag Abend“ haben. Zudem sollten solche Netzwerke, die schließlich ein dauerhaftes Angebot an Fremde darstellen, nicht auf rein ehrenamtlicher Arbeit der besonders Engagierten beruhen.

Stattdessen sieht der Vorschlag vor, dass eine Kommune und/oder ein bzw. mehrere Wohnungsunternehmen eine derartige Beratungs- und Netzwerkinfrastruktur unterstützen. Sie könnten Räume bereitstellen (wodurch wir der Kneipe entflohen wären) und finanzielle Unterstützung leisten (womit die Risiken und Ungerechtigkeiten von rein ehrenamtlicher Tätigkeit umgangen wären). Darüber hinaus könnten Vertreter der Kommune sowie des einen oder anderen Wohnungsunternehmens den Netzwerktreffen gelegentliche Besuche abstatten und die Interessierten so an ihrem Know-how teilnehmen lassen.

Dass die beschriebene Infrastruktur nützlich ist für am gemeinschaftlichen Wohnen Interessierte, liegt auf der Hand. Doch was stellt den Anreiz für die potentiellen Geldgeber dieser Infrastruktur dar?

Vorausgesetzt ihnen liegt grundsätzlich an der Förderung gemeinschaftlicher Wohnformen – der Kommune etwa, weil sie damit Familien mit Kindern, aber auch die jungen Alten in der Stadt halten möchte, dem Wohnungsunternehmen etwa, weil es das Produkt „gemeinschaftlich Wohnen“ für sich entdeckt hat – bereiten die Geldgeber mit der Infrastruktur einen „Humus“ an informierten, sich gegenseitig kennenden Interessierten. Sollte das Wohnungsunternehmen kurzfristig ein Bestandsobjekt für diese Wohnform zur Verfügung haben, kann es auf diesen „Humus“ an gemeinschaftlich Wohnwilligen zurückgreifen. Es erspart sich damit die langwierige Suche nach Einzelinteressierten, die erst zu einer Gruppe zusammengefügt werden müssen.

## 2. Gruppenprozesse

Wie kann man die Gruppenprozesse vereinfachen und beschleunigen? Wo liegen die Grenzen der Vereinfachung?

Diese Fragen sind im allgemeinen schwer zu beantworten, weil jede Gruppe, die sich zusamm tut, eine eigene Struktur, eigene Inhalte aufweist. So gibt es sicherlich Gruppen, die mehr von einer diffusen Suche nach Gemeinschaftlichkeit geprägt sind, und andere Gruppen, die zielorientiert und effizient vorgehen, um sich bald den Wunsch nach einem gemeinsamen, vielleicht auch günstigen Wohnen zu erfüllen. Es liegt auf der Hand, dass eine Gruppe zweiten Zuschnitts leichter und schneller ihr Ziel erreichen wird als die erste. Bei der ersten kann man sogar bezweifeln, ob sie es jemals erreicht. Vielleicht sind die Zusammentreffen in der Gruppe schon Erfüllung genug?

Man muss hieraus nicht schließen, dass nur die Effizienz-Getriebenen eine Erfolgchance haben. Aber man kann durchaus folgern, dass es in jeder erfolgreichen Gruppe Menschen geben muss, die zielorientiert das Geschehen vorantreiben. Der eine oder andere träumerische Gemeinschaftssuchende wird dabei nicht stören, wird vielleicht sogar die Gruppe hin und wieder an ihre nicht-materiellen Zielsetzungen erinnern, sie somit bereichern.

Das Stichwort **Kerngruppe** verweist auf einen möglichen Ansatz der Vereinfachung von Gruppenprozessen. Je größer eine Gruppe wird, umso langwieriger und schwieriger gestaltet sich die Verständigung untereinander. Es werden dann, insbesondere wenn neue Mitglieder hinzustoßen, immer wieder die gleichen Themen diskutiert, es kommt häufiger zu Konflikten, weil einfach mehr Menschen beteiligt sind. Der Schritt von der reinen Debatte zur konkreten Umsetzung kann somit erst später erfolgen. Wenn man indes mit einer kleineren Kerngruppe startet, die sich aus aktiven und engagierten Interessierten zusammensetzt, kann man in dieser



Gruppe die ersten – relevanten – Festlegungen treffen: Miete oder Eigentum, räumliche Lage, Erwartungen an die Gemeinschaft etc. Sind diese Entscheidungen gefallen, kann die Kerngruppe nach weiteren Mitgliedern suchen, bis schließlich die gewünschte Größe und Zusammensetzung für das Wohnprojekt erreicht ist. Ob es in Folge Mitglieder erster und zweiter Klasse geben wird, ist zu überprüfen. Aber auch bei den Verfahren, die von vornherein mit großen Gruppen und entsprechenden Gruppendynamiken und Unsicherheiten starten, wird man am Ende aufgrund von Absprünge alter Interessierter neue Mitbewohner hinzugewinnen müssen.

Unabhängig von der Anzahl der beschließenden Gruppenmitglieder ist eines wichtig: Dass es relativ schnell überhaupt zu wichtigen Beschlüssen kommt. Der Schritt von der gemeinsamen Vision zum gemeinsamen Planen – durchaus mit Verbindlichkeitscharakter und finanziellen Einlagen – muss möglichst zügig erfolgen. Damit schiebt man nicht nur jene aus der Gruppe, die sich als Blockierer herausstellen, weil ihr Hauptziel in den netten Gesprächen, aber nicht der Umsetzung liegt, sondern hält auch diejenigen bei der Stange, die ihre Zeit nicht mit unrealistischen Träumereien vergeuden wollen. Es muss also schnell ernst werden. Eine Möglichkeit hierzu ist die Durchführung von Zukunftswerkstätten am Wochenende in einem gemieteten Selbstversorgerhaus. Das kostet nicht nur Zeit, sondern auch Geld, was dem Verbindlichkeitscharakter zugute kommt. Zudem stellt es ein Beispiel der späteren Nähe dar. Auch das Engagieren und Finanzieren eines Moderators fällt in die Kategorie des ernst Werdens. Noch weitergehend ist die Gründung einer Rechtsform und das Einbringen von Einlagen.

Neben diesen eher der Gruppendynamik zuzuordnenden Aspekten gibt es zwei weitere Bereiche, die Gruppenprozesse beschleunigen und vereinfachen können: zum einen das Verfügen über Wissen, zum anderen die Inanspruchnahme von Beratung.

Die Vielfalt der Aufgaben und die teilweise Überforderung der Gruppenmitglieder ist die Ursache für die Langwierigkeit, so sagt eine Wohnprojektbeteiligte, die es geschafft hat und nun mit vielen anderen gemeinschaftlich wohnt. Es fehlt das nötige **Wissen**. Dieses muss man sich teilweise mühselig aneignen. Hilfreich wäre hier zuerst einmal eine Themensammlung, die einen Art roten Faden darstellt. Welche Aufgaben gibt es? Welche Entscheidungen müssen gefällt werden? Aber nicht nur die das Wohnen selbst betreffenden Fragen, sondern auch die der Gruppenprozesse sollten behandelt werden. Informationen zum Organisationsaufbau von Gruppen wären hilfreich, vielleicht in Form von Seminaren. Auch die Frage, wie in der Nutzungsphase die Gruppe strukturiert werden kann, wie etwa die Selbstverwaltung zu regeln ist, sollte diese Themensammlung beantworten.

Nicht nur den eben beschriebenen Wegweiser durch die Vielfalt an Aufgaben und Entscheidungsnotwendigkeiten muss es

geben, sondern tiefgehende Wissensbausteine. So wie man für die Errichtung der Mauern des späteren Hauses Steine braucht, benötigt man zuvor **Wissensbausteine**, die man aufeinander stellen kann. Aufgrund des kleinen Booms, den gemeinschaftliche Wohnformen zur Zeit erfahren, liegen all die notwendigen Erkenntnisse und Erfahrungen bereits vor. Sie sind verstreut über unzählige Internetseiten, in vielen Broschüren, bei vielen beratenden Institutionen und Vereinigungen. Die eine zentrale Materialsammlung gibt es noch nicht. So muss sich jede Initiativgruppe neu auf die Suche begeben und aus der Fülle das Richtige für sich ausfindig machen. Mit dem neu entstandenen Wohnprojekte-Portal ([www.wohnprojekte-portal.de](http://www.wohnprojekte-portal.de)) scheint ein Anfang gemacht zu sein.

Statt sehr viel Zeit mit der Aneignung von Wissen und der Einschätzung, was die gewonnenen Erkenntnisse für das eigene Projekt bedeuten, zu verbringen, ist es ratsam, **Beratungen** in Anspruch zu nehmen. Viele Gruppen engagieren einen Moderator, der ihnen mit seinen Erfahrungen und mit Gesprächsführung zur Seite steht. Da der Moderator später nicht in das gemeinschaftliche Anwesen mit einzieht, ist es ratsam, sich nicht durchweg von ihm unterstützen zu lassen. Eine Gruppe muss auch lernen, selbstständig Entscheidungen herbeizuführen. Trotz dieser Einschränkung kann ein guter Moderator mit starker Persönlichkeit, die sich auf Erfahrung und Ausstrahlung stützt, der Schlüssel zum Erfolg sein. Er kann manche sonst endlos werdende Debatte mit einem Einwurf verzichtbar machen, ebenso wie er manche Fragen durch seine Ratschläge einer schnellen Antwort zuführen kann.

Aber Moderation allein reicht nicht aus, wenn man ein einfacheres, effizientes Verfahren anstrebt. Dann muss man die Beratung auf mehrere Füße stellen. So ist es sicherlich anschaulich, sich mit Vorgängern auszutauschen, mit Bewohnern von erfolgreichen

DAKSBAU eG,  
Dessau



Wohnprojekten oder auch solchen, die gescheitert sind, so man die denn findet. Insbesondere von Gruppen mit ähnlichen Rechtsformen und Finanzierungsmodellen kann man viel lernen. Darüber hinaus sollte man auf **Fachberater** setzen. Nur sehr wenige Gruppenmoderatoren kennen sich in allen Wohnprojekthemen gleich gut aus. Es empfiehlt sich, punktuell Fachanwälte für Rechtsformen, Betriebswirte für Finanzierungsfragen, Steuerfachleute ebenso wie Experten für Baufragen etwa im Energiebereich hinzuzuziehen. Manche Gruppen bauen für 1,5 bis 2 Millionen, scheuen aber Tagessätze von 700 € für die Beratung durch ausgewiesene Experten! Wenn man die Beratungskosten den Gesamtausgaben gegenüber stellt, wird die Abneigung gegenüber Beratung unverstänlich. Zudem bringt eine Fachberatung nicht nur Klarheit in entscheidenden Fragen, sondern spart Zeit. Ein Wochenendseminar mit einem Profi kann ohne Weiteres drei Monate Entwicklungszeit ersetzen.

Die Annahme, zuviel externe Beratung schade der Individualität eines Wohnprojekts, ist sicherlich nicht begründet. Um dem Eindruck entgegenzutreten, die geringe Willigkeit Fachberatungen in Anspruch zu nehmen, liege in nicht nachvollziehbaren Abneigungen seitens der Gruppe begründet, muss auf die härter werdende Konkurrenz unter den Beratern hingewiesen werden. Die steigende Anzahl von interessierten Gruppen führt zu einem lukrativer werdenden **Beratergeschäft**. Immer mehr Berater tummeln sich auf diesem Markt. Da will man als einzelner Berater natürlich nicht so gerne sein Wissen preisgeben (was ein Erschwernis bei der Erstellung oben genannter Wissensbausteine sein wird) und erst recht will man nicht die moderierte Gruppe auch nur tageweise einem Fachberater, der letztlich auch Konkurrent ist, überlassen. Man könnte hierbei nicht nur einen Tagessatz, sondern im Zweifelsfall die ganze Gruppe verlieren! Nötig wäre ein Verhaltenskodex

unter den Beratern: Fachberater tasten nicht die Gruppe an, die einem anderen als Moderator „gehört“. Sie kommen zur gewünschten Fachberatung und überlassen danach die Gruppe wieder dem angestammten Moderator. Im Gegenzug verpflichtet sich dieser grundsätzlich, seine Gruppen zur Inanspruchnahme von Fachberatung zuzuraten. Denkbar wären natürlich auch Beraternetzwerke, wie sie vereinzelt bereits entstehen. Hier könnten durch die gegenseitige Bekanntheit schnell entsprechende Verhaltensregeln umgesetzt werden.

Auch wenn die Beratungskosten im Vergleich zu den Baukosten gering sein mögen, können sie sich doch zu erheblichen Baunebenkosten auswachsen. Wäre hier eine Förderung sinnvoll, etwa durch die Kommune, das Bundesland oder durch ein, falls vorhanden, in das Projekt eingebundenes Wohnungsunternehmen? Vor- und Nachteile sind hier zu sehen. Zum einen treiben Beratungen Projekte voran, lassen sie schnell vom Träumen zum Planen kommen. Zum anderen nimmt man den Gruppen, wenn man sie von der finanziellen Last der Beratung befreit, ein Stück Ernsthaftigkeit, ein Stück Selbstverpflichtung, was zur eigenen Verantwortlichkeit beiträgt. Eine naheliegende Lösung, so man denn den geeigneten Geldgeber findet, stellt die anteilige Finanzierung von Beratungsleistungen für interessierte Gruppen dar.

### 3. Wohnungswirtschaft

Könnten Wohnungsunternehmen Standardangebote entwickeln, die helfen, den Realisierungsprozess zu einem gemeinschaftlichen Wohnen zu vereinfachen und zu beschleunigen?

Bevor diese Frage beantwortet werden kann, muss zuerst eine andere gestellt werden: Warum sollten Wohnungsunternehmen sich überhaupt auf gemeinschaftliche Wohnformen einlassen?

Wohnen für  
Generationen e. V.,  
Marburg



Warum sollten sie Gruppen, deren Wünsche sicher nicht einfach zu befriedigen sind, die zudem Sonderleistungen erwarten und einem Wohnungsunternehmen Zeit und Geduld abverlangen, zu einem gemeinschaftlichen Wohnen verhelfen? Was dagegen zu sprechen scheint, sind die Abwicklungsgrößen in der Wohnungswirtschaft und die Langfristigkeit des erzeugten Guts. So sprechen zumindest große Wohnungsunternehmen vom „Standardgeschäft der großen Zahl“, das sie keinesfalls mit Sonderfällen belasten wollen. Auch die Selbstverwaltung der Betriebskosten, die für manch kleines Wohnungsunternehmen eine Entlastung sein mag, stellt für ein großes Wohnungsunternehmen einen nicht gewünschten Sonderfall dar. Das Eingehen auf individuelle Vorstellungen etwa beim Zuschnitt der Wohnungen scheint zudem der Langfristorientierung eines Wohnungsunternehmens zu widersprechen. Eine Wohnung muss nicht nur den ersten Mietern gefallen, sondern auch folgenden. Je individueller eine Wohnung schon im Rohbau ausfällt, umso schwieriger wird der Mieterwechsel.

Trotz all dieser Bedenken öffnen sich mittlerweile zahlreiche Wohnungsunternehmen den gemeinschaftlichen Wohnformen. Manche zieren sich mit nur einem solchen Projekt und nutzen es zur Imagebildung. Andere haben gemeinschaftliche Wohnformen als Marktsegment entdeckt. Nach obigen Überlegungen kann man sagen, dass es eher kleinere Wohnungsunternehmen sein werden, die sich mit Wohnprojekten befassen, zudem eher dort, wo Leerstand droht – oder jedoch, wenn ein entsprechender politischer Wille seitens des Aufsichtsrats das Wohnungsunternehmen antreibt. Oder aber, und das ist der Punkt, den man hier hervorheben sollte: wenn es sich schlichtweg rentiert. Ist das Verfahren von Gruppenfindung bis Einzug überschaubar und mit nur wenig Aufwand an Geld und Zeit für das Wohnungsunternehmen verbunden, kann ein Wohnungsunternehmen ein Mehr-Parteien-Objekt mit geringer Fluktuation und der Aussicht auf überdurchschnittlich guten Erhalt sowie geringe Reparaturkosten langfristig vermieten. Damit wäre ein Beitrag zu dem geleistet, was Hans-Otto Kraus in diesem Band als **Erfolgsfaktoren** der Wohnungswirtschaft benannt hat: langfristige Kundenbindung, geringe Fluktuation, stabile Nachbarschaften.

Eine Möglichkeit, diese Ziele zu erreichen, sind „**Halbfertigprodukte**“. Diese basieren auf der unter Punkt 1 genannten Idee, einen „Humus“ an Interessierten in einer Stadt oder Region durch eine Infrastruktur an Beratung und Netzwerken aufzubauen. Ein Wohnungsunternehmen kann nun für ein Objekt aus seinem Bestand oder einen Neubau die passende Gruppe aus diesem „Humus“ suchen. Aufgrund des vorinformierten Kenntnisstands wird sich die Gruppenfindung schneller als sonst vollziehen. Wenn das Wohnungsunternehmen Grundbedingungen erfüllt, die Initiativgruppen mehrheitlich an ein Wohnobjekt stellen, wie barrierefrei

oder -arm, energetisch zufriedenstellend, mit Gemeinschaftsraum /-flächen ausgestattet, muss nur noch eine gewisse Offenheit für die Wünsche zu den Grundrissen und Wohnungsgrößen hinzukommen. Bei gut vorbereiteten Gruppen und bei frühzeitiger Klarheit über die anfallenden Kosten pro m<sup>2</sup> dürfte der Einbezug der Gruppe in die Planung nicht zu aufwändig sein.

Die Pioniere der ersten Wohnprojekte mögen vielleicht sagen, dass derartige Halbfertigprodukte auch nur zu halben Wohnprojekten führen, weil man nicht mehr vom Fundament aufwärts bestimmen kann, wie das gemeinsame materielle und soziale Gebäude schließlich aussieht. Es könnte durchaus sein, dass ein zu leicht umsetzbares, zu standardisiertes Verfahren den Zusammenhalt der Gruppe nicht derart fördert, wie es bei einem komplexen Verfahren der Fall wäre. Das mag stimmen. Es könnte aber ebenso sein, dass bei einem langwierigen Verfahren weitaus weniger Gruppen ihr Ziel erreichen. Zudem ist vorstellbar, dass ein standardisiertes, weniger mit individuellem (auch finanziellen) Risiko behaftetes Vorgehen Menschen anspricht, die sich eine freie Gruppenbildung nicht zutrauen. Damit würde sich das Marktsegment des gemeinschaftlichen Wohnens vergrößern, was wiederum ein Anreiz für Wohnungsunternehmen wäre, hier zu investieren.

#### 4. Finanzierung durch Kreditinstitute

Banken sind kompliziert und unflexibel, wenn es über das Standardangebot von Wohneigentümergeinschaft und Einfamilienhaus hinausgehen soll – so eine Einschätzung aus Wohnprojektesicht. Aus Bankensicht sind indes die zusammengewürfelten Gruppen aus Einkommensstarken und –schwachen, Alten und Jungen, Menschen mit Eigenkapital und Menschen ohne äußerst kompliziert. Lassen sich trotzdem Standardangebote bei Banken auch für gemeinschaftliche Wohnformen schaffen?

Mancher Bankwirt sagt auf diese Frage sofort und deutlich: nein! Andere finden durchaus, es wäre möglich, Standardangebote zu entwickeln, wenn man die Varianz von Rechtsformen, Eigentum- versus Mietorientierung und in der Eigenkapitalstärke sowie der Bonität beachtet und dabei auch Mischungen zulässt. Schwierig wird die **Entwicklung entsprechender Standardangebote** sicherlich, doch dies war auch der Fall bei den ersten Bauherrngemeinschaften, die von Banken abgewickelt wurden. Es sollte einen Versuch wert sein, über solche Standardverfahren gemeinsam nachzudenken.

Bereits jetzt lässt sich eines sicher realisieren: Nämlich, analog zu den unter Punkt 2 genannten Wissensbausteinen, **Finanzbausteine** darzustellen. Gemeinschaftliche Wohnprojekte bedienen sich häufig unüblicher Finanzierungskonzepte (ungesicherte Privatdarlehen, Bürgenkredite, Leihgemeinschaften, Genusscheine).

Da diese Instrumente nicht verbreitet sind, wird die „Bank um die Ecke“ damit auch kaum umgehen können. Es sei denn, die „Bank um die Ecke“ erkennt, dass hier ein neuer Markt entsteht, den auch sie nicht vorbeigehen lassen möchte. Dann aber müssten sich die Bankangestellten dort schnell mit den oben genannten und ähnlichen Verfahren auseinandersetzen. Leicht zugängliche Wissensbausteine, vielleicht sowohl in der Ausführung für Bankwirte als auch der für den Laien, wären sinnvoll.

## 5. Weitere unterstützende Akteure

Viele Akteure sind in der Lage, Gruppen, die gemeinschaftliche Wohnprojekte gründen wollen, zu unterstützen. Das kann die örtliche Kirchengemeinde oder der Pfadfinderverein sein, die Räume für Treffen zur Verfügung stellen. Es kann die Zeitung sein, die über die Gruppen und deren Suche nach Mitgliedern und geeignetem Wohnraum berichtet. Des Weiteren von entscheidender Wichtigkeit und mit vielen Möglichkeiten, die Umsetzung gemeinschaftlicher Wohnformen zu fördern, sind Politik und öffentliche Verwaltung. Insbesondere die Bundesländer und die Kommunen sind hier angesprochen.

Der Vergleich der Bundesländer in diesem Band (vgl. Berghäuser) zeigt, dass in der Bundesrepublik unterschiedliche **Förderangebote** existieren: entweder explizit für gemeinschaftliche Wohnformen gedachte oder unter anderem auch von diesen nutzbare. In manchen Ländern fließt Fördergeld aus dem einen oder anderen Topf an bestimmte Wohnprojekte, in anderen Ländern werden Beratung und Informationsveranstaltungen gefördert, in einem Teil der Länder gibt es nichts davon. In welchem Ausmaß Förderungen wünschenswert sind (über die soziale Wohnraumförderung hinaus), ist zu diskutieren. Sicherlich ist die Unterstützung von Einrichtungen zur Erstberatung sinnvoll. Ebenso sinnvoll ist es, durch Informationen in Broschüren, im Internet, in Veranstaltungen gemeinschaftliche Wohnformen positiv zu würdigen und somit aus dem Reich der Vorbehalte und Vorurteile herauszuziehen. Soll es eine Förderung darüber hinaus geben? Wenn man gemeinschaftliche Wohnprojekte (auch) als eine Investition in die Altersvorsorge ansieht, kann man natürlich fragen, warum bestimmte Modelle der Altersvorsorge finanziell begünstigt werden und andere nicht. Ebenso lässt sich darüber nachdenken, ob man den volkswirtschaftlichen Nutzen von Wohnprojekten (vgl. Halfar in diesem Band) nicht als ein Argument für eine Förderung heranzieht. Andererseits kann man sich bei dem oft akademischen Klientel von gemeinschaftlichen Wohnprojekten wundern, warum ausgerechnet diese Fördergelder für ihre private Wohnentscheidung erhalten sollen. Hier ist sicherlich das schon praktizierte Modell analog zur Studienförderung richtig: zinsgünstige Darlehen, die später rückzahlbar wären.

Eine andere Möglichkeit der konkreten Förderung von gemeinschaftlichen Wohnformen haben Kommunen. Auch sie sind gefragt, die Infrastruktur von Beratung und Netzwerken vor Ort aufzubauen bzw. zu sichern (s. Punkt 1). Weiterhin können sie durch ihre Praxis der **Grundstücksvergabe** Wohngruppen unterstützen. So könnten sie Grundstücke oder Objekte zu marktüblichen Preisen anbieten und das Objekt sowie dessen Preis für ein halbes oder ganzes Jahr sichern. Das gäbe den Gruppen, die nicht so schnell agieren können wie andere Investoren, Zeit einen Entschluss zu fassen.

## 6. Die Rolle der Zeit

Nehmen wir an, wir haben den idealtypischen Zustand:

- › ein Bundesland, das mit Broschüren, Veranstaltungen etc. für gemeinschaftliches Wohnen wirbt und es mit dem einen oder anderen Förderangebot unterstützt,
- › darin eine Stadt, in der Kommune und Wohnungsunternehmen eine Infrastruktur der Beratung und der Netzwerke für gemeinschaftlichen Wohnformen fördern,
- › darin viele am gemeinschaftlichen Wohnen interessierte Menschen, die sich teils bereits in (Kern-)Gruppen zusammengetan, die relevanten Grundentscheidungen getroffen haben und bereit sind, loszuliegen – und dann
- › auf Banken treffen, die offen, willig und informiert mit Gruppen zusammenarbeiten,
- › und einem Wohnungsunternehmen gegenüberstehen, das für ein Objekt eine Gruppe sucht, oder aber der Kommune, die ein Grundstück zu verkaufen hat.

Wäre dies der Erfolgsgarant für eine schnelle, reibungslose Realisierung eines gemeinschaftlichen Wohnprojekts – entweder in Mietform oder in Eigentum?

Nach den vorgenannten fünf Punkten scheint es so zu sein. Doch eines fehlt noch. Selbst wenn auf dieser Basis viele gemeinschaftliche Wohnformen tatsächlich entstünden, bezeugt das noch nicht deren Dauerhaftigkeit. Denn eine Grenze der Vereinfachung und Beschleunigung liegt, so wurde von meinen Gesprächspartnern immer wieder betont, in der Zeit. Gönnen man der Gruppenfindungsphase und den sich anschließenden gruppenspezifischen Effekten nicht **ausreichend Zeit**, kann (oder wird) es geschehen, dass die Konflikte, die vor dem Einzug weder aufkeimen noch ausgetragen werden konnten, nach dem Einzug sich mit aller Macht zu Wort melden. Den Absprung von der Gruppe, den man vor dem finanziellen und dann auch räumlichen Einstieg leicht hin hätte schaffen können, kann man nun nur noch mit großen Verlusten bewerkstelligen. Oder aber: das angestrebte Ideal einer Gemeinschaft löst sich auf und macht einer Desillusionierung Platz, die vielleicht noch nicht einmal für eine herkömmliche Nachbarschaft reicht.

Die Sicherheit der Gruppe (was durchaus auch einer Sicherheit im Sinne von Bonität entsprechen kann) verstärkt sich, je länger der Prozess dauert. Denn eine Gruppe, die nicht gleich alles hinschmeißt, wenn Konflikte, Enttäuschungen oder Hindernisse auftauchen, wird auch in der Umsetzungs- und der späteren Nutzungsphase kompromiss- und durchhaltefähig sein. Zudem geht es bei gemeinschaftlichen Wohnprojekten nicht nur um die effiziente Abwicklung von Um- oder Neubau, sondern um die Vorbereitung eines möglichst jahrzehntelangen gemeinschaftlichen Lebens. Da ist es zumindest emotional gut, so betonte eine Wohnprojektbeteiligte, mit den späteren Mitbewohnern schon einmal alle vier Jahreszeiten erlebt zu haben. Entscheidend für das spätere Zusammenleben erscheinen nicht so sehr die Festlegungen bezüglich Bau- oder Finanzierungsfragen, sondern der inhaltliche Mehrwert dieser Form des gemeinsamen Wohnens im Vergleich zu der gängigen Einzelwohnung, der von der Gruppe selbst erarbeitet werden muss. Einer der befragten Vertreter aus der Wohnungswirtschaft hat deshalb klar gesagt: „Die Vereinfachung sollte dort ihre Grenzen haben, wo andere Dinge wichtiger erscheinen als die späteren Bewohner.“

Die Umsetzung des Mottos „Raus aus der Nische – rein in den Markt!“ bedeutet eine **Verbreitung dieser Wohnform**. Eine Verbreitung zieht immer auch eine Verflachung nach sich. Nicht mehr in der Nische stecken, heißt zugleich: nicht mehr zu den Pionieren gehören. Und es heißt: weniger Individualität, weniger Besonderheit. Vieles, was die ersten gemeinschaftlichen Wohnprojekte in Deutschland ausmachte, nämlich ihre Innovativkraft, ihre Herausforderung des Konventionellen, die damit zusammenhängende Unsicherheit, die lange Diskussionen, viel Arbeit, ein großes

Ausmaß an Engagement und Einsatz von Zeit und Geld verlangte, ist nur noch in abgeschwächter Form zu spüren. Natürlich braucht auch ein heute angestoßenes Projekt Zeit, Geld, Engagement. Aber die Ausmaße sind andere. Wird die Zielrichtung dieses Buches und dieses Beitrags Erfolg haben, wird es noch einfacher sein, gemeinschaftliche Wohnformen umzusetzen. Trotzdem wird gemeinschaftliches Wohnen nie von der Stange zu haben sein. Es wird nie zur Massenware werden können. Denn dann verlöre es die Charaktereigenschaften, die es letztlich ausmachen.

Die Pioniere des gemeinschaftlichen Wohnens mögen vielleicht von einer verflachenden Verbreitung enttäuscht sein. Doch immer wenn eine Avantgarde erfolgreich ist und zahlreiche Mitmacher und Nachfolger anzieht, werden sich die großen Ziele verkleinern. Aber sie werden sich nicht in ihr Gegenteil verkehren. Um an Rolf Novy-Huy in diesem Band anzuschließen: Die Ziele der Pioniere und ihre Beispiele liefern Bilder, wie wir mit den Herausforderungen der Zukunft umgehen können. Ihr Vorbild wird sich – so ist die Hoffnung dieses Beitrags – in neuen Strukturen spiegeln und vielen Menschen auf einem weniger steinigen Weg die Türen zum gemeinschaftlichen Wohnen öffnen.

„Arbeitsbrigade“ auf dem  
StadtGut Blankenfelde im  
Norden von Berlin





# Autorenverzeichnis

## **Clemens Altschiller**

geb. 1946, Studium der Soziologie, der Philosophie und der Volkswirtschaftslehre an den Universitäten Tübingen und FU Berlin. Berufspraxis im Sozialdezernat der LH Wiesbaden zunächst als Sozialplaner mit den Schwerpunkten Sozialberichterstattung, Alten- und Behindertenhilfe sowie kommunale Wohnungspolitik, später als Leiter des Wohnungsamtes verantwortlich für alle Geschäftsfelder der kommunalen Wohnungspolitik, darunter auch die städtebaulichen Programme zur Sanierung und Sozialen Stadt. Zwischenzeitlich verschiedene Lehrtätigkeiten. Gründungsmitglied des Vereins für Sozialplanung (VSOP). Schwerpunkte des Interesses und Engagements in vielfältigen Projekten: Analyse sozialräumlicher Stadt-Strukturen, soziale Quartiersentwicklung und Konzepte der kommunalen Wohnraumentwicklung.

## **Dieter Barth**

geb. 1960, kaufmännische Ausbildung, von 1980-1990 Pressereferent beim Bayerischen Roten Kreuz/Kreisverband Nürnberg-Stadt, seit 1991 Leiter der Öffentlichkeitsarbeit der WBG Nürnberg Gruppe. Neben den eigentlichen Aufgaben immer wieder Übernahme von Projekten, so auch Projektleiter für die Realisierung des Projektes „Selbst bestimmtes Wohnen im Alter“ heute: „Olga – Oldies leben gemeinsam aktiv“.

## **Monika Berghäuser M.A.**

geb. 1955, Volljuristin, Studium der Rechtswissenschaften, der Soziologie und der Politikwissenschaft in Gießen. Während der Familienphase Mitarbeit an Publikationen im Bereich der Soziologie, Rechtswissenschaften, Psychologie und weiteren Fachgebieten sowie Tätigkeit in Beiräten für Nahverkehr und Stadtentwicklungsfragen bei der Frauenbeauftragten der Stadt Darmstadt. Recherche- und Lektoratstätigkeit u. a. für die Schader-Stiftung. Besonderer Interessenschwerpunkt: Berührungspunkte der Sozial- und der Rechtswissenschaften in Stadtentwicklung und öffentlichem Bau-recht.

## **Wilfried Brzynczek**

geb. 1961, verh., 3 Kinder, Ausbildung zum Bankkaufmann 1977, Sparkassenbetriebswirt 1989, im Kreditbereich tätig seit 1990 bei verschiedenen Kreditinstituten, seit 2006 bei der GLS Gemeinschaftsbank eG als Kundenberater mit dem Schwerpunkt im Bereich der Wohnprojektfinanzierung tätig.

## **Anita Engelmann**

geb. 1956, Ausbildung zur Bauzeichnerin, Studium für Bauingenieurwesen und Architektur, Arbeit im Kreisbaubetrieb Senftenberg, wissenschaftliche Tätigkeit an der Bauakademie der DDR, Teamleiterin im Wohnungsbaukombinat Berlin bei der Umsetzung von innerstädtischem Wohnungsbau in Fertigteilbauweise, seit 1991 selbstständige Architektin mit eigenem Büro, 4 Jahre tätig bei der L.I.S.T. gGmbH, treuhändischer Sanierungsträger des Landes Berlin, 2001 Stadträtin für Soziales und Gesundheit im Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin, 2003 bis 2006 Realisierung des SONNENHAUSES, erstes generationsübergreifendes und integratives Wohnprojekt in Berlin, 2006 wissenschaftliche Evaluierung des Bürgerhaushaltes Berlin Marzahn-Hellersdorf, zurzeit Arbeit als selbstständige Architektin und Projektmanagerin mit Schwerpunkt auf innerstädtische Sanierungsvorhaben, Baugruppenbetreuung und ökologischem Bauen, vielfältige ehrenamtliche Tätigkeiten zur Förderung bürgerschaftlichen Engagements im Stadtteil und darüber hinaus.

## **Dr. rer. pol. Dipl.-Ing. Albrecht Göschel**

geb. 1941, Studium der Architektur und Stadtplanung an den Universitäten Hannover (TU) und Berlin (TU); Soziologie und Sozialpolitik an der University of Essex, England, 1980 Promotion (Soziologie) Bremen, Tätigkeit als Stadtplaner in München und Frankfurt am Main, Wissenschaftlicher Mitarbeiter an den Universitäten Göttingen und Bremen, HdK Bremen, seit 1987 Wissenschaftlicher Mitarbeiter/Projektleiter am Deutschen Institut für Urbanistik, Berlin; Arbeitsschwerpunkte: Kultur- und Sozialpolitik, Wertewandel, allgemeine Stadt- und Kommunalpolitikforschung, „Zukunft der Stadt“, zurzeit u. a. Projektleiter der Begleitforschung zum Forschungsverbund „Stadt 2030“ des Bundesministeriums für Bildung und Forschung sowie Lehrbeauftragter an verschiedenen Hochschulen; erster Vorstandsvorsitzender des Forums gemeinschaftliches Wohnen e. V. Bundesvereinigung.

## **Prof. Dr. Bernd Halfar**

geb. 1955, Professor für Management/Sozialökonomie und Dekan an der Katholischen Universität Eichstätt-Ingolstadt; Arbeitsschwerpunkte in der Arbeitsstelle für Sozialinformatik und im Zentrum für Kirchenmanagement der KU; Partner der Unternehmensberatung „xit.Gmbh forschen.planen.beraten“, Büro Nürnberg. Schwerpunkte: Controlling, Finanzierung, Benchmarking in der Sozialwirtschaft. Beirat im NOMOS-Verlag für die Zeitschriften „Sozialwirtschaft“ und „Sozialwirtschaft aktuell“.

**Dorothea Hoffmeister**

geb. 1946, Ausbildung zur Kinderkrankenschwester, Ausbildung zur Krankenschwester, Studium der Soziologie, Philosophie, Pflegewissenschaft, Erziehungs- und Gesellschaftswissenschaften. Seit 2003 Bewohnerin im Wohnprojekt OLGA (Oldies leben gemeinsam aktiv) in Nürnberg. Ebenfalls seit 2003 Vorträge und Seminare über Leben und Wohnen im Alter.

**Brigitte Karhoff**

geb. 1961, Dipl.-Ing., Geschäftsführerin der WohnBund-Beratung NRW GmbH, Studium der Raumplanung an der Universität Dortmund und einjähriges Studium und Mitarbeit bei der IBA Alt in Berlin. Fachwirtin der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft. Nach dem Studium Geschäftsführung des Instituts für alternative Kommunalplanung in Dortmund. Gründung und Mitarbeit beim regionalen Initiativkreis „IBA von Unten“. Mitarbeiterin der Wirtschaftsförderung in Hamm und seit 1996 bei der WohnBund-Beratung NRW GmbH in den Bereichen der integrierten Siedlungs- und Stadtteilentwicklung, der Entwicklung neuer Trägermodelle und der lokalen Ökonomie tätig.

**Wolfgang Kiehle**

geb. 1952, Dipl. soz. wiss., Fachwirt der Grundstücks- und Immobilienwirtschaft, Geschäftsführer WohnBund-Beratung NRW GmbH, Mitglied im Vorstand des wohnbund e. V., München, Gründungsmitglied und Mitglied des Vorstandes der Stiftung trias, seit Ende der 1990er Jahre Projektentwicklung für nachbarschaftliche Wohnprojekte und Gründung neuer Träger, insbesondere in der Rechtsform der Genossenschaft, Entwicklung von Finanzierungskonzepten, Politikberatung.

**Hans-Otto Kraus**

geb. 1949, Studium der Architektur an der TU München, ab 1976 angestellter Architekt in einem Münchener Architekturbüro, 1980 Wechsel in die Wohnungswirtschaft, zuerst als technischer Leiter und Geschäftsführer in einem kirchlichen Wohnungsunternehmen in Nürnberg, dann technischer Vorstand in einem kommunalen Wohnungsunternehmen in Aachen, anschließend Übernahme der Alleingeschäftsführung eines Wohnungsunternehmens in Ost-Westfalen. Seit 2005 technischer Geschäftsführer der GWG, Gemeinnützige Wohnstätten- und Siedlungsgesellschaft mbH, München. Besondere Schwerpunkte: Kosten- und flächensparendes Bauen, ökologisch orientierter Städte- und Wohnungsbau, modellhafter Wohnungsbau für verschiedene Nutzungsanforderungen.

**Dr. Kirsten Mensch**

geb. 1967, Studium der Politikwissenschaft, der Philosophie sowie der Rechtswissenschaften. 1993 Studienaufenthalt an der Universität Groningen, Niederlande. 1994 bis 1998 wissenschaftliche Mitarbeiterin am Institut für Politikwissenschaft der Technischen Universität Darmstadt. 1999 Promotion. Seit 2000 wissenschaftliche Referentin der Schader-Stiftung, Darmstadt. Inhaltliche Schwerpunkte ihrer Tätigkeit bei der Schader-Stiftung: Projekte zu gesellschaftlich und politisch relevanten Fragen urbaner Lebensformen, insbesondere der demographische Wandel sowie dessen Folgen.

**Thomas Möller**

geb. 1958, Studium der Geschichtswissenschaft und ev. Religionslehre an den Universitäten Bielefeld und Paderborn, 1987 Zweites Staatsexamen, 1988 Baugenossenschaft Freie Scholle eG, als Prokurist und Bereichsleiter verantwortlich für die Wohn- und Altenberatung der Genossenschaft sowie die Mitgliederbetreuung. In diesen Arbeitsbereich fallen auch die Ausgestaltung neuer Wohnkonzepte sowie die Einführung neuer wohnbegleitender Dienstleistungen. Darüber hinaus ist er Vorstand der Gemeinschaftsstiftung Freie Scholle.

**Kornelia Müller**

geb. 1959, Ausbildung zur Elektronikerin und Tätigkeit als Programmiererin in einem selbstverwalteten Elektronikbüro. Seit 1991 Sachbearbeiterin im Institut Wohnen und Umwelt, Darmstadt mit den Schwerpunkten Datenverarbeitung, Durchführung und Auswertung von Befragungen; z. Z. berufsbegleitendes Studium der Geschichte, Soziologie und Volkswirtschaft in Hagen. Seit 1998 Vorstandsmitglied der Genossenschaft WohnSinn eG mit den Schwerpunkten Finanzierung, Rechts- und Organisationsfragen. WohnSinn eG versteht sich als Dach für generationenübergreifende Hausgemeinschaften und hat gerade ihr zweites Gebäude fertig gestellt: [www.wohnsinn-darmstadt.de](http://www.wohnsinn-darmstadt.de).

**Joachim Negwer**

geb. 1956, Studium der Architektur, Diplom 1980 an der Fachhochschule Wiesbaden. 1983 bis 2005 als Architekt beim Gemeinnützigen Siedlungswerk GmbH Frankfurt mit dem Planungsschwerpunkt Wohnungsbau, Seniorenwohn- und -pflegeeinrichtungen, seit 2006 Leiter der Projektentwicklung. Themenschwerpunkt: Förderung des gemeinschaftlichen Wohnens, Projektentwicklung und -steuerung von Hausgemeinschaftsprojekten für Wohninitiativen.

**Rolf Novy-Huy**

geb. 1957, Bankkaufmann, hat 20 Jahre bei deutschen Großbanken gearbeitet. Von 1995 bis 2006 war er in der Finanzierung von gemeinschaftlichen Wohnprojekten bei der GLS Gemeinschaftsbank eG in Bochum tätig, die als ältestes ethisch-ökologisches Bankhaus in Deutschland bekannt ist. Seit Oktober 2006 ist er als Geschäftsführer der Stiftung trias, gemeinnützige Stiftung für Boden, Ökologie und Wohnen, tätig.



#### **Jutta Orth M.A.**

geb. 1963, Studium der Neueren deutschen Literaturgeschichte, Kunstgeschichte und Ethnologie in Trier und Freiburg. Mehrjährige Tätigkeit als Lektorin in einem Wissenschaftsverlag, seit 1994 freie Lektorin, Autorin und Übersetzerin. Publikationen: Dörte Fuchs/ Jutta Orth: Umzug in ein neues Leben. Wohnalternativen für die zweite Lebenshälfte, Kösel Verlag, München 2003 (mvg Verlag, Heidelberg 2005); Bauen in der Gruppe. Kostengünstig, innovativ, ökologisch. Callwey Verlag, München 2000.

#### **Helene Rettenbach**

geb. 1956, Innenarchitektin, seit 1985 freiberuflich in den Arbeitsfeldern Moderation – Konzeption – Beratung für öffentliche und private Auftraggeber/innen tätig. Gründungsmitglied des Wohnbundes (1983) und der PlanWerkStadt - Institut für Stadtentwicklung und Projektberatung e. V., Wiesbaden (1989), seit 1998 Mitglied im Forum Gemeinschaftliches Wohnen e. V. Bundesvereinigung und seit 2003 im Kuratorium der Stiftung trias. Inhaltliche Schwerpunkte ihrer Tätigkeit sind im Bereich Wohnen: Gemeinschaftliche selbstorganisierte Wohnformen sowie barrierefreies Planen und Bauen/ Wohnungsanpassung. Daneben entwickelt und moderiert sie partizipationsorientierte Projekte zur nachhaltigen Dorf-, Stadt(teil)- und Regionalentwicklung.

#### **Dr. Harald Schlee**

geb. 1958, Studium der Volkswirtschaftslehre. Nach dem Studium Wissenschaftlicher Mitarbeiter am Institut für Finanzwissenschaft der Universität des Saarlandes in Saarbrücken und am Institut für Öffentliche Wirtschaft, Geld und Währung der Universität Frankfurt am Main. Promotion zum Dr. rer. pol. 1993. Von 1993 bis 2002 als Referatsleiter im Hessischen Ministerium für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung zuständig für Grundsatzfragen der Wohnungsbauförderung, Wohnungswirtschaft und Wohngeld. Seit 2002 als Abteilungsleiter in der LTH - Bank für Infrastruktur zuständig für den Bereich Wohnungswesen und Städtebau.

#### **Michael Seibt**

geb. 1957, Studium der Geschichtswissenschaft und Literaturwissenschaft an der Universität Bielefeld, 1987 Zweites Staatsexamen, 1990 Baugenossenschaft Freie Scholle eG, Bielefeld, seit 1993 Referent für Presse- und Öffentlichkeitsarbeit, 2004 im Auftrag des Vereins „Wohnen in Genossenschaften e. V.“, Münster, Veröffentlichung der Unterrichtsreihe „Wie im richtigen Leben – Wohnen in der Genossenschaft“ zusammen mit Edith Borchert, 2007 ebenfalls im Auftrag des Vereins „Wohnen in Genossenschaften“ zusammen mit Prof. Gregor Halff Verfasser des Handbuchs „Leben in Nachbarschaften“.

#### **Sabine Süß M.A.**

geb. 1963, Studium der Germanistik, Philosophie und Publizistik. Bundesweit in verschiedenen Kulturinstitutionen und Unternehmen in leitender Funktion tätig gewesen, arbeitet seit Jahren an der Schnittstelle zwischen Wissenschaft, Gesellschaft und Wirtschaft. Seit Juni 2007 Mitglied des Vorstands der Schader-Stiftung in geschäftsführender Funktion. Leitung der Geschäftsstelle der Schader-Stiftung.

#### **Peter Weber**

geb. 1965 in Berlin, Elektronikfacharbeiter, Studium der Volkswirtschaftslehre, seit 1996 Vorstand der Mietergenossenschaft Selbstbau e.G., Kuratoriumsmitglieder der Stiftung trias, Sprecher des Solidaritätsfonds Berliner und Brandenburger Hausprojekte

#### **Rüdiger Wiechers**

geb. 1943 in Münster/Westfalen, Studium der Betriebswirtschaft, 1969-1989 Führungspositionen in der Sparkassenorganisation, zuletzt Sprecher der Geschäftsleitung der LBS Hessen, 1989-2004 Vorstand der Dresdner Bauspar/Allianz Dresdner Bauspar AG, seit 1991 Dozent an der European Business School, seit 1998 Vorstand im Deutschen Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e. V., 2006 Gründung der „Wiechers Stiftung: Städte für Menschen“ ([www.staedte-fuer-menschen.de](http://www.staedte-fuer-menschen.de)), Consulting-Aktivitäten im Immobilien- und Marketingbereich, seit 2006 ehrenamtlicher Stadtrat im Magistrat der Stadt Bad Vilbel für strategische Fragen der Stadtentwicklung und deren praktische Umsetzung auf den Gebieten des Wohnungswesens, der Infrastruktur und Kultur.

#### **Dr. Uwe Wullkopf**

geb. 1940, Studium der Volkswirtschaftslehre an der Universität Hamburg, 1966 bis 1967 Mitarbeiter bei Metron Planungsgrundlagen in Brugg (Schweiz), 1967 bis 1969 post-doctoral Fellowships an den Universitäten in Berkeley und Los Angeles, 1969 bis 1974 Beamter in der Environment and Human Settlements Division der UN/ECE in Genf, 1974 bis 2006 Leiter des Instituts Wohnen und Umwelt in Darmstadt, 2006 bis 2008 Leiter der LUWOGÉ consult in Ludwigshafen. Lehrbeauftragter 1992 bis 1998 an der European Business School (Standorttheorien) und 1998 bis 2005 an der Universität Karlsruhe (Ökonomie und Ökologie des Wohnungsbaus). 1983 bis heute Gerichtssachverständiger in Mietsachen.



# Link-Verzeichnis

## **Wohnungspolitik und Wohnraumbförderung Zuständige Institutionen in den Ländern**

### **Baden-Württemberg**

#### **Wirtschaftsministerium**

[www.wm.baden-wuerttemberg.de](http://www.wm.baden-wuerttemberg.de)

#### **Ministerium für Arbeit und Soziales**

[www.sozialministerium-bw.de](http://www.sozialministerium-bw.de)

#### **Landeskreditbank**

[www.l-bank.de](http://www.l-bank.de)

### **Bayern**

#### **Oberste Baubehörde im**

#### **Bayerischen Staatsministerium des Innern**

[www.stmi.bayern.de](http://www.stmi.bayern.de)

#### **Bayerisches Staatsministerium für Arbeit und Sozialordnung, Familie und Frauen**

[www.stmas.bayern.de](http://www.stmas.bayern.de)

#### **Bayerische Landesbodenkreditanstalt**

[www.labo-bayern.de](http://www.labo-bayern.de)

### **Berlin**

#### **Senatsverwaltung für Stadtentwicklung**

[www.stadtentwicklung.berlin.de](http://www.stadtentwicklung.berlin.de)

#### **Senatsverwaltung für Gesundheit und Soziales**

[www.berlin.de/sen/gessoz](http://www.berlin.de/sen/gessoz)

#### **Investitionsbank Berlin**

[www.investitionsbank.de](http://www.investitionsbank.de)

### **Brandenburg**

#### **Ministerium für Infrastruktur u. Raumordnung**

[www.mir.brandenburg.de](http://www.mir.brandenburg.de)

#### **Ministerium für Arbeit, Soziales, Gesundheit und Familie**

[www.masgf.brandenburg.de](http://www.masgf.brandenburg.de)

#### **Investitions-Bank des Landes Brandenburg**

[www.ilb.de](http://www.ilb.de)

### **Bremen**

#### **Der Senator für Umwelt, Bau, Verkehr und Europa**

[www.bauumwelt.bremen.de](http://www.bauumwelt.bremen.de)

#### **Senatorin für Arbeit, Frauen, Gesundheit, Jugend und Soziales**

[www.soziales.bremen.de](http://www.soziales.bremen.de)

#### **Bremer Aufbau-Bank**

[www.bab-bremen.de](http://www.bab-bremen.de)

### **Hamburg**

#### **Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt**

[www.bsuh.hamburg.de](http://www.bsuh.hamburg.de)

#### **Behörde für Soziales, Familie, Gesundheit und Verbraucherschutz**

[www.bsg.hamburg.de](http://www.bsg.hamburg.de)

#### **Hamburgische Wohnungsbaukreditanstalt**

[www.wk-hamburg.de](http://www.wk-hamburg.de)

### **Hessen**

#### **Ministerium für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung**

[www.wirtschaft.hessen.de](http://www.wirtschaft.hessen.de)

#### **Hessisches Sozialministerium**

[www.hsm.hessen.de](http://www.hsm.hessen.de)

#### **Wirtschafts- und Infrastrukturbank Hessen**

[www.wibank.de](http://www.wibank.de)

### **Mecklenburg-Vorpommern**

#### **Ministerium für Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung**

[www.vm.mv-regierung.de](http://www.vm.mv-regierung.de)

#### **Ministerium für Arbeit, Gleichstellung und Soziales**

[www.mv-regierung.de/sm](http://www.mv-regierung.de/sm)

#### **Landesförderinstitut Mecklenburg-Vorpommern**

[www.lfi-mv.de](http://www.lfi-mv.de)

### **Niedersachsen**

#### **Niedersächsisches Ministerium für Soziales, Frauen, Familie und Gesundheit**

[www.ms.niedersachsen.de](http://www.ms.niedersachsen.de)

#### **N-Bank – Förderbank für Niedersachsen**

[www.nbank.de](http://www.nbank.de)

### **Nordrhein-Westfalen**

#### **Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtent- wicklung und Verkehr**

[www.mbv.nrw.de](http://www.mbv.nrw.de)

#### **Ministerium für Arbeit, Integration und Soziales**

[www.mags.nrw.de](http://www.mags.nrw.de)

#### **NRW.Bank**

[www.nrwbank.de](http://www.nrwbank.de)

### **Rheinland-Pfalz**

#### **Ministerium der Finanzen**

[www.fm.rlp.de](http://www.fm.rlp.de)

#### **Ministerium für Arbeit, Soziales, Gesundheit, Familie und Frauen**

[www.msagd.rlp.de](http://www.msagd.rlp.de)

#### **Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz**

[www.lth-rlp.de](http://www.lth-rlp.de)

### **Saarland**

#### **Ministerium der Finanzen und Europa**

[www.saarland.de/ministerium\\_finanzen\\_europa.htm](http://www.saarland.de/ministerium_finanzen_europa.htm)

#### **Ministerium für Soziales, Gesundheit, Frauen und Familie**

[www.saarland.de/ministerium\\_soziales\\_gesund-heit\\_frauen\\_familie.htm](http://www.saarland.de/ministerium_soziales_gesund-heit_frauen_familie.htm)

#### **Saarländische Investitionskreditbank**

[www.sikb.de](http://www.sikb.de)

#### **Landesamt für zentrale Dienste**

[www.saarland.de/3469.htm](http://www.saarland.de/3469.htm)

### **Sachsen**

#### **Staatsministerium des Innern**

[www.smi.sachsen.de](http://www.smi.sachsen.de)

#### **Sächsisches Staatsministerium für Soziales**

[www.sms.sachsen.de](http://www.sms.sachsen.de)

#### **Sächsische Aufbaubank (SAB)**

[www.sab.sachsen.de](http://www.sab.sachsen.de)

### **Sachsen-Anhalt**

#### **Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr**

[www.mlvsachsen-anhalt.de](http://www.mlvsachsen-anhalt.de)

#### **Ministerium für Gesundheit und Soziales**

[www.ms.sachsen-anhalt.de](http://www.ms.sachsen-anhalt.de)

#### **Investitionsbank Sachsen-Anhalt**

[www.ib-sachsen-anhalt.de](http://www.ib-sachsen-anhalt.de)

### **Schleswig-Holstein**

#### **Innenministerium**

[www.schleswig-holstein.de/IM](http://www.schleswig-holstein.de/IM)

#### **Ministerium für Soziales, Gesundheit, Familie und Gleichstellung**

[www.schleswig-holstein.de/MSGFG](http://www.schleswig-holstein.de/MSGFG)

#### **Investitionsbank Schleswig-Holstein**

[www.ib-sh.de](http://www.ib-sh.de)

### **Thüringen**

#### **Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Verkehr**

[www.thueringen.de/de/tmblv](http://www.thueringen.de/de/tmblv)

#### **Ministerium für Soziales, Familie und Gesundheit**

[www.thueringen.de/de/tmsfg](http://www.thueringen.de/de/tmsfg)

#### **Thüringer Aufbaubank**

[www.aufbaubank.de](http://www.aufbaubank.de)

#### **Thüringer Landesverwaltungsamt**

[www.thueringen.de/de/tlwva](http://www.thueringen.de/de/tlwva)

**Umfassende Hinweise und Links zu Projek-  
ten, BeraterInnen, Institutionen, Veranstal-  
tungen, Fortbildungsmöglichkeiten etc.:**

**[www.wohnprojekte-portal.de](http://www.wohnprojekte-portal.de)**

# Abbildungsverzeichnis

## Seite; Titel/Bildquelle/Fotograf

7; Gemeinschaftlich Wohnen eG, Wiesbaden  
 8; Sonnenhaus e.V., Berlin-Niederschöneweide  
 12-13; Gemeinschaftlich Wohnen eG, Wiesbaden, Bilder: H. Rettenbach  
 14; Wohndorfgemeinschaft Mainz-Wiesbaden – Das Blaue Haus, Bild: H. Rettenbach  
 15; Neues Wohnen Hattersheim e.V., Bild: H. Rettenbach  
 16; Ginkgo Langen e.V.  
 17; Sandberghof GbR, gemeinsam wohnen in Bessungen, Darmstadt, Innenhof  
 18-20; Bild: Bau- und Wohngenossenschaft von 1892, Berlin  
 23; Aegidienhof in der Innenstadt von Lübeck  
 27; Projekt „Werkpalast“, Berlin-Lichtenberg  
 30; Sonnenhaus e.V., Berlin-Niederschöneweide  
 35; Bild: StadtGut Blankenfelde e. V.  
 37; Umschlag; Eldenaer Str. 24 GbR, Berlin Samariterviertel in Friedrichshain  
 42; WohnSinn eG, Darmstadt-Kranichstein, Selbsthilfe, Bild: M. Simon  
 45; WohnSinn eG, Darmstadt-Kranichstein, Bild: M. Simon  
 48-49, Umschlag; Sonnenhaus e.V., Berlin-Niederschöneweide  
 53-57; Riweho eG, Oberhausen, Bilder über Wohnbund-Beratung-NRW GmbH  
 58-63, Umschlag; Projekt OLGA der wbg, Nürnberg GmbH  
 64-67, Umschlag; Alte Schule Karlshorst, Berlin, Bilder: architekten thommes, weißheimer  
 72; Bild: iStock  
 75; Sonnenhaus e.V., Berlin-Niederschöneweide  
 76; Bild: iStock  
 78, Umschlag; Steinscheune Cometha e.V., Hagelberg  
 79; Jonas soziale Hausverwaltung, Düsseldorf, Bild: Wilfried Brzynczek  
 84, Umschlag; WGplus der GWG München, Außenansicht  
 85; WGplus der GWG München, Grundriss  
 87-93; Gemeinschaftlich Wohnen eG, Wiesbaden, Neugestaltung Hof (S. 87),  
 Dachterrasse (S. 89), Bewohnergruppe (S. 90), Dachterrasse II (S. 92), Hofansicht (S. 93)  
 94, Umschlag; Bild: Wilfried Brzynczek, GLS Gemeinschaftsbank eG  
 99; Bild: Stiftung trias  
 104; Gelsenkirchen, Bild: Stiftung trias  
 106; Beratertreffen Frankfurt/M. 9/2008, Bild: Stiftung trias  
 109; Wohnprojekttag Gelsenkirchen Wissenschaftszentrum  
 110; Beginenhof Dortmund, Bild: Birgit Pohlmann Rohr  
 111; Birkenhof, Wiinsdorf-Wilgersdorf  
 113; Bild: StadtGut Blankenfelde e. V., Berlin  
 116; Sonnenhaus e.V., Berlin-Niederschöneweide  
 117; Bild: Brigitte Fach, Griesheim  
 120; Alte Schule Karlshorst, Berlin, Bild: architekten thommes, weißheimer  
 122; München-Schwabing, Ackermann-Bogen, Bild: Stiftung trias  
 128; Gebäude der Preungesheimer Ameisen in Frankfurt  
 129; Gruppenbild der Preungesheimer Ameisen  
 130; Mittagstisch im Nachbarschaftstreff Albert-Schweitzer-Str., Bild: Freie Scholle Archiv  
 131; Mitarbeiter der Haus-Service-GmbH bei der Außenreinigung, Bild: Freie Scholle Archiv  
 133; Mitglieder diskutieren in der Arbeitsgruppe „Freie Scholle plus zehn“, Bild: Freie Scholle Archiv  
 134; Zivi des mobilen sozialen Dienstes begleitet eine ältere Dame zum Einkaufen, Bild: Freie Scholle Archiv  
 136; Ginkgo e.V., Langen, Flohmarkt  
 137; Ginkgo e.V., Langen, Fassade, Bild: Udo Rach  
 139-142; Solardächer im Ackermannbogen, München-Schwabing  
 150; Gemeinschaftlich Wohnen eG, Wiesbaden  
 153; Hermesfest der Wohnungsgenossenschaft DAKSBAU eG, Dessau, Bild: Tom Fischer  
 154; Wohnen für Generationen e.V., Marburg  
 157; StadtGut Blankenfelde, Berlin, „Arbeitsbrigade“  
 Weitere Bilder auf dem Umschlag; Vaaker Straße, Kassel, Studieren und Wohnen e.V., Bild: Stiftung trias  
 StadtGut Blankenfelde, Berlin

Die Tabellen wurden, soweit keine Quelle genannt ist, von den Autoren und Autorinnen erstellt.