



Bundesinstitut  
für Bau-, Stadt- und  
Raumforschung

im Bundesamt für Bauwesen  
und Raumordnung



## Gemeinwohlorientierte Wohnungspolitik

Stiftungen und weitere gemeinwohlorientierte Akteure: Handlungsfelder, Potenziale und gute Beispiele



# **Gemeinwohlorientierte Wohnungspolitik**

Stiftungen und weitere gemeinwohlorientierte Akteure:  
Handlungsfelder, Potenziale und gute Beispiele

## IMPRESSUM

### Herausgeber

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR)  
im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR)  
Deichmanns Aue 31 – 37  
53179 Bonn

### Wissenschaftliche Begleitung

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR), Bonn  
Referat II 12 – Wohnen und Gesellschaft  
Mathias Metzmacher (mathias.metzmacher@bbr.bund.de)

### Begleitung im Bundesministerium

Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat (BMI)  
Referat SW II 2 – Wohnen im Alter, Wohnungsgenossenschaften, Energetische Stadtsanierung  
Barbara Crome

### Auftragnehmer, Autoren und Redaktion

IfS – Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik Berlin  
Dr. Anja Nelle, Dr. Reinhard Aehnelt  
UrbanPlus Berlin  
Thomas Knorr-Siedow, Dr. Christiane Droste

### Stand

Februar 2019

### Gestaltung

Individual Berlin  
Mia Sedding, Anna Gabriel

### Druck

Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung, Bonn

### Bestellungen

forschung.wohnen@bbr.bund.de  
Stichwort: Stiftungen und Wohnen

### Bildnachweis

Titelbild: IfS  
UrbanPlus: S. 89, 93, 96, 101  
alle weiteren Bilder: IfS

### Nachdruck und Vervielfältigung

Alle Rechte vorbehalten  
Nachdruck nur mit genauer Quellenangabe gestattet.  
Bitte senden Sie uns zwei Belegexemplare zu.

Die vom Auftragnehmer vertretene Auffassung ist nicht unbedingt mit der des Herausgebers identisch.



## Liebe Leserinnen und Leser,

„Gemeinwohl“ ist in der Wohnungspolitik und Stadtentwicklung eines der intensiv diskutierten Themen, auch im Kontext einer nachhaltigen und sozial orientierten Bodenpolitik. Gerade weil dieser unbestimmte Begriff nach einer Klärung verlangt, hat sich das BBSR des Themas angenommen und beleuchtet in verschiedenen Projekten und Formaten die Möglichkeiten gemeinwohlorientierter Wirtschafts- und Arbeitsweisen. Damit ist auch der Anspruch verbunden, zur programmatischen Weiterentwicklung der Stadtentwicklungs- und Wohnungspolitik beizutragen und gemeinwohlorientierte private und zivilgesellschaftliche Initiativen zu unterstützen. Aber auch ein kritischer Blick auf die Leistungen und den selbst gesteckten Anspruch des Non-Profit-Sektors gehört dazu.

Während die Leistungen jener Wohnungsunternehmen, die sich dem Gemeinwohl verpflichtet sehen, bekannt und anerkannt sind, rücken zunehmend auch andere Akteure ins Blickfeld. Diese haben zwar in der Fachöffentlichkeit einen hohen Bekanntheitsgrad, werden aber noch wenig in der breiten Öffentlichkeit und Politik wahrgenommen – vor allem Stiftungen in ihrer großen Vielfalt.

Die vorliegende Studie geht deshalb der Frage nach, welche Rolle die Stiftungen und weitere gemeinwohlorientierte Akteure für die Wohnraumversorgung spielen und wie ihre Potenziale für die Zukunft aussehen. Neben einer Bestandsaufnahme der Stiftungen, die bezahlbaren Wohnraum für bestimmte Zielgruppen anbieten, werden auch andere Akteure wie Hausprojekte und ihre Träger in den Blick genommen.

Interessante Fallbeispiele aus dem In- und Ausland zeigen, mit welchen Prinzipien und Arbeitsweisen Projekte umgesetzt werden und welche Rahmenbedingungen wichtig sind. Analysiert wird, welche Möglichkeiten die jeweils einzelnen Rechtsformen sowie Organisations- und Geschäftsmodelle bieten und welche strategischen Ziele die Akteure und Projekte verfolgen. Nicht selten werden Kooperationen unter anderem mit Kommunen oder mit anderen Akteuren eingegangen, so dass zum Beispiel Stiftungen als Eigentümer von Grund und Boden mit den Trägern von Wohnprojekten in anderen Rechtsformen zusammenarbeiten. Die Vielfalt der Lösungen und die zivilgesellschaftliche Kraft derartiger Initiativen sind sehr ermutigend.

Die dokumentierten Aktivitäten und Projekte geben Anregungen für eine breitere Praxis. Die Ergebnisse der Studie können damit auch dazu beitragen, die Rolle von gemeinwohlorientierten Akteuren im Kontext kommunaler Wohnungspolitik strukturiert zu diskutieren. Dazu gehört auch, dass die Akteure bei öffentlicher Unterstützung – etwa bei der Vergabe von Grundstücken – selbst einen Beitrag für das Gemeinwohl leisten, indem sie beispielsweise Wohnraum für unterstützungsbedürftige Haushalte schaffen. Die Auseinandersetzung darüber ist nicht einfach, aber sicherlich lohnend.

In diesem Sinne wünsche ich Ihnen eine anregende Lektüre.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'M. Eltges'. The signature is fluid and cursive.

Dr. Markus Eltges  
Leiter des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung



# Inhalt

<b>1</b>	<b>Einleitung</b>	<b>11</b>
1.1	Kurzfassung	11
1.2	Summary	12
1.3	<b>Ziele und Methoden des Forschungsvorhabens</b>	<b>14</b>
	Ziele des Forschungsvorhabens und Abgrenzung des Forschungsgegenstandes	14
	Arbeitsschritte und Erhebungsmethoden	15
<b>2</b>	<b>Stiftungen als Wohnungsmarktakeure</b>	<b>19</b>
2.1	<b>Hintergrund, Stiftungsformen und Tätigkeiten</b>	<b>19</b>
	Hintergrundinformationen zu deutschen Stiftungen	19
	Rechtsformen von Stiftungen	19
	Klassifizierung der Stiftungstätigkeiten	21
2.2	<b>Finanzierung des Stiftungszwecks und die Bedeutung von Immobilien</b>	<b>21</b>
	Stiftungszwecke	21
	Möglichkeiten und Hemmnisse der Finanzierung des Stiftungszwecks	22
2.3	<b>Ergebnisse der empirischen Erhebungen</b>	<b>23</b>
	Ergebnisse des Screenings der Grundgesamtheit der deutschen Stiftungen	23
	Vergleich des Screening-Samples mit der Online-Befragung der Stiftungen	27
	Zielgruppen, Stiftungszweck und Handlungsfelder der Stiftungen	28
	Rechtsformen und Strukturen der Stiftungen	29
	Tätigkeitsprofil der Stiftungen	30
	Wohnungsbestände der Stiftungen	30
	Finanzierung von Bestands- und Neubauinvestitionen sowie von Wohnprojekten	32
	Kooperationen mit anderen Akteuren und Bezüge zur lokalen kommunalen Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik	33
2.4	<b>Geschäftsmodelle und Beispiele für die Bereitstellung und Bewirtschaftung von Wohnraum durch Stiftungen</b>	<b>34</b>
	Geschäftsmodell „Unterstützung von Wohnprojekten“	34
	Geschäftsmodell „Immobilien als Zweckvermögen“, dargestellt am Beispiel der grund-stiftung am Schloss Tempelhof und der Stiftung Edith Maryon	34
	Geschäftsmodell „Verzahnung von Zweck und Unterstützung, aktive Bewirtschaftung von Immobilien“, dargestellt an den Beispielen Johann Jobst Wagenerschen Stiftung, Wohnungsneubau St. Ludwig der Joseph-Stiftung und der Stiftung trias mit dem Projekt LOK18 – Haus der Parität	38
<b>3</b>	<b>Weitere gemeinwohlorientierte Wohnungsmarktakeure</b>	<b>50</b>
3.1	<b>Dachorganisationen und beratende Organisationen</b>	<b>50</b>
	Mietshäuser Syndikat GmbH	50
	FORUM Gemeinschaftliches Wohnen e. V., Bundesvereinigung	51
	Wohnbund e.V.	52
	Global Ecovillage Network (GEN)	52
	Genossenschaftliche Immobilienagentur München e. G. (GIMA)	53
3.2	<b>Hausprojekte und ihre Akteure</b>	<b>53</b>
	Motivationen und Ziele von Hausgruppen	53
	Rahmenbedingungen und typische Entstehungshintergründe von Hausprojekten	54
	Rechtsformen und Organisationsstrukturen von Hausprojekten	55
3.3	<b>Hausprojekt-Typen und Beispiele</b>	<b>57</b>
	Neubau mit Gemeinwohlanpruch: Mietshäuser Syndikat SchwereLos, Freiburg	58
	Mehrgenerationenwohnen: WohnArt3, Darmstadt – eine Kooperation von Wohnungsunternehmen und	

	Mietergruppe	62
	Bestandserwerb durch Hausgemeinschaft: Mietshäuser Syndikat Seume14, Berlin	64
	Experiment auf dem Land: Gemeinschaft Schloss Tempelhof, Kreßberg	69
<b>4</b>	<b>Ergebnisse und Wirkungen</b>	<b>74</b>
4.1	Eigentumsorganisation, Organisationsgrad und Gemeinwohlorientierung der Bewohnergruppen	74
4.2	Gemeinsamkeiten der Modelle und Strategien	75
4.3	Beitrag zur Schaffung und zum Erhalt von Wohnraum	76
	Quantitative Aspekte	76
	Qualitative Aspekte	76
4.4	Gesellschaftliche und soziale Wirkungen	77
4.5	Vernetzung und Wissenstransfer	78
<b>5</b>	<b>Akteure und Beispiele für gemeinwohlorientierte Wohnungspolitik im europäischen Ausland</b>	<b>79</b>
5.1	Europäische Dachorganisationen	79
5.2	Überblick der Rahmenbedingungen und Akteure in den untersuchten fünf Ländern	80
	Vergleich der wohnungspolitischen Rahmenbedingungen in den fünf Ländern	80
	Österreich	82
	Schweiz	83
	Italien	85
	Belgien	86
	Großbritannien	87
5.3	Darstellung von Beispielen und Akteuren aus dem europäischen Ausland anhand von drei Trägermodellen	88
	Stiftungsmodelle mit den Beispielen Cenni di Cambiamento, Mailand und Stiftung PWG, Zürich	89
	Innovative Wohnungsgenossenschaften und sozial gemeinwohlorientierte Basismodelle mit dem Projektbeispiel Hunziker Areal, Zürich	95
	Land- und bodenorientierte Modelle (Community Land Trusts – CLT) mit dem Projektbeispiel St. Clement's, London	99
<b>6</b>	<b>Bewertung der Rahmenbedingungen und Empfehlungen</b>	<b>106</b>
6.1	Vorbemerkung und Einführung zur Darstellung der Empfehlungen	106
	Gemeinnützigkeit und Gemeinwohlorientierung als Rahmenbedingungen im Kontext des Forschungsvorhabens	106
	Ansatzpunkte für eine Stärkung gemeinwohlorientierter Wohnungspolitik in Deutschland	107
6.2	Sicherung und Verbesserung der Rahmenbedingungen für die gemeinwohlorientierten Wohnungsmarktakteure	108
	Einbindung gemeinwohlorientierter Akteure in die Wohnungspolitik	108
	Ausweitung und Anpassung von Vergabeverfahren in der aktiven Liegenschaftspolitik	108
	Entwicklung von Strategien zur Erweiterung des gemeinwohlorientierten Wohnungsbestands	109
6.3	Finanzielle Ansatzpunkte für eine Ausweitung gemeinwohlorientierter Modelle	110
	Generelle Finanzierungsinstrumente: Unterstützungsmöglichkeiten für gemeinwohlorientierte Hausprojekte	110
	Erbbaurecht als Teil einer Finanzierungsstrategie	111
	Direktkredite und Fonds als Finanzierungsinstrument	112
	Nutzung des ethisch orientierten Anlagemarktes	112
6.4	Wissenstransfer und Verbreitung der Organisationsmodelle	113
	Förderung des Wissenstransfers und der Vernetzung gemeinwohlorientierter Akteure	113
	Verbreitung und Stärkung von Stiftungen als Wohnungsmarktakteure	113
	Verbreitung des Syndikatsmodells	114
	Verbesserung der Startkonditionen für gemeinwohlorientierte Wohnprojekte	114

Entwicklung von Modellvorhaben	115
Sicherung der institutionellen Nachhaltigkeit der gemeinwohlorientierten Nutzung	115
<b>6.6 Empfehlungen gegliedert nach Adressaten</b>	<b>116</b>
<b>Literatur</b>	<b>118</b>
<b>Anhang: Online-Fragebogen für Stiftungen</b>	<b>121</b>

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1	Das Vorgehen im Überblick	15
Abbildung 2	Übersicht weiterer gemeinwohlorientierter Akteure	16
Abbildung 3	Übersicht für die Erhebungsmethode der ausländischen Akteure und Beispiele	18
Abbildung 4	Übersicht der typologischen Unterscheidungen im Stiftungswesen	19
Abbildung 5	Regionale Verteilung der Stiftungen nach Gründungsjahr (Auswertung Stiftungs-Screening)	24
Abbildung 6	Stiftungszweck und Zielgruppe (Auswertung Stiftungs-Screening)	25
Abbildung 7	Stiftungszweck-Typen nach Gründungsjahren (Auswertung Stiftungs-Screening)	25
Abbildung 8	Karte der regionalen Verteilung von Stiftungen und Stiftungszweck-Typen (Auswertung Stiftungs-Screening)	26
Abbildung 9	Zielgruppen der Stiftungen (Auswertung Online-Befragung)	28
Abbildung 10	Zwecke, die die Stiftungen über die Wohnraumversorgung hinaus verfolgen (Auswertung Online-Befragung)	29
Abbildung 11	Anzahl der Wohnungen der Stiftungen (Auswertung Online-Befragung)	30
Abbildung 12	Einschätzung der Bedeutung der Stiftung (Auswertung Online-Befragung)	31
Abbildung 13	Kooperation mit öffentlichen Stellen und sozialen Trägern (Auswertung Online-Befragung)	33
Abbildung 14	Geschäftsmodell „Unterstützung Wohnprojekte“	34
Abbildung 15	Geschäftsmodell „Immobilien als Zweckvermögen“	35
Abbildung 16	Geschäftsmodell „Immobilien als Zweckvermögen, expansiv“	36
Abbildung 17	Geschäftsmodell „Verzahnung von Zweck und Unterstützung, aktive Bewirtschaftung von Immobilien“	38
Abbildung 18	Geschäftsmodell „Verzahnung von Zweck und Unterstützung, aktive Bewirtschaftung, expansiv“	41
Abbildung 19	Organisationsstruktur Mietshäuser Syndikat	50
Abbildung 20	Übersicht der gängigsten Organisationsstrukturen bei Hausprojekten	56

## Tabellenverzeichnis

Tabelle 1	Regionale Verteilung der Stiftungen (Auswertung Stiftungs-Screening)	23
Tabelle 2	Gegenüberstellung der Erhebungen (Screening und Online-Befragung) nach Gründungsjahren	27
Tabelle 3	Gegenüberstellung der Erhebungen (Screening und Online-Befragung) nach Stiftungszweck	27
Tabelle 4	Verwendung des Stiftungserlöses für wohnungswirtschaftliche Zwecke (Auswertung Online-Befragung)	32
Tabelle 5	Einfluss der aktuell geringen Zinsen auf die Stiftungstätigkeit (Auswertung Online-Befragung)	32
Tabelle 6	Einbeziehung der Stiftungen in formale Kooperationen, Bündnisse und wohnungspolitische Instrumente (Auswertung Online-Befragung)	33
Tabelle 7	Wohnungspolitische Regimes	81



# 1 Einleitung

## 1.1 Kurzfassung

Der Begriff „Gemeinwohl“ gewinnt in der wohnungspolitischen Debatte generell wieder an Bedeutung. Hintergrund sind die zunehmend angespannten Wohnungsmärkte und der Mangel an bezahlbarem Wohnraum in vielen Städten und Regionen mit entsprechenden sozialen Auswirkungen. Auch für Menschen mit Pflegebedarf oder Behinderungen gibt es auf dem regulären Wohnungsmarkt Angebotsengpässe. Zudem differenzieren sich die Wohnwünsche aus: Gemeinschaftliches Wohnen, die Verbindung von Wohnen und Arbeiten oder auch Wohnformen mit sozialem oder kulturellem Anspruch werden zunehmend nachgefragt. Damit erlangen einerseits neue Akteure und Angebote im gemeinwohlorientierten bzw. Non-Profit-Sektor eine erhöhte Aufmerksamkeit; andererseits richtet sich das Interesse auch wieder auf die Stiftungen als Akteure. Das Engagement dieser beiden Gruppen bildete den wesentlichen Untersuchungsgegenstand des Forschungsvorhabens.

Ein Schwerpunkt dieser Studie war, Erkenntnisse über Stiftungen als Wohnungsmarktakeure zu gewinnen und darzustellen, welche Organisationsformen, wohnungsnachfragenden Zielgruppen und „Geschäftsmodelle“ sie charakterisieren. In Bezug auf weitere gemeinwohlorientierte Akteure wurden anhand einer Analyse von Dachorganisationen, Hausgruppen, Projekttypen und Kooperationen wichtige Rahmenbedingungen und typische Projektkonstellationen identifiziert. Da es bereits aktuelle Studien zu den „klassischen“ kommunalen Wohnungsunternehmen und Wohnungsgenossenschaften gibt, wurden diese bewusst hier nicht vertieft betrachtet; sie spielen aber als Kooperationspartner bzw. als junge Wohnungsgenossenschaften im Rahmen der Fallbeispiele durchaus eine wichtige Rolle. Darüber hinaus wurden Akteure und Hausprojekte aus dem europäischen Ausland einbezogen, um den Blick auf andere Stiftungs- und Finanzierungsmodelle zu richten, sowie auf Community Land Trusts.

Der vorliegende Bericht gibt einen strukturierten Überblick über die einschlägigen Marktteilnehmer<sup>1</sup>, repräsentative Projekte von Stiftungen und weiteren gemeinwohlorientierten Akteuren sowie deren wohnungspolitische Relevanz. Aus der Analyse der Rahmenbedingungen und Instrumente werden Potenziale und Empfehlungen für die Wohnungspolitik von Bund, Ländern und Kommunen hergeleitet.

Zusammenfassend sind folgende wesentliche Erkenntnisse hervorzuheben:

- Gemeinnützige Stiftungen können nicht allein den Zweck der Bereitstellung von Wohnraum verfolgen, da dieser steuerrechtlich nicht als gemeinnützig anerkannt ist. Nichtsdestotrotz spielen Stiftungen auf dem Wohnungsmarkt in zwei Segmenten eine bemerkenswerte Rolle: Zum einen bei der Bereitstellung von Wohnraum für Menschen mit Betreuungsbedarf (Senioren, Menschen mit Behinderung) – dies gilt insbesondere für Stiftungen mit jahrhundertalter Geschichte. Zum anderen fallen einige junge Stiftungen als Käuferinnen von Immobilien auf, die nachhaltig dem spekulativen Wohnungsmarkt entzogen werden sollen.
- Stiftungen verfolgen unterschiedliche „Geschäftsmodelle“ in Bezug auf die Verwertung bzw. Bewirtschaftung von Immobilien zur Erfüllung des Stiftungszwecks. Stiftungen, die Wohnungsbestände im Sinne eines „Mission Investing“ erwerben, sind noch eher selten.
- Das Besondere an Stiftungen ist die langfristige Zweckbindung, die eine Unabhängigkeit von aktuellen wohnungspolitischen Trends gewährleistet. Damit sind Stiftungen gerade für die Absicherung einer langfristig gemeinwohlorientierten Bewirtschaftung von Boden prädestiniert.
- Das Mietshäuser Syndikat bietet in der Rechtsform der GmbH ebenfalls eine nachhaltige Rechtskonstruktion gegen die Veräußerung von Wohnungsbeständen. Das Modell ist inzwischen deutschlandweit bekannt, die Verbreitung von Projekten hat zugenommen und wird von Hausgruppen sowohl für den Ankauf von Bestandsbauten als auch für den Neubau genutzt. Einige Syndikat-Häuser kooperieren mit Bodenstiftungen.
- Quantitativ ist das untersuchte Segment der Stiftungen und sonstigen gemeinwohlorientierten Wohnungsmarktakeure bislang wenig relevant auf dem Wohnungsmarkt. Die Hausprojekte und Akteure erzielen jedoch in den Quartieren eine Wirkung durch die Bereitstellung von Räumen und Vernetzungsangeboten sowie die Durchführung von Veranstaltungen. Ihr Beitrag besteht zudem in der Weiterentwicklung gemeinschaftlicher Wohnformen, alternativer Finanzierungsmodelle (Crowdfunding, Fonds),

(1) Die in diesem Bericht gewählte männliche Form bezieht sich immer zugleich auf Personen aller Geschlechter. Auf eine inklusive Schreibweise wurde zugunsten einer besseren Lesbarkeit verzichtet.

Rechts- und Organisationsformen (Mietshäuser Syndikat) und strategischen Kooperationen (Stiftungen mit Wohnungsgenossenschaften oder Mietshäuser Syndikat).

- Mit der Konzeptvergabe städtischer Grundstücke nutzen bereits diverse Kommunen ein Steuerungsinstrument, um eine gemeinwohlorientierte Wohnungspolitik voranzubringen. Die in den Konzeptausschreibungen enthaltenen Vorgaben für Kooperationen mit sozialen Trägern, Quoten für Wohnungen mit Belegungsbindung usw. führen dazu, dass sich eine gewisse Konvergenz von Angeboten der untersuchten Akteure und weiterer Anbieter wie etablierte Wohnungsgenossenschaften, kommunale Wohnungsunternehmen und andere abzeichnet.
- Eine weitere Ähnlichkeit in der Zielrichtung und der Wahl der Instrumente zeichnet sich zwischen Kommunen und Bodenstiftungen ab. Einige Kommunen erwägen, kommunale Stiftungen zu gründen oder unterstützen die Gründung von Bürgerstiftungen. Darüber hinaus und teilweise damit zusammenhängend erlebt das Instrument des Erbbaurechts eine gewisse Renaissance. Einige Kommunen vergeben Grundstücke vermehrt im Erbbaurecht, andere prüfen solche Schritte.
- Die Stadt Zürich mit ihrer „Stiftung zur Erhaltung von preisgünstigen Wohn- und Gewerberäumen der Stadt Zürich“ (PWG) ist ein besonderes Beispiel. Die Stadt stellte Stiftungskapital bereit und unterstützt die Stiftung jährlich aus Haushaltsmitteln. In ähnlicher Weise werden in London und Brüssel Community Land Trusts durch die Kommune gefördert, indem sie Zuschüsse oder Grundstücke zur Verfügung gestellt bekommen.
- Die Studie der Akteure und Projekte in Italien zeigt, dass der gemeinwohlorientierte Wohnungsbau von der Errichtung einer Stiftung durch eine Bank profitiert hat. Mit den Geldern wurde in Mailand ein Modellvorhaben als Pilotprojekt für eine Form des sozialen Wohnungsbaus durchgeführt und die Netzwerkarbeit auf nationaler Ebene gestärkt.
- Die Beispiele aus London und Mailand zeigen – sicher auch aufgrund ihrer Größe – eine in Deutschland so nicht vorgefundene, professionelle Prozessbegleitung und Gemeinschaftsbildung (Community-Led-Development und Community-Organising).

Insgesamt zeigt sich sowohl ein breites Spektrum an Ansätzen als auch eine Tendenz der Annäherung von Organisationsmodellen und Finanzierungsinstrumenten. Obwohl es zwischen einigen Akteuren bereits einen Austausch und auch Projektkooperationen gibt, ist noch viel Raum für eine größere Verbreitung der Erfahrungen, eine Weiterentwicklung der Modelle und eine nachhaltige, langfristige Sicherung der Gemeinwohlorientierung.

## 1.2 Summary

The term “common good” is gaining in importance generally once more within the debate on housing policy. This is taking place on the background of the increasingly tight housing markets and the lack of affordable housing in many cities and regions with corresponding social impacts. There are also supply bottlenecks on the regular housing market for people with care needs or disabilities. In addition, the residential requirements are becoming more differentiated: There is a growing demand for communal living, the combination of living and working or even forms of living with social or cultural requests. On the one hand, new players and offers in the public welfare or non-profit sector are thus gaining increasing attention; on the other hand, interest is once again directed towards foundations as players. The commitment of these two groups was where this research project placed the main emphasis.

One focus of this study was to gain insights into foundations as housing market players and to show what characterises them with regard to organisational forms, target groups in demand of housing and to „business models“. As regards other players with their sights on the common good, important framework conditions and typical project constellations were identified on the basis of an analysis of umbrella organisations, house groups, project types and cooperations. Since there are already current studies on the “classic” municipal housing companies and housing cooperatives, these were not considered in depth here deliberately; however, they play an important role as cooperation partners or as young housing cooperatives in the context of the case studies. In addition, players and house projects from other European countries were included in order to study different foundation and financing models, as well as community land trusts.

This report gives a structured overview of the relevant market participants, representative projects of foundations and other public interest players and their relevance for housing policy. Potentials and recommendations for the housing

policy at the federal, regional and local government levels are derived from the analysis of the framework conditions and instruments.

In summary, the following key findings should be highlighted:

- Non-profit foundations cannot pursue solely the purpose of providing housing, as this is not recognised as non-profit objective under tax law. Nonetheless, foundations play a remarkable role on the housing market in two segments: firstly, in the provision of housing for people with care needs (senior citizens, people with disabilities) – this applies in particular to foundations with a history going back centuries. On the other hand, some young foundations stand out as buyers of real estate that is to be withdrawn from the speculative housing market for the long term.
  - Foundations pursue different “business models” with regard to the utilisation or management of real estate in order to fulfil the purpose of the foundation. Foundations that acquire housing stock in the sense of “mission investing” are still rather rare.
  - The special feature of foundations is their long-term commitment to a specific purpose, which guarantees independence from current housing policy trends. Foundations are thus predestined to secure lasting land use for the common good.
  - The syndicate of tenement houses (“Mietshäuser Syndikat”) also offers a sustainable legal framework in the format of a limited liability company opposed to the sale of residential property. The model is now known throughout Germany, the spread of projects has increased and is being used by house groups both for the purchase of existing buildings and for new construction. Some syndicate housing projects cooperate with land foundations.
  - In quantitative terms, the segment of foundations and other players in the housing market oriented towards the common good has so far been of little relevance to the housing market. The house projects and players, however, achieve an effect in the neighbourhoods through the provision of rooms and networking opportunities as well as the organisation of events. Their contribution also consists in the further development of common forms of housing, alternative financing models (crowdfunding, funds), legal and organisational forms (tenement housing syndicate) and strategic cooperation (foundations with housing cooperatives or tenement housing syndicate).
  - With the allocation of urban land concepts, various municipalities are already using a steering instrument to promote a housing policy oriented towards the common good. The specifications contained in the concept tenders for cooperation with social institutions, quotas for apartments with occupancy commitment, etc. lead to a certain convergence of offers from the players examined and other providers such as established housing cooperatives, municipal housing companies and others.
  - A further similarity in the direction and choice of instruments can be seen between municipalities and land foundations. Some municipalities are considering setting up municipal foundations or supporting the establishment of community foundations. Moreover, and partly in connection with this, the instrument of hereditary building rights is experiencing a certain renaissance. Some municipalities are increasingly allocating land under heritable building rights, others are examining such steps.
  - The City of Zurich with its “Stiftung zur Erhaltung von preisgünstigen Wohn- und Gewerberäumen der Stadt Zürich” (PWG Foundation for the Preservation of Low-cost Residential and Commercial Spaces of the City of Zurich) is a special example. The city provided endowment capital and supports the foundation annually from budget funds. Similarly, in London and Brussels, community land trusts are funded by the municipality through grants or plots of land.
  - The study of players and projects in Italy shows that the public housing sector has benefited from the establishment of a foundation created by a bank. The funds were used to carry out a pilot project in Milan for a form of social housing construction and to strengthen networking at a national level.
  - The examples from London and Milan show – certainly also due to their size – a professional process support and community building (Community-Led-Development und Community-Organising) that has not been found in Germany before.
- Overall, there is both a broad spectrum of approaches and a tendency towards convergence of organisational models and financial instruments. Although there are already exchanges and project cooperation between some players, there is still much room for greater dissemination of experience, further development of the models and sustainable, long-term safeguarding of the orientation towards the common good.

### 1.3 Ziele und Methoden des Forschungsvorhabens

#### Ziele des Forschungsvorhabens und Abgrenzung des Forschungsgegenstandes

Eine gemeinwohlorientierte Schaffung und Bewirtschaftung von Wohnraum ist in den letzten Jahren zunehmend in die öffentliche Aufmerksamkeit gerückt. Das hat mehrere Gründe. Zum einen ist es in den angespannten Wohnungsmärkten schwer, bezahlbaren Wohnraum zu finden. Zum anderen differenzieren sich die Wohnwünsche aus und gemeinschaftliches Wohnen, die Verbindung von Wohnen und Arbeiten sowie Wohnformen mit sozialem oder kulturellem Anspruch werden stärker nachgefragt. Zudem prägt der demografische Wandel zunehmend den Wohnungsmarkt, da die Unterbringung in Pflegeeinrichtungen an Akzeptanz verliert und die Nachfrage nach weitgehend selbstbestimmtem Wohnen im Alter steigt. Darüber hinaus entziehen einzelne bürgerschaftliche Akteure mit bestimmten Projekten und Organisationsformen Immobilien der spekulativen Verwertung, manchmal engagiert sich auch die öffentliche Hand, (z. B. über die Ausübung von Vorkaufsrechten bei Bestandsbauten in Quartieren mit besonders hoher Marktdynamik) in diesem Feld. Gemeinwohlorientierte Akteure bringen sich in die aktuelle wohnungspolitische Debatte ein und können an konkrete Aktivitäten und die Politik vor Ort anknüpfen; eine Situation, wie sie längere Zeit nicht gegeben war. Dies liegt auch daran, dass in den Städten mit angespannten Märkten eine intensive Diskussion in der Stadtgesellschaft insgesamt stattfindet, wie ein wirksames Korrektiv am Wohnungsmarkt gesichert und ausgebaut werden kann.

Im Mittelpunkt des Forschungsvorhabens stand das Interesse, die Rolle von Stiftungen und weiteren gemeinwohlorientierten Akteuren bei der Bereitstellung von Wohnraum zu recherchieren, analysieren und aufzubereiten. Das fachpolitische Ziel des Forschungsvorhabens war entsprechend darauf gerichtet, einen belastbaren Überblick über die Stiftungslandschaft und weitere Akteure zu gewinnen. Das strategische Ziel der Status-Quo Erhebung bestand darin, einen Beitrag zur ressortübergreifenden Debatte zum Thema Gemeinwohl zu liefern. Um übertragbare Ansätze jenseits der

Praxis in Deutschland einzubeziehen, wurden ausgewählte europäische Länder mit repräsentativen Akteuren und Beispielen in die Studie aufgenommen und analysiert.

Zur Abgrenzung des Forschungsgegenstandes war es zunächst erforderlich, eine Eingrenzung des Gemeinwohlbegriffs vorzunehmen und Alternativen zu prüfen. Dabei stellte sich der Begriff „Non-Profit-Sektor“ als nur teilweise geeignet heraus, da nicht der Anspruch im Vordergrund stand, dass die Akteure „ohne Gewinn“ agieren. Aber auch der Gemeinwohlbegriff wird, obwohl er eine Konjunktur erlebt, zu Recht als unpräzise kritisiert (vgl. Offe, 2001; Hasenöhl, 2005). In wohnungspolitischen Debatten ist er als Alternative für den in der Abgabenordnung definierten Begriff der Gemeinnützigkeit beliebt, dessen Wiedereinführung parallel diskutiert wurde und wird.

Gemeinwohl als Mehrwert bedeutet, dass Wertschöpfung nicht vorwiegend monetär definiert ist. Viele Baugruppen und CoHousing-Projekte bezeichnen sich als gemeinwohlorientiert, wenn sie gemeinsames Wohnen ermöglichen, ökologische Baustoffe einsetzen und die Bauarbeiter fair bezahlen.<sup>2</sup> Oftmals handelt es sich aber um Zusammenschlüsse von Haushalten mit mittlerem Einkommen, die selbstgenutztes Eigentum bilden, das nicht unbedingt nachhaltig dem spekulativen Wohnungsmarkt entzogen wird. Manche Gruppen formulieren jedoch eine Selbstbindung und Regeln, die dazu geeignet sind, Spekulation auszuschließen. Es ist deshalb wichtig, einzelne Beispiele im Detail zu betrachten. Gleichwohl muss für das Forschungsvorhaben definiert werden, welche Maßstäbe für die Abgrenzung der zu betrachtenden Akteure und Projekte angesetzt werden können. Im Sinne des Forschungsinteresses wurden deshalb mehrere Kriterien als maßgeblich festgelegt (siehe Kasten folgende Seite).

Während Kriterium 1 immer erfüllt sein muss, gilt für die Kriterien 2–4, dass mindestens ein Kriterium davon erfüllt sein muss, damit der Akteur bzw. das Projekt in die Untersuchung einbezogen wurde. Diese Arbeitsdefinition wurde im Forschungsverlauf mit Experten diskutiert und zur Grundlage der Untersuchung gemacht.

(2)

In die Beurteilung der Gemeinwohlorientierung von Unternehmen im Gemeinwohl-Atlas werden die Aufgabenerfüllung des jeweiligen Unternehmens, der Beitrag zum sozialen Zusammenhalt und zur Lebensqualität in Deutschland sowie die Moral im Sinne eines „anständigen“ Verhaltens des Unternehmens einbezogen. Deutlich differenzierter wird die sogenannte Gemeinwohlbilanz von Unternehmen gemessen. Sie basiert auf einer Matrix mit 20 Indikatoren, die den vier Werten (1) Menschenwürde, (2) Solidarität und Gerechtigkeit, (3) ökologische Nachhaltigkeit, (4) Transparenz und Mitentscheidung zugeordnet werden: Indikatoren gemäß Matrix 5.0, vgl. Internationaler Verein zur Förderung der Gemeinwohl-Ökonomie e. V.: Gemeinwohl-Matrix. Zugriff: <https://www.ecogood.org/de/gemeinwohlbilanz/gemeinwohl-matrix> [Zugriff zuletzt 22.01.2019].

**Arbeitsschritte und Erhebungsmethoden**

Das Forschungsvorhaben ist in vier Arbeitsschritte gegliedert. Zunächst wurden die verschiedenen Akteure in den Blick genommen, differenziert nach Stiftungen in Deutschland, weiteren gemeinwohlorientierten Akteuren in Deutschland und relevanten Akteuren aus dem europäischen Ausland. Anschließend wurden zehn Projekte vertieft untersucht, davon drei im europäischen Ausland. Die Ergebnisse wurden zusammengeführt, im Rahmen eines Expertenworkshops vorgestellt und überprüft. Im weiteren Verlauf des Forschungsvorhabens wurden daraus Erkenntnisse und Empfehlungen abgeleitet.

Bezogen auf alle Erhebungen kamen Dokumentenrecherchen und leitfadengestützte Interviews zum Einsatz. Einen besonderen Stellenwert nahm die Erhebung der Stiftungen ein. Die Methode umfasste, neben der Recherche über Hintergrundinformationen zu Stiftungstypen und -tätigkeiten im Allgemeinen, drei Teile:

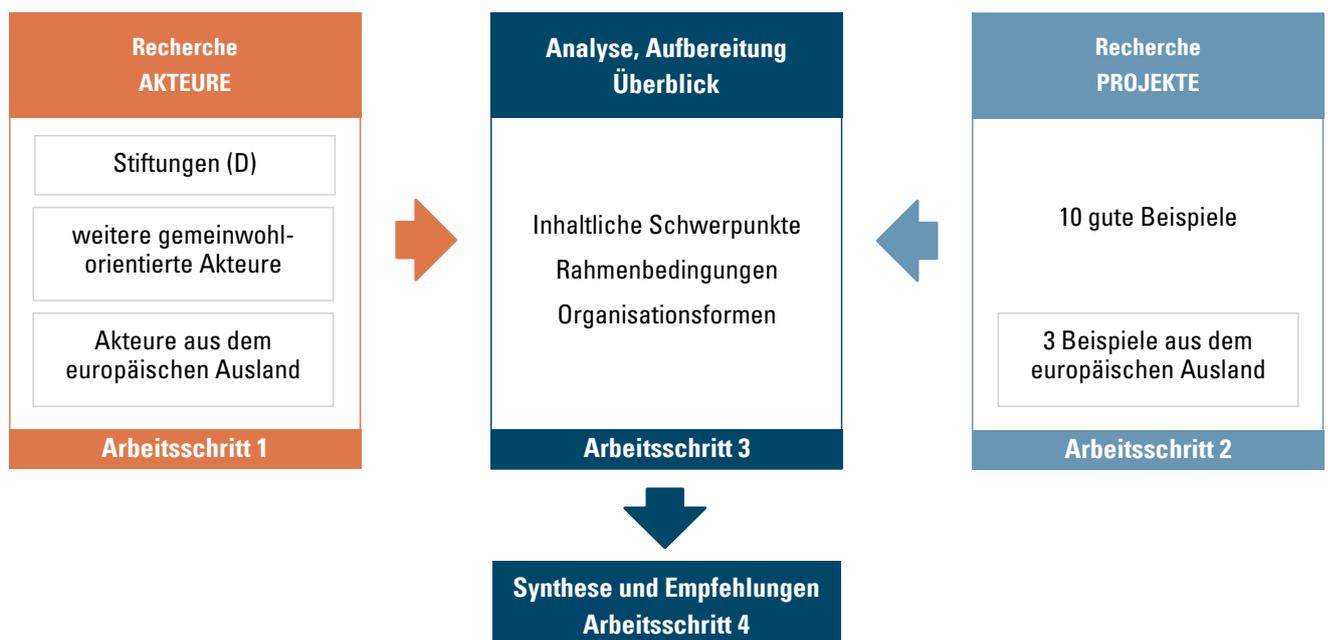
**Ersterhebung anhand eines Screenings der Grundgesamtheit von Stiftungen:** Dafür wurden die Portale des Bundesverbands Deutscher Stiftungen („stiftungen.org“) und das Recherche-Portal der Maecenata Stiftungsdatenbank („maecenata.eu“) genutzt. Auf den beiden Portalen erfolgte eine Schlagwortsuche mit dem Begriff „wohn\*“ und

**Kriterien für die Definition von gemeinwohlorientierten Akteuren und Projekten:**

1. Der Wohnraum wird nachhaltig dem spekulativen Wohnungsmarkt entzogen. Die Akteure bilden ein Marktkorrektiv. Renditen von bis zu 4% liegen dabei im üblichen Rahmen.
2. Die Bewohner sind (überwiegend) nicht Einzeleigentümer.
3. Die Bewohner/innen, d.h. die Zielgruppe der zu beforschenden Akteure, gehören (zumindest teilweise) zu einer Personengruppe, die auf dem regulären Wohnungsmarkt aufgrund von wirtschaftlicher, gesundheitlicher oder sonstiger Beeinträchtigung Zugangsschwierigkeiten hat.
4. Das Wohnen ist in ein (experimentelles) Gesamtkonzept mit sozialem oder kulturellem Anspruch eingebettet, das auf einem renditeorientierten Wohnungsmarkt nicht bestehen könnte und einen Beitrag zur Weiterentwicklung von (inklusiven) Wohnformen leistet.

„immo\*“. Zusätzlich wurde in der Datenbank von „wohnprojekte-portal.de“ nach Projekten gesucht, die der Rechtsform „Stiftungen“ zugeordnet sind. Ergänzend wurden Einzelrecherchen durchgeführt. Die Ergebnisse der 212 erfassten Stiftungen wurden nach räumlichen und sektoralen Schwerpunkten, Leitbildern, Stiftungszwecken, Strukturen und Zielgruppen geordnet.

Abbildung 1  
**Das Vorgehen im Überblick**



Quelle: eigene Darstellung, IFS, 2018

**Online-Befragung von Stiftungen:** Auf Grundlage der im Screening ermittelten Stiftungen mit Bezug zum Thema Wohnen und Immobilien wurden Kontakt-E-Mails ermittelt und 175 Stiftungen gebeten, an der Online-Befragung teilzunehmen. Insgesamt sendeten 51 Stiftungen einen ausgefüllten Fragebogen ein. Das entspricht einer Quote von knapp 30%.

**Ergänzende Interviews und Fachgespräch:** Leitfadengestützte Interviews mit fünf Stiftungsexperten sowie die Diskussionsbeiträge im Rahmen eines Fachgesprächs mit 30 Teilnehmenden im April 2018 ergänzten die Erhebungen in Bezug auf Zielgruppen, Strukturen, aktuelle Tendenzen sowie Neugründungen von Stiftungen und den rechtlichen, steuer- und finanzpolitischen Rahmenbedingungen.

Das Screening und die Online-Befragung ermöglichten, eine Bestandsaufnahme der Stiftungen zu generieren, deren Stiftungszweck im Zusammenhang mit dem Thema Wohnen steht. Es wurde geprüft, ob die von den Experten genannten Stiftungen in der Bestandsaufnahme erfasst waren, um das Screening durch Stichproben zu validieren. Es ist davon auszugehen, dass mit dem Screening die wesentlichen für das Forschungsvorhaben relevanten Stiftungen erfasst wurden.

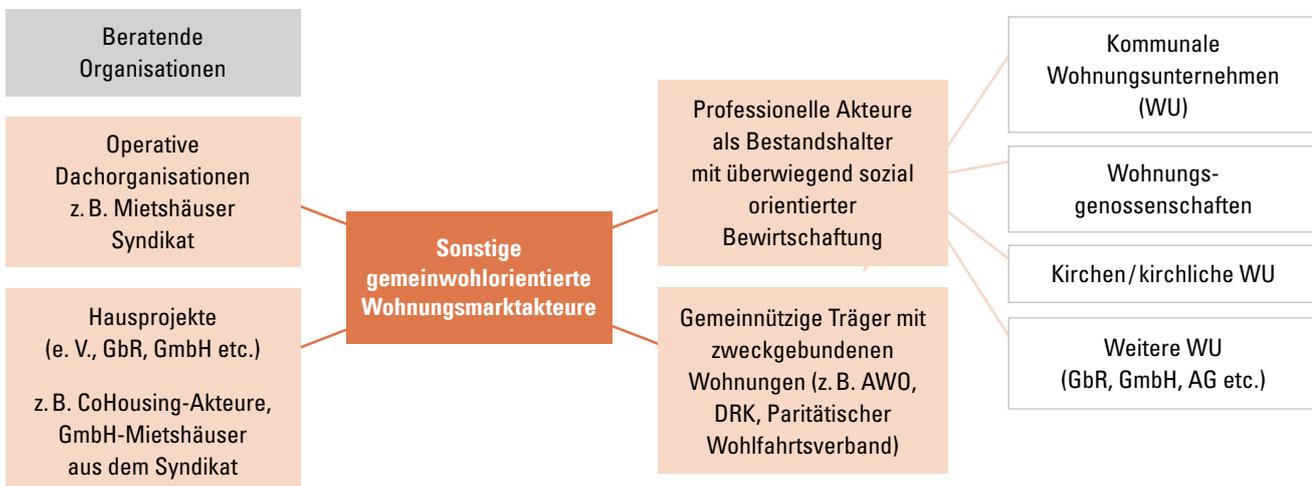
Anhand der Ergebnisse aus dem Screening und der Online-Befragung konnte analysiert werden, welche Geschäfts- und Bewirtschaftungsmodelle die Stiftungen verfolgen und inwieweit ihr Ansatz bei

der Bereitstellung von Wohnraum explizit gemeinwohlorientiert ist. Im Ergebnis war es möglich, eine Systematik von Geschäftsmodellen abzuleiten (vgl. Kapitel 2.4). Das Fachgespräch wurde dazu genutzt, um zu überprüfen und abzusichern, dass mit der dargestellten mehrstufigen Erhebung tatsächlich auch die entsprechenden Stiftungen in ihrer Breite und Gesamtheit erfasst wurden.

Für die weiteren gemeinwohlorientierten Akteure wurden für das Vorhaben vier Hauptgruppen unterschieden, die sich zum Teil weiter ausdifferenzieren lassen. Eine Gruppe stellen professionelle Akteure mit überwiegend sozial orientierter Bewirtschaftung ihrer Bestände. Dazu können kommunale und weitere Wohnungsunternehmen (WU), Wohnungsgenossenschaften und kirchliche bzw. kirchlich verbundene Wohnungsunternehmen gezählt werden. Eine zweite Gruppe sind die gemeinnützigen Träger mit zweckgebundenen Wohnungen, wie die Arbeiterwohlfahrt (AWO), das Deutsche Rote Kreuz (DRK), die Caritas, die Diakonie und der Paritätische Wohlfahrtsverband. Diese beiden Gruppen waren nicht Gegenstand des Forschungsvorhabens. Die Recherche konzentrierte sich auf die Erhebung von zwei weiteren Gruppen:

- a. Beratende Organisationen und „operative Dachorganisationen“, wie das Mietshäuser Syndikat,
- b. Hausprojekte in unterschiedlichen Rechts- und Organisationsformen (e. V., e. G., GbR, GmbH und andere).

Abbildung 2  
Übersicht weiterer gemeinwohlorientierter Akteure



Anders als beim Screening der Stiftungen war die Recherche der weiteren gemeinwohlorientierten Akteure nicht auf Vollständigkeit ausgerichtet. Es ging vielmehr darum, durch eine Sichtung nach der Schneeballmethode die relevanten Akteure bzw. geeignete Repräsentanten der Akteursgruppen abzubilden. Bei der Recherche wurden folgende Schritte umgesetzt:

**Dokumentenanalyse:** Auswertung von Literatur, Veranstaltungsprogrammen und Internetbeiträgen von CoHousing-Projekten in Deutschland, Projektvorstellungen auf Seiten der Stiftung trias und der Stiftung Edith Maryon, des Portals der Montagstiftung Urbane Räume zu Immovielen, des Miethäuser Syndikats und weiterer Portale, beispielsweise des Global Ecovillage Networks. Zudem wurden verschiedene Hinweise aus Gesprächen, Publikationen und Internetportalen einbezogen.

**Interviews:** Leitfadengestützte Interviews mit sechs Experten aus Dachorganisationen (Beratungsorganisationen und Netzwerken) und Trägern von Hausprojekten. Sie wurden im Forschungsverlauf durch die Interviews und Vor-Ort-Besuche bei sieben Hausprojekten in Deutschland ergänzt.

Die Recherche einer Beispielauswahl griff mit der Recherche der Akteure ineinander. In der Dokumentenrecherche auf den Internetseiten der Montagstiftung Urbane Räume (Immovielen – Beschreibung siehe Kasten), Stiftung trias, Stiftung Edith Maryon, Global Ecovillage Network Deutschland – GEN, Publikation CoHousing wurden Hausprojekt-Akteure und konkrete Projekte strukturiert erfasst. Darüber hinaus wurden Vorschläge von Interviewpartnern aufgenommen. Die Auswahl sollte die Vielfalt der in der Akteursanalyse vorgestellten Organisationsmodelle abbilden. Konkret bedeutete das, dass Stiftungsprojekte, Projekte, die in Kooperation mit Bodenstiftungen entstanden sind, und Projekte des Miethäuser Syndikats ausgewählt wurden. Zudem wurden unterschiedliche Anlässe für die Gründung der Hausprojekte ausgewählt, sowie in der Akteursanalyse identifizierte spezifische Profile in Hinblick auf Ziele und Zielgruppen. Um eine gewisse Relevanz für den Wohnungsmarkt zu zeigen, wurden nur Projekte in die Auswahl einbezogen, die eine Mindestanzahl von 20 Wohneinheiten bzw. 30 Bewohnern nicht unterschreiten.

### Immovielen

„Immovielen“ ist ein Kunstwort, das auf dem Konvent „Immobilien für viele – Gemeinwohl gemeinsam gestalten“ geprägt wurde, der im November 2016 in Leipzig von der Montagstiftung Urbane Räume durchgeführt wurde. Die Montagstiftung unterstützt seit vielen Jahren Nachbarschaftsprojekte. Unter dem Begriff „Immovielen – Immobilien von vielen für viele“ werden selbstverwaltete Nachbarschaftszentren, Dorfläden, aber auch neue Wohnungsgenossenschaften verstanden. Diese Immobilien-Projekte können unterschiedliche rechtliche Organisationsformen haben. Wohnimmobilien sind jedoch kein Schwerpunkt der Förderung der Montagstiftung Urbane Räume gAG.

Aus dem Konvent hat sich ein Netzwerk Immovielen gebildet, in dem Projektträger, Akteure aus der Zivilgesellschaft, Wissenschaft, Wirtschaft, Verwaltung und Politik vertreten sind. Das Netzwerk setzt sich dafür ein, dass sich die Vergabe von Boden, die Finanzierung durch Banken, die Förderung durch die öffentliche Hand, die unternehmensrechtlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen und das Miteinander von öffentlichen Institutionen und Immovielen-Projekten verbessern. Dafür hat der Konvent konkrete Vorschläge für eine gemeinwohlorientierte Immobilienentwicklung ausgearbeitet und veröffentlicht (Montagstiftung Urbane Räume gAG, 2017) die schlagwortartig als fünf Forderungen zusammengefasst werden:

Mehr Boden!, Gutes Geld!, Andere Förderung!, Passendes Recht!, Mehr Augenhöhe!

Montagstiftung Urbane Räume gAG (Hrsg.), 2016: Immovielen. Gemeinwohl gemeinsam gestalten. Bonn/Leipzig.

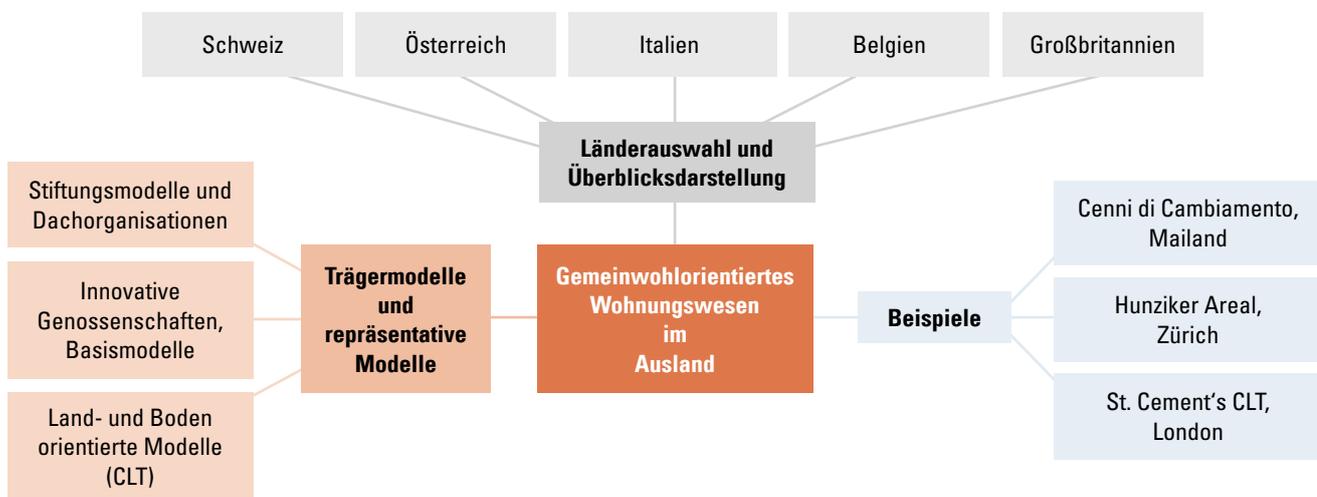
Die Auswahl der einzelnen Projekte erfolgte mehrstufig: In einem ersten Schritt wurde eine Vorschlagsliste erarbeitet. Dabei wurden zusätzlich zu den o.g. Kriterien auch Merkmale wie Bauart (Neubau, Bestand, umgenutzter Gewerbebau) dargestellt. Von einer Vorauswahl von 20 Hausprojekten wurden zwölf für eine engere Wahl vorgeschlagen und in einer Matrix dargestellt. Daraus wurden in Abstimmung mit dem Auftraggeber sieben Beispiele in Deutschland ausgewählt.

Für die Sichtung und Darstellung relevanter Schlüsselakteure, Beispiele und guter, aus deutscher Perspektive innovativer und übertragbarer Praxisansätze aus dem europäischen Ausland wurden Österreich, die Schweiz, Italien, Großbritannien sowie Belgien in die Studie einbezogen. Die Erhebung der Akteure erfolgte nach dem Schneeballsystem über die Auswertung einschlägiger

Expertisen sowie das Expertenwissen der Auftragnehmer. Sie bestand aus drei Elementen: kurzen Länderberichten, Akteursdarstellungen (Darstellung dreier Trägermodelle einschließlich Steckbriefen repräsentativer Akteure) und Aufbereitung dreier Beispiele. Letztere wurden so ausgewählt, dass sie die Darstellung der Trägermodelle vertiefend illustrieren.

Für die Recherche der Rahmenbedingungen, Akteure und Beispiele im europäischen Ausland kam ebenfalls ein Mix aus Dokumentenanalyse, leitfadengestützten Interviews und Vor-Ort-Besuchen von drei Projekten in drei Ländern zum Einsatz. Das Thema Community Land Trusts wurde im Rahmen des Fachgesprächs durch einen Expertenbeitrag mit anschließender Diskussion vertieft.

Abbildung 3  
Übersicht für die Erhebungsmethode der ausländischen Akteure und Beispiele



Quelle: eigene Darstellung, IfS auf Grundlage UrbanPlus, 2018

## 2 Stiftungen als Wohnungsmarktakeure

### 2.1 Hintergrund, Stiftungsformen und Tätigkeiten

#### Hintergrundinformationen zu deutschen Stiftungen

Stiftungen haben in Deutschland eine lange Tradition. Im Mittelalter florierten beispielsweise Stiftungen der Kaufleute und der Kirche, von denen einige noch heute existieren. Stiftungsgründungen haben zudem seit der Jahrtausendwende in Deutschland stark zugenommen. Dafür werden das Anwachsen von Privatvermögen, die öffentliche Diskussion über Gemeinwohl und Bürgerengagement sowie Änderungen im Gemeinnützigkeitsrecht und Stiftungszivilrecht verantwortlich gemacht.

Im Normalfall werden Stiftungen „für die Ewigkeit“ angelegt. Im Hinblick auf den Stiftungszweck lassen sich gemeinnützige und privatnützige Stiftungen unterscheiden. In Deutschland sind über 95 % aller Stiftungen gemeinnützig. Gemeinnützige Stiftungen unterliegen der Abgabenordnung (AO), die die grundlegenden Voraussetzungen für steuerliche Begünstigungen regelt. Sie werden in diesem Forschungsvorhaben betrachtet.

Neben dem Stiftungszweck lassen sich Stiftungen in Deutschland nach rechtlichen Typen, Tätigkeitstypen und Stiftungszwecktypen unterscheiden (vgl. Abbildung 4). Die Merkmale werden in den folgenden Unterkapiteln ausführlich dargestellt.

#### Rechtsformen von Stiftungen

Bezüglich der Rechtsformen ist herauszustellen, dass es keine einheitliche gesetzliche Definition der „Stiftung“ gibt. Vielmehr werden unter dem Begriff Stiftung Organisationen verschiedener Rechtsformen zusammengefasst, die drei gemeinsame Wesensmerkmale aufweisen: einen vom Stifter festgelegten Zweck, ein selbständiges Vermögen sowie eine eigenständige Organisation (Bundesverband Deutscher Stiftungen 2017: 14). Die Verfassung einer jeden Stiftung ist ihre Satzung. Darüber hinaus bilden Bundes- und Landesstiftungsgesetze die Rahmenbedingungen des Stiftungswesens. Hier werden zum Beispiel Mindestkapitaleinlagen festgelegt. Welche Gesetze im Einzelnen relevant sind, hängt von der Rechtsform und dem Stiftungssitz ab.

In jedem Bundesland gibt es eine Aufsichtsbehörde, die privaten Stiftungen bürgerlichen Rechts ihre Rechtsfähigkeit nach § 80 BGB verleiht und dabei prüft, ob die Satzung dem Stiftungsrecht von Bund und Land entspricht. Sie kontrolliert zudem jedes Jahr, ob die Tätigkeiten der Stiftung mit den in der Satzung genannten Zwecken übereinstimmt (ebd.: 20). In Deutschland ist ausschließlich die Aufsichtsbehörde zum „Schutz der Stiftung berufen“ (Jakob 2015: 14). Anders als in anderen Ländern gibt es keine Revisionsstelle, die eine unabhängige Ebene zwischen Stiftungsvorstand und Behörde bilden würde, noch gibt es institutionelle Mitwirkungs- oder Schutzrechte für die Stiftungsbeteiligten. In Deutschland sind damit

Abbildung 4  
Übersicht der typologischen Unterscheidungen im Stiftungswesen

Rechtliche Typen	Tätigkeitstypen	Stiftungszweck-Typen
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Öffentlich-rechtliche Stiftung</li> <li>• Privatrechtliche Stiftung               <ul style="list-style-type: none"> <li>- Rechtsfähige Stiftung bürgerlichen Rechts</li> <li>- Treuhandstiftung (nicht-rechtsfähig)</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Förderstiftung</li> <li>• Operative Stiftung</li> <li>• Trägerstiftung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• privatnützig</li> <li>• gemeinnützig</li> </ul> <p>Zielgruppe Wohnen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Betreuungsbedürftige</li> <li>• Wirtschaftlich Bedürftige</li> <li>• Auszubildende</li> <li>• Besondere Zielgruppen</li> <li>• Inklusionsprojekte</li> </ul>

„die genuin Stiftungsinteressierten von einer Mitwirkung an der Foundation Governance ausgeschlossen“ (ebd.). In den meisten Bundesländern ist die untere Stiftungsaufsicht in kleinere regionale Einheiten aufgliedert (Bezirksregierungen in Bayern, Regierungsbezirke in Nordrhein-Westfalen, Ämter für regionale Landesentwicklung in Niedersachsen, Regierungspräsidien in Hessen, Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion in Rheinland-Pfalz) und die obere Stiftungsaufsicht ist häufig, je nach Thema der Stiftung, unterschiedlichen Landesministerien zugeordnet (Bayern, Hessen, Rheinland-Pfalz).

Im Stiftungsrecht werden die zwei Rechtsbereiche öffentlich und privat unterschieden und damit die Stiftungen des öffentlichen und des privaten Rechts. Zudem gibt es die Differenzierung der rechtsfähigen und der nicht-rechtsfähigen Stiftungen. Unter den Stiftungen privaten Rechts sind die „Stiftung bürgerlichen Rechts“ sowie die „Treuhandstiftung“ am häufigsten. Die Treuhandstiftung ist eine nicht-rechtsfähige Stiftung. Deshalb unterliegen Treuhandstiftungen nicht der Kontrolle der Aufsichtsbehörden. Andere Rechtsformen können auch eine Stiftungs-GmbH, ein Stiftungsverein oder eine Aktiengesellschaft sein. Die Montag Stiftung Urbane Räume AG ist dafür ein Beispiel. Treuhandstiftungen und andere Rechtsformen spielten als Akteure im Forschungsvorhaben jedoch kaum eine Rolle.

Kirchliche Stiftungen können sowohl öffentlich-rechtliche als auch privatrechtliche Stiftungen sein. Sie stellen keine eigene Rechtskategorie dar. Entscheidend für die Klassifizierung sind drei Kriterien: Die Stiftung dient kirchlichen Aufgaben (Stiftungszweck), die Stiftung wird nach dem Stifterwillen von der Kirche beaufsichtigt oder verwaltet (organisatorische Zuordnung) und die Stiftung ist von einer entsprechenden kirchlichen Behörde als kirchliche Stiftung anerkannt. Historisch waren bis zur Verstärkung und Entwicklung des Bürgertums alle Stiftungen kirchliche Stiftungen. Wegen der o. g. organisatorischen Zuordnung werden kirchliche Stiftungen in der Regel nicht von der unteren Stiftungsaufsicht der Länder kontrolliert, sondern von kirchlichen Organen.

Auch Stiftungen der öffentlichen Hand können sowohl öffentlich-rechtliche als auch privatrechtliche Stiftungen sein. Die Stiftung Datenschutz ist zum Beispiel eine Stiftung bürgerlichen Rechts und damit ein Privatrechtssubjekt. Gleichwohl zählt sie zu den Stiftungen der öffentlichen Hand. Stiftungen der öffentlichen Hand werden vom Staat (Bund, Länder, Kommune) durch einen Stiftungsakt – meist ein Gesetz – errichtet. Die Stiftungen verfolgen Zwecke von besonderem öffentlichem Interesse und sind in der Regel dauerhaft und unabhängig von der Verwaltung und den eigenen Haushalten tätig (Bundesverband Deutscher Stiftungen, 2017: 15). Heute werden alle Stiftungen öffentlichen Rechts von der öffentlichen Hand errichtet. Sie sind Teil der öffentlichen (mittelbaren) Staatsverwaltung. Dagegen gibt es ältere Stiftungen öffentlichen Rechts (beispielsweise die Stiftung „Heiligen-Geist-Hospital“ in Lübeck) für die diese Zuordnung nicht unbedingt gilt.

Bürgerstiftungen sind überwiegend rechtsfähige Stiftungen bürgerlichen Rechts. Während sie in den USA eine hundertjährige Geschichte haben, gibt es Bürgerstiftungen in Deutschland erst seit 1996 (ebd.: 27). In der Regel engagieren sich hier Bürger für das Gemeinwesen in ihrer Region. Neben Geld können auch Zeit und Ideen als Ressourcen in die Bürgerstiftung eingebracht werden. Der Arbeitskreis Bürgerstiftungen im Bundesverband Deutscher Stiftungen hat „10 Merkmale für eine Bürgerstiftung“<sup>3</sup> festgelegt und vergibt ein „Gütesiegel“ an Stiftungen, die diese erfüllen (ebd.: 16). Die Stiftung trias ist eine Bürgerstiftung, die – untypischer Weise – bundesweit agiert.

(3)

Abrufbar unter:

Bürgerstiftungen Deutschlands:  
Die 10 Merkmale einer Bürgerstiftung. Zugriff: <https://www.buergerstiftungen.org/de/buergerstiftungen/10-merkmale> [Zugriff zuletzt 21.01.2019].

### Welche Rechtsform ist die richtige?

Stiftungen sind sehr häufig als rechtsfähige Stiftungen des bürgerlichen Rechts organisiert. Die Absicht, Vermögen dauerhaft der Verfolgung eines bestimmten Zwecks zu widmen, kann jedoch auch durch andere Formen verwirklicht werden. Möglich ist beispielsweise eine Stiftungs-GmbH oder ein Stiftungsverein.

Die rechtsfähige Stiftung des bürgerlichen Rechts kann insbesondere von Vorteil sein, wenn der Stifter sichergehen will, dass die von ihm vorgegebene Zwecksetzung nicht verändert werden kann. Durch die staatliche Aufsicht, der die rechtsfähige Stiftung unterstellt ist, werden der Stifterwille, der dauerhafte Bestand der Stiftung sowie die Einhaltung der satzungsrechtlichen Vorgaben weitgehend gewährleistet.

Gegenüber der rechtsfähigen Stiftung des bürgerlichen Rechts bietet die Stiftungs-GmbH ein höheres Maß an Flexibilität. Da die Stiftungs-GmbH nicht den Voraussetzungen der §§ 80 ff. BGB unterliegt, sind Satzungsänderungen und sogar Auflösungsbeschlüsse einfacher möglich. Gleiches gilt für den Stiftungsverein. Für die dauerhafte Erfüllung eines unveränderlich vorgegebenen Zwecks kann diese Flexibilität indes von Nachteil sein.

Ausführungen zitiert aus: Bundesvereinigung Deutscher Stiftungen, 2017:144

### Klassifizierung der Stiftungstätigkeiten

Neben der Typologisierung von Rechtsformen lassen sich unterschiedliche Formen der Stiftungstätigkeit (Erfüllung des Stiftungszwecks) unterscheiden. Idealtypisch gibt es drei Formen: die operative Stiftung, die Förderstiftung und die Trägerstiftung. Die operative Stiftung führt ihre Projekte meist selbst durch. Die Förderstiftung konzentriert sich darauf, fremde Projekte zu unterstützen, und übernimmt eine Mittlerfunktion. Es gibt aber auch viele Stiftungen, die sowohl operativ als auch im Sinne einer Förderstiftung arbeiten (vgl. Kapitel 2.3). Die Trägerstiftung (auch Anstaltsträgerstiftung genannt) fungiert als institutioneller Träger für konkrete gemeinnützige Aufgaben und ist oft selbst unternehmerisch tätig. Am häufigsten betreiben diese Stiftungen Alten- und Pflegeheime, Bildungseinrichtungen oder Museen. Sofern sie auch Wohnraum für betagte und pflegebedürftige Personen bereitstellen, agieren sie am Wohnungsmarkt und sind für dieses Forschungsvorhaben relevant. Allerdings gab keine der Stiftungen, die sich an der Online-Befragung beteiligten, an, eine Trägerstiftung zu sein. Eventuell liegt das daran, dass die Bezeichnung „Trägerstiftung“ wenig bekannt ist. Auch der Bundesverband Deutscher Stiftungen beschränkt sich in den Angaben auf dem Portal zu Stiftungssuche auf die beiden Tätigkeiten „operativ“ und „fördernd“.

Die dargelegten Differenzierungen sind für das Verständnis von Stiftungen relevant. In der Praxis gibt es jedoch auch Mischformen. Als Beispiel sei die von der Stadt Metzgingen initiierte Stiftung „Communia“ genannt. Sie ist eine „Bürgerstiftung für bezahlbaren Wohnraum“, die als Treuhandstiftung organisiert ist (Treuhand ist die Stiftung trias). Wie die Herausgeber des Handbuchs Stiftungen herausstellen, ist es nicht zielführend, die Typologie der Stiftungen in den Vordergrund zu rücken, sondern die Frage, „wie und durch wen sich ein Projekt am sinnvollsten formulieren, entwickeln und durchführen“ lässt (Bertelsmann Stiftung, 1998: 13). Dieses Plädoyer gilt – wie die Ergebnisse dieses Forschungsvorhabens belegen – auch für die Rechtsformen, die „andere gemeinwohlorientierte Wohnungsmarktakeure“ wählen (vgl. Kapitel 3).

## 2.2 Finanzierung des Stiftungszwecks und die Bedeutung von Immobilien

### Stiftungszwecke

Insgesamt gibt es nach Angaben des Deutschen Stiftungsverbands (2017: 42) 30.365 Stiftungen in Deutschland (Stand 30.06.2017). Während sie ein beträchtliches Vermögen binden, sind die Umsätze von Stiftungen überschaubar. Annähernd drei von vier Stiftungen geben jährlich unter 100.000 € aus. Der Median der Stiftungsausgaben liegt bei 26.600 € pro Jahr (ebd.: 33). Der Verband rechnet die Stiftungszwecke folgenden Themenfeldern zu: Bildung, Gesellschaft, Gesundheit und Sport, Internationales, Kunst und Kultur, privatnützige Zwecke, Religion und Kirche, Umwelt, Wissenschaft. Nach Auswertungen der Datenbanken im Rahmen dieses Forschungsvorhabens ist die Bereitstellung von Wohnraum oder einer Immobilie zu Wohnzwecken oder die Bewirtschaftung von Wohnraum bei 212 Stiftungen (das entspricht weniger als 1 %) (ein) Stiftungszweck.

In der Regel sind die Adressaten Personengruppen, die sich schlecht am regulären Wohnungsmarkt versorgen können. Im Ergebnis des Stiftungsscreenings konnten fünf Zielgruppen/Zwecke herausgearbeitet werden:

- Senioren, Pflegebedürftige/Wohnraum für Betreuungsbedürftige
- wirtschaftlich Bedürftige/Wohnraum mit günstigen Mieten
- Studierende, Schüler, Auszubildende
- spezifische Gruppen (beispielsweise Mönche, Schriftsteller, Antiquitätenhändler, Christen)
- Wohnraumprojekte zur Förderung des Zusammenlebens gemischter Zielgruppen (Inklusionsprojekte).

Neben den operativen Stiftungen und den Trägerstiftungen, die selbst Wohnraum bewirtschaften, verfolgen Stiftungen den Ansatz, zusätzlich oder auch ausschließlich fördernd zu agieren. Sie unterstützen gemeinnützige und innovative Wohnprojekte in Deutschland durch Finanzierung, Beratung oder Wissenstransfer. Damit unterstützen sie „indirekt“ eine gemeinwohlorientierte Wohnungspolitik. Einige Stiftungen verfügen über keine eigenen Bestände, aber mieten Wohnraum für ihre Zielgruppen an.

### **Möglichkeiten und Hemmnisse der Finanzierung des Stiftungszwecks**

Klassischer Weise wird der Stiftungszweck aus den Erträgen des Stiftungskapitals finanziert. Ein Hauptziel der Vermögensanlage ist, das Stiftungsvermögen ungeschmälert, möglichst inklusive Inflationsausgleich, zu erhalten und gleichzeitig genügend Mittel für die Zweckerfüllung zu generieren. Während in der Vergangenheit dabei nicht unbedingt ethische Ansprüche angelegt wurden, sondern die Maximierung des Profits, mit dem „Gutes“ getan wird, im Vordergrund stand, zeichnet sich hier langsam eine Trendwende ab. Der Bundesverband verzeichnet eine zunehmende Popularität des „wirkungsorientierten Investierens“. Das heißt, das Stiftungsvermögen wird so angelegt, dass es neben einer finanziellen Rendite zugleich eine positive gesellschaftliche Wirkung erzielt. Der Bundesverband Deutscher Stiftungen bestärkt Stiftungen darin, Förderung und Investition, Kapital und Wirkung als eins zu denken und verweist dabei darauf, dass es gerade in der aktuellen Niedrigzinsphase besonders für Stiftungen mit einem geringen Kapital schwierig ist, Erträge zu erwirtschaften und damit ihrem Stiftungszweck nachzukommen (Bundesverband Deutscher Stiftungen, 2017: 32).

Für das Umdenken sind aber nicht nur wirtschaftliche Erwägungen von Bedeutung. Insgesamt ist unter vielen Investoren ein Trend zu nachhaltigen Geldanlagen bzw. „Mission Investing“ (Schnee-weis und Weber, 2012) zu verzeichnen. Stiftungen, die ein Image und einen Ruf als moralische Instanzen genießen, sehen vielfach eine besondere Verantwortung und Verpflichtung, ihre Kapitalanlagen zu überprüfen und nach ethisch-moralischen Grundsätzen auszurichten. In diesem Zusammenhang ist es folgerichtig, wenn sie dabei den eigenen Stiftungszweck berücksichtigen. Beispiele jenseits des Bereichs Wohnen sind die Deutsche Rockmusik Stiftung, die ihr Vermögen in Proberäume investiert, und die Stiftung Aktion Kulturland, die Kapital in landwirtschaftliche Flächen und Gebäude für Bio-Höfe anlegt (vgl. Novy-Huy, 2018).

Wohnimmobilien können einerseits eine Kapitalanlage für das Stiftungsvermögen darstellen, mit der Renditen erwirtschaftet werden, um den Stiftungszweck zu erfüllen. Sie können andererseits aber auch Geldanlagen im Sinne eines wirkungsorientierten Investierens darstellen und dazu genutzt werden, den Stiftungszweck zu erfüllen. Welche Bedeutung Wohnimmobilien als Kapitalanlage für die Gesamtheit aller Stiftungen haben, lässt sich kaum rekonstruieren. Nach Erhebungen des Bundesverbands Deutscher Stiftungen unter

837 Stiftungen bürgerlichen Rechts legen diese rund ein Fünftel ihres Stiftungskapitals in Immobilien an. Im Rahmen dieses Forschungsvorhabens ist relevant, inwieweit die Kapitalanlage in Wohnimmobilien Teil der Erfüllung des gemeinnützigen Stiftungszwecks ist.

Während also in der oben skizzierten neueren Debatte über „Mission Investing“ thematisiert wird, ob das Stiftungskapital zur Erfüllung des Stiftungszwecks dient, ist dieses „Geschäftsmodell“ traditionell von diversen historischen Stiftungen, die Wohnraum für spezifische Zielgruppen bereitstellen, verfolgt worden. Für Witwen, Waisen und weitere Zielgruppen mit schwierigem Zugang zum Wohnungsmarkt sind Gebäude (beispielsweise Waisenhäuser) errichtet oder erworben worden und bilden einen Teil des Stiftungsvermögens. Das Stiftungsvermögen dient in diesen Fällen der Erfüllung des Stiftungszwecks. Dies ist jedoch nach dem deutschen Stiftungsrecht, das auf klassische „Kapitalstiftungen“ ausgelegt ist, nicht unbedingt ausreichend. Die Stiftungsaufsicht hält bisweilen private Stiftungen an, Gewinne zu erwirtschaften und nachzuweisen, dass sie diese Gewinne nutzen, um ihren Stiftungszweck zu erfüllen. Alternativ können die Stiftungen ihren Zweck auch hauptsächlich über Spenden erfüllen. Auch ein Waisenhaus bedarf zusätzlicher Mittel, um den Betrieb aufrechtzuerhalten und damit den Stiftungszweck zu erfüllen. Je nach Ausgestaltung der Satzung können öffentliche Stiftungen von der Auflage der Gewinnerwirtschaftung ausgenommen sein. Beispielsweise gibt es öffentliche Stiftungen, die als Stiftungskapital über Kunstgegenstände verfügen, und die von der öffentlichen Hand subventioniert werden.

Als ein Hemmnis für die Expansion, also die Investition von Stiftungserträgen in weitere Wohnimmobilien, benennen Experten, dass es im Stiftungsrecht nicht vorgesehen ist, die Erträge in die Vergrößerung des Stiftungsvermögens zu investieren (Thesaurierungsverbot). In der oben geschilderten Logik sollen die Erträge zur Erfüllung des Stiftungszwecks genutzt werden und nicht zur Mehrung des Stiftungsvermögens. Darüber hinaus besteht aber die Möglichkeit, dass eine Stiftung, etwa durch den Bau eines Hospizes, sogenanntes „nutzungsgebundenes Kapital“ bildet. Das ist steuerlich zulässig und erlaubt auch die Verwendung von Spenden oder anderen zeitnah zu verwendenden Mitteln. Wird allerdings die Nutzungsbindung aufgehoben (das Hospiz später nicht mehr entsprechend genutzt), dann „leben die Mittel wieder auf“, müssen also wieder gemeinnützig (zeitnah) verwendet werden. Darüber hinaus ist es auch steuerlich zulässig, eine freie Rücklage im Sinne von

§ 62 Abs. 1 AO zu bilden. Diese darf auch dem Vermögen zugeführt werden. 2013 wurde in der Steuergesetzgebung zudem die „Nachholbarkeit der freien Rücklage“ eingeführt. Das bedeutet, wenn der Höchstbetrag für die Bildung der freien Rücklage in einem Jahr nicht ausgeschöpft ist, kann diese unterbliebene Zuführung in den folgenden zwei Jahren nachgeholt werden. Damit ist die Bildung der Rücklage flexibler geworden.

Als ein weiteres Hemmnis gilt, dass die Erträge einer Stiftung „zeitnah“, das heißt innerhalb von zwei Jahren nach dem „Jahr des Zuflusses“, für den Stiftungszweck verwendet werden müssen. Zeitnah verwendet sind allerdings auch Mittel, die zulässigerweise einer Rücklage nach § 62 AO zugeführt worden sind. So kann eine Stiftung zeitnah zu verwendende Mittel für den Erwerb einer Immobilie in einer Rücklage ansparen, wenn der Immobilienkauf der Zweckverwirklichung dient (s. o. nutzungsgebundenes Kapital). Allerdings muss es bereits konkrete Projektpläne geben.

Zur Verwirklichung des Stiftungszwecks müssen Stiftungen nicht ausschließlich mit dem angelegten Stiftungskapital wirtschaften, sondern können sich über Spenden und sonstige Zuwendungen finanzieren und Zustiftungen einwerben. Seit einer Reform des deutschen Steuerrechts im Jahr 2000 können Zustiftungen an Stiftungen in größerem Umfang steuerlich geltend gemacht werden als Zuwendungen an andere gemeinnützige Einrichtungen. Während Spenden dem Gebot der zeitnahen Mittelverwendung unterliegen, werden Zustiftungen in den Vermögensstock geleistet und erhöhen das Stiftungskapital (vgl. Stiftungsagentur, Online-Glossar). Auch Wohnimmobilien können einer Stiftung zugestiftet und vererbt werden. Sie gelten als Schenkung, so dass keine Grunderwerbsteuer anfällt.

## 2.3 Ergebnisse der empirischen Erhebungen

### Ergebnisse des Screenings der Grundgesamtheit der deutschen Stiftungen

Insgesamt wurden 212 Stiftungen erfasst. Angaben zum Rechtstyp (öffentlich oder privat) konnten aus dieser Gruppe für 86 Stiftungen in Erfahrung gebracht werden. 100 % der Stiftungen konnten den Rubriken Stadt (Stiftungssitz), Bundesland, Zielgruppe und „Zweck-Typ“ zugeordnet werden. Für 150 Stiftungen gab es Angaben zum Gründungsjahr.

Dementsprechend ließen sich Aussagen zu der regionalen Verteilung, dem Stiftungszweck und der Zielgruppe sowie den Gründungsjahren und der Differenzierung in öffentliche und private Stiftungen analysieren und auch miteinander in Beziehung setzen. Informationen zu Wohnungsbeständen und Tätigkeitstypen konnten im Rahmen des Screenings nicht erhoben werden.

### Regionale Verteilung der Stiftungen

Die regionale Verteilung der 212 Stiftungen zeigt, dass es in allen ostdeutschen Flächenländern sowie im Saarland und in Rheinland-Pfalz nur sehr wenige Stiftungen gibt. Die Verteilung stimmt in wesentlichen Punkten mit der Analyse überein, die der Bundesverband Deutschen Stiftungen (2017: 22f) für alle deutschen Stiftungen durchgeführt hat. In Nordrhein-Westfalen befinden sich absolut gesehen die meisten Stiftungen, Hamburg bildet bezogen auf die Einwohnerzahl einen Schwerpunkt.

Tabelle 1  
Regionale Verteilung der Stiftungen  
(Auswertung Stiftungs-Screening)

Land	Anzahl
Baden-Württemberg	28
Bayern	34
Berlin	14
Brandenburg	0
Bremen	4
Hamburg	26
Hessen	14
Mecklenburg-Vorpommern	2
Niedersachsen	24
Nordrhein-Westfalen	40
Rheinland-Pfalz	4
Saarland	1
Sachsen	3
Sachsen-Anhalt	4
Schleswig-Holstein	11
Thüringen	3
<b>Summe</b>	<b>212</b>

Quelle: Screening der Stiftungen, IfS, 2018

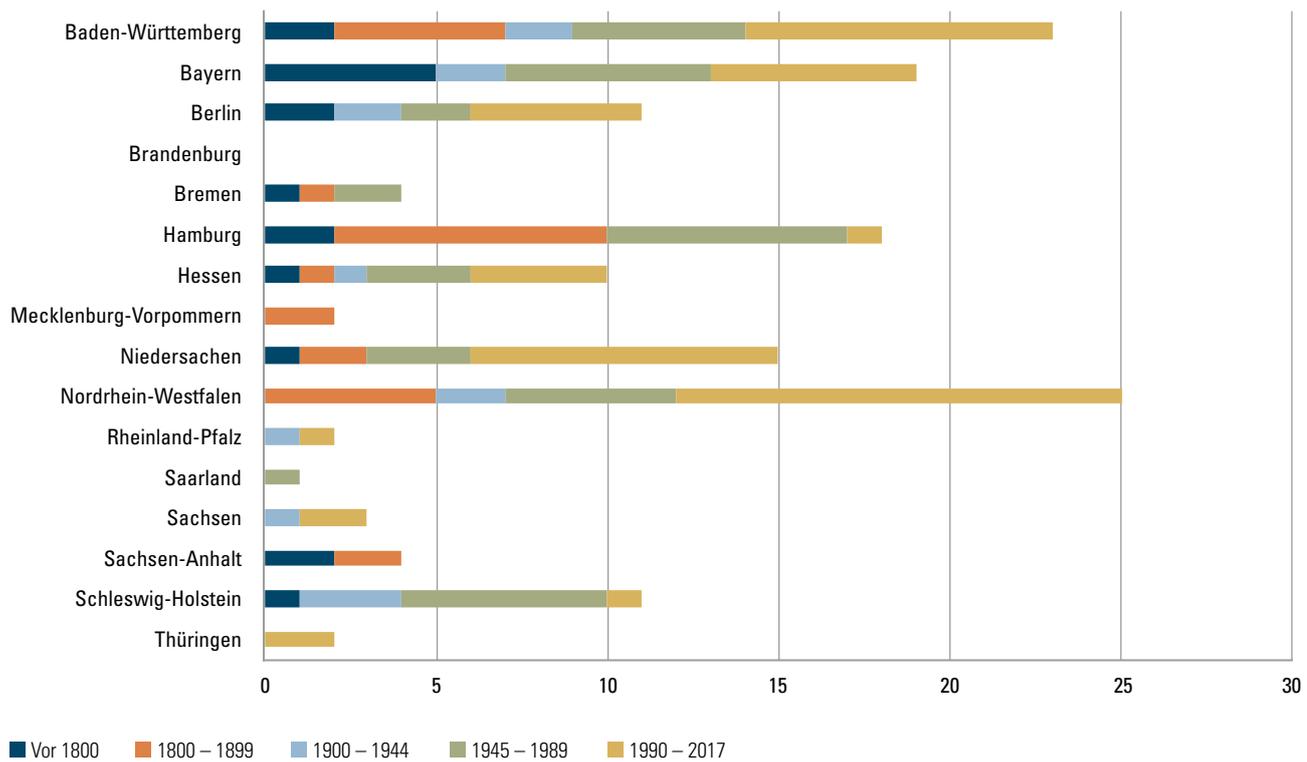
**Gründungsjahr**

Die Gründungsaktivitäten verlaufen im Zeitverlauf und geografisch differenziert (vgl. Abbildung 5): Die meisten heute existierenden, vor 1800 gegründeten Stiftungen, die im Bereich Wohnen aktiv sind, befinden sich im Süden Deutschlands (Bayern, Baden-Württemberg). In Westdeutschland (Saarland, Rheinland-Pfalz, Nordrhein-Westfalen, Hessen) gibt es kaum noch Stiftungen aus dieser Zeit, die im Wohnbereich aktiv sind. Auffallend ist, dass es wenige Stiftungen aus der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts gibt, was sich durch die Inflation und die Weltkriege erklären lässt.<sup>4</sup> In der DDR

spielten Stiftungsgründungen eine untergeordnete Rolle; ab 1990 wurden hier aber viele Stiftungen gegründet, die im Themenfeld Wohnen agieren. Lediglich in Mecklenburg-Vorpommern, Hamburg, Bremen und Niedersachsen liegt die Zahl der erfassten Stiftungen im Zeitraum 1945 bis 1989 höher als 1990 bis 2017. Eine getrennte Betrachtung des Zeitraums 2010 bis 2017 (der auch in der Online-Befragung erfasst wurde) ergab, dass von den 212 recherchierten Stiftungen neun in diesen sieben Jahren gegründet wurden. Demnach lässt sich in diesem Sample kein aktueller Anstieg der Gründungsdynamik von Stiftungen nachweisen, die Wohnen als einen Stiftungszweck verfolgen.

(4) Dieser Rückgang ist für alle Stiftungen typisch – nicht nur für die, die im Themenfeld Wohnen aktiv sind. Zur Geschichte des Stiftungswesens vgl. Bundesverband Deutscher Stiftungen (2017: 22f).

Abbildung 5  
Regionale Verteilung der Stiftungen nach Gründungsjahr (Auswertung Stiftungs-Screening)



n=150, Quelle: Screening der Stiftungen, IfS, 2018

**Stiftungszweck und begünstigte Zielgruppen**

Im Ergebnis des Screenings kommt die größte Bedeutung dem Wohnraum für Betreuungsbedürftige und Senioren zu (45%), gefolgt von wirtschaftlich Benachteiligten (32%).

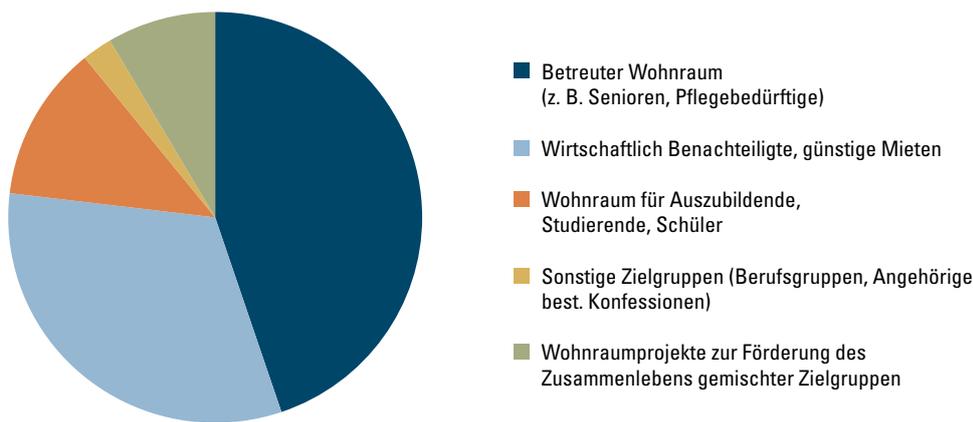
Zeitraum ist sie sogar gleichbedeutend mit der insgesamt größten Zielgruppe für betreuten Wohnraum.

**Stiftungszweck-Typen nach Gründungsjahren**

Die Zuordnung von Stiftungszwecken nach Gründungsjahren zeigt, dass die kleinste Zielgruppe (sonstige Zielgruppen) nur für Stiftungen eine größere Rolle spielt, die in der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts gegründet wurden. In diesem

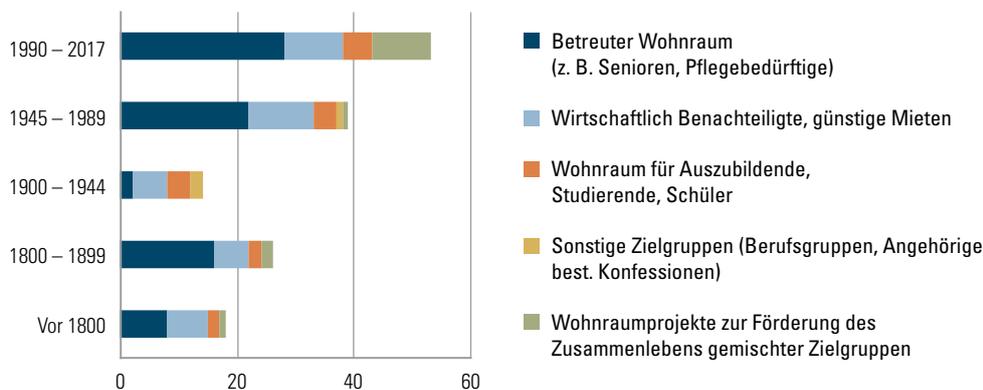
Bemerkenswert ist der hohe Anteil an Wohnprojekten zur Förderung des Zusammenlebens gemischter Zielgruppen unter den Stiftungen, die zwischen 1990 und 2017 gegründet wurden. Der Anteil ist in diesem Zeitfenster gleichbedeutend mit dem Stiftungszweck der Schaffung von Wohnraum für wirtschaftlich Benachteiligte.

Abbildung 6  
**Stiftungszweck und Zielgruppe** (Auswertung Stiftungs-Screening)



n=212, Quelle: Screening der Stiftungen, IFS, 2018

Abbildung 7  
**Stiftungszweck-Typen nach Gründungsjahren** (Auswertung Stiftungs-Screening)



n=150, Quelle: Screening der Stiftungen, IFS, 2018

### Regionale Verteilung der Stiftungszweck-Typen

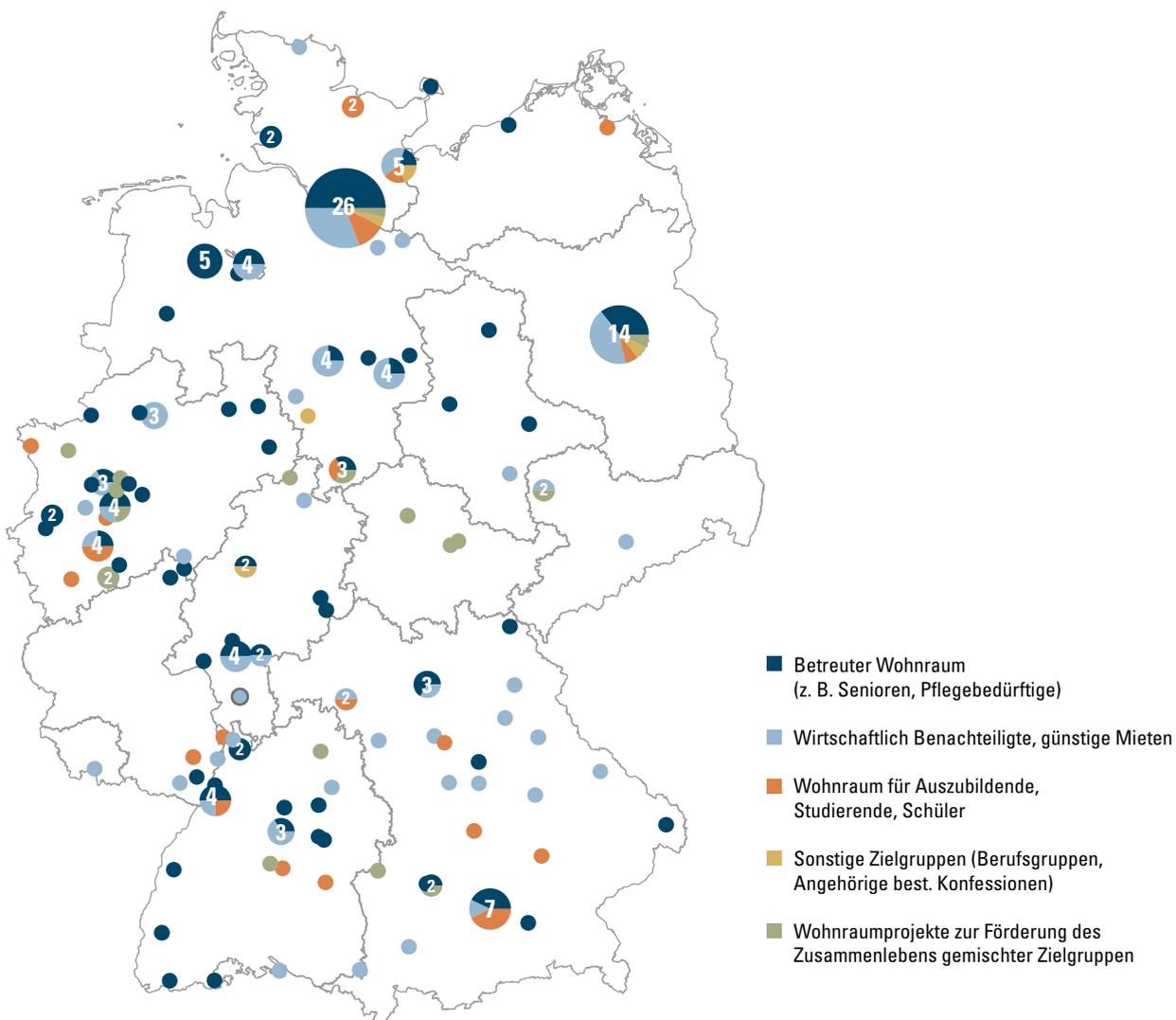
Die Verbreitung und regionale Verteilung einzelner Stiftungszwecke zeigt keine ausgeprägten räumlichen Konzentrationen (vgl. Abbildung 8). Auffallend ist, dass es in Nordbayern eine gewisse Ballung von Stiftungen gibt, die Wohnungen für wirtschaftlich Benachteiligte anbieten, während für diese Gruppe in München weniger Stiftungen Wohnraum bereitstellen als für Studierende oder Betreuungsbedürftige. Eine gewisse Dichte von Stiftungen, die auf das Zusammenleben besonderer Zielgruppen ausgerichtet sind, ist in Nordrhein-Westfalen zu erkennen und auch die einzigen drei Stiftungen in Thüringen bedienen diese Zielgruppe.

### Rechtlicher Typ der Stiftung

Die Stiftungen öffentlichen Rechts spielen bei der Bereitstellung von Wohnraum eine geringere Rolle als Stiftungen privaten Rechts. Von einer Grundgesamtheit von 86 Stiftungen sind lediglich 20% (17 Stiftungen) Stiftungen öffentlichen Rechts. Beide Rechtstypen zielen am häufigsten auf Betreuungsbedürftige (1) oder wirtschaftlich Bedürftige (2). Wohnprojekte, die dezidiert Integration fördern (5), stehen selten im Fokus öffentlicher Stiftungen. Es ist einleuchtend, dass keine Stiftungen öffentlichen Rechts ermittelt wurden, die Wohnraum für spezifische Zielgruppen (4) zur Verfügung stellen, da dann die Begründung des „allgemeinen öffentlichen Interesses“ schwierig sein dürfte.

Abbildung 8

Karte der regionalen Verteilung von Stiftungen und Stiftungszweck-Typen (Auswertung Stiftungs-Screening)



Die Kreise zeigen die Verteilung von Stiftungen, die Farben sind Zwecken zugeordnet.  
n= 212, Quelle: Screening der Stiftungen, Darstellung IfS, 2018

### Vergleich des Screening-Samples mit der Online-Befragung der Stiftungen

Unter den Stiftungen, die sich an der Online-Befragung beteiligten, sind die größten Abweichungen im Vergleich zum Screening-Sample in den Jahresgruppen 1945 bis 1989 (12 Prozentpunkte weniger) und 1990 bis 2017 (12 Prozentpunkte mehr) zu verzeichnen.

Bezüglich der Angabe von Zielgruppen, an die sich die Bereitstellung von Wohnraum richtet, war es für die Stiftungen, die an der Online-Befragung teilnahmen, möglich, mehrere der vorgegebenen Kategorien zu benennen. Dadurch ergab sich eine Grundgesamtheit von n=69 Nennungen. Auffallend ist ein deutlich geringerer Anteil an Stiftungen, die

Wohnraum für wirtschaftlich Benachteiligte bereitstellen, und eine erhöhte Nennung von besonderen Zielgruppen. Letzteres ist zumindest teilweise darauf zurückzuführen, dass beim Screening jede Stiftung nur einer Kategorie zugeordnet wurde. Nur fünf Stiftungen gaben in der Online-Befragung an, ausschließlich Wohnraum für besondere Zielgruppen bereitzustellen. Genannt wurden „Frauenwohnprojekte“, „arme Musiker“, „(bedürftige) Familien“ und „Mitarbeiter“.

Die Stiftungen, die an der Online-Befragung teilgenommen haben, sind über das Bundesgebiet verteilt. Nicht vertreten sind dabei die Bundesländer Brandenburg, Mecklenburg-Vorpommern, Saarland und Rheinland-Pfalz. Sie waren jedoch auch im Screening schwach vertreten.

Tabelle 2  
Gegenüberstellung der Erhebungen (Screening und Online-Befragung) nach Gründungsjahren

Gründungsjahr	Screening		Online		Differenz
	Anzahl	%	Anzahl	%	Prozentpunkte
Vor 1800	18	12	8	16	4
1800–1899	26	17	7	14	-4
1900–1944	14	9	5	10	0
1945–1989	39	26	7	14	-12
1990–2017	53	35	24	47	12
n	150	100	51	100	

Quelle: Screening der Stiftungen/Online-Befragung, IfS, 2018

Tabelle 3  
Gegenüberstellung der Erhebungen (Screening und Online-Befragung) nach Stiftungszweck

Kategorie	Screening		Online-Befragung		Differenz
	Anzahl	%	Anzahl	%	Prozentpunkte
1. Betreuter Wohnraum (z. B. Senioren, Pflegebedürftige)	95	45	27	41	-4
2. Wirtschaftlich Benachteiligte, günstige Mieten	68	32	12	18	-14
3. Wohnraum für Auszubildende, Studierende, Schüler	26	12	6	9	-3
4. Sonstige Zielgruppen (Berufsgruppen, Angehörige best. Konfessionen)	5	2	12	17	15
5. Wohnraumprojekte zur Förderung des Zusammenlebens gemischter Zielgruppen	18	8	12	18	10
n	212	100	69	100	

Quelle: Screening der Stiftungen/Online-Befragung, IfS, 2018

### Zielgruppen, Stiftungszweck und Handlungsfelder der Stiftungen

Die im Screening ermittelten fünf Zielgruppen finden sich auch bei den Stiftungen, die an der Online-Befragung teilnahmen. Hier waren Senioren und Pflegebedürftige die am häufigsten vertretene Zielgruppe. Wohnraumprojekte zur Förderung des Zusammenlebens gemischter Zielgruppen und Wohnraum für wirtschaftlich Benachteiligte werden gleich häufig bereitgestellt.

Über 40 % der Stiftungen, die sich an der Online-Befragung beteiligten, gaben an, dass die Zielgruppe der Stiftung zumindest teilweise zu einer Personengruppe gehört, die auf dem Wohnungsmarkt Zugangsschwierigkeiten hat. Für weitere fast 30 % der teilnehmenden Stiftungen trifft diese Aussage teilweise zu. Zudem gibt ebenfalls ein Drittel der Stiftungen an, ein gezieltes wohnungswirtschaftliches Engagement zu verfolgen.

Bezüglich des Stiftungszwecks, Wohnraum nachhaltig einer möglichen Spekulation zu entziehen, gaben sieben Stiftungen (knapp 14 %) an, dass es „voll zutrifft“, dass sich die Stiftung als Marktkorrektiv versteht, um Wohnraum nachhaltig dem spekulativen Wohnungsmarkt zu entziehen. Für fünf weitere Stiftungen (ca. 10 %) trifft die Aussage teilweise zu. 21 Stiftungen (41 %) gaben an, dass diese Aussage für ihre Stiftung nicht zutrifft.

Dagegen ist es für fast alle befragten Experten, bzw. die Stiftungen für die sie arbeiten, ein wichtiger Stiftungszweck, den Grund und Boden einer

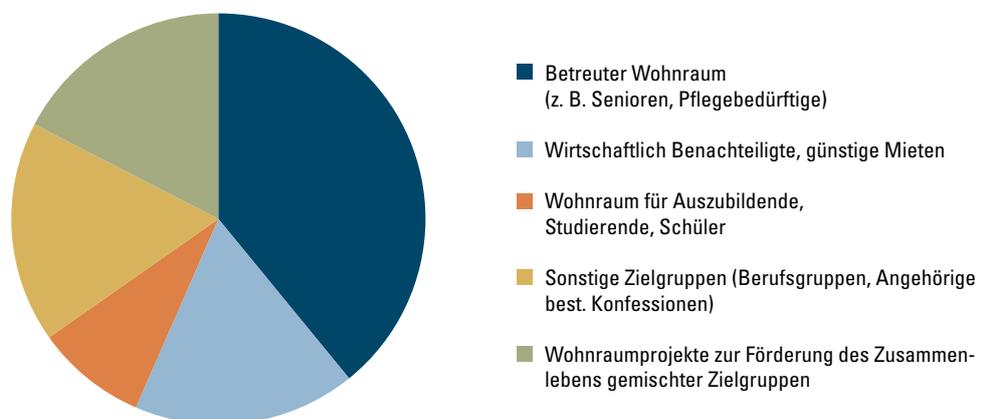
möglichen Spekulation zu entziehen. Das Erbbau-recht ist daher ein zentrales Instrument für diese Stiftungen. Es muss jedoch festgehalten werden, dass sie nicht repräsentativ für die Grundgesamtheit der Stiftungen sind, die sich an der Online-Befragung beteiligten.

Bezogen auf das Thema Wohnen beschränken sich die Handlungsfelder der Stiftungen, die sich an der Online-Befragung beteiligten, nicht ausschließlich auf die Bereitstellung und Bewirtschaftung von eigenem Wohnraum. Eine Reihe der Stiftungen engagiert sich „indirekt“ für die Bereitstellung von Wohnraum – das heißt nicht (ausschließlich) mit eigenen Beständen. Vier Stiftungen arbeiten sogar ausschließlich indirekt, da sie über keine eigenen Wohnungsbestände verfügen. Zwei mieten Wohnraum für ihre Zielgruppen an. Die anderen beiden führen Modellprojekte durch bzw. engagieren sich in der Quartiersarbeit und Verbesserung des Wohnumfeldes.

Insgesamt gaben elf Stiftungen an, dass sie zukunftsfähige Modellvorhaben unterstützen oder Wohnprojekte zeitlich begrenzt fördern; zehn Stiftungen fördern Wohnprojekte kontinuierlich. Diese Stichprobe deckt sich nicht mit der Experteneinschätzung, dass viele Stiftungen sich nicht dauerhaft für die Förderung eines bestimmten Wohnprojekts engagieren, sondern eine Flexibilität wahren möchten.

In der Online-Befragung gaben zudem 18 Stiftungen (ca. 35 %) an, sich durch anderes Engagement indirekt für die Bereitstellung von Wohnraum

Abbildung 9  
Zielgruppen der Stiftungen (Auswertung Online-Befragung)



einzusetzen. Dazu wird der Ankauf von Grund und Boden und die Bereitstellung von öffentlich geförderten Wohnungen ebenso gezählt wie die Beteiligung an Bündnissen für bezahlbares Wohnen.

In der Online-Befragung wurden die Stiftungen gefragt, ob sie über die Wohnraumversorgung hinaus weitere Ziele verfolgen. Lediglich acht der 51 teilnehmenden Stiftungen (entspricht ca. 16 %) gaben keine weiteren Ziele an. Diverse Stiftungen benannten mehrere der abgefragten Ziele. Darüber hinaus benannten die Stiftungen weitere Zwecke, wie „Projekte in der Dritten Welt“, Völkerverständigung, Integration, Naturschutz und Heimatpflege sowie Schaffung von Naherholungsmöglichkeiten.

### Rechtsformen und Strukturen der Stiftungen

An der Online-Befragung nahmen zehn Stiftungen öffentlichen Rechts teil. Bei vier handelt es sich um Kirchenstiftungen, eine ist eine kommunale Stiftung. Die häufigste Stiftungsform ist auch bei der Online-Befragung die Stiftung bürgerlichen Rechts mit 33 Stiftungen (entspricht ca. 64 %).

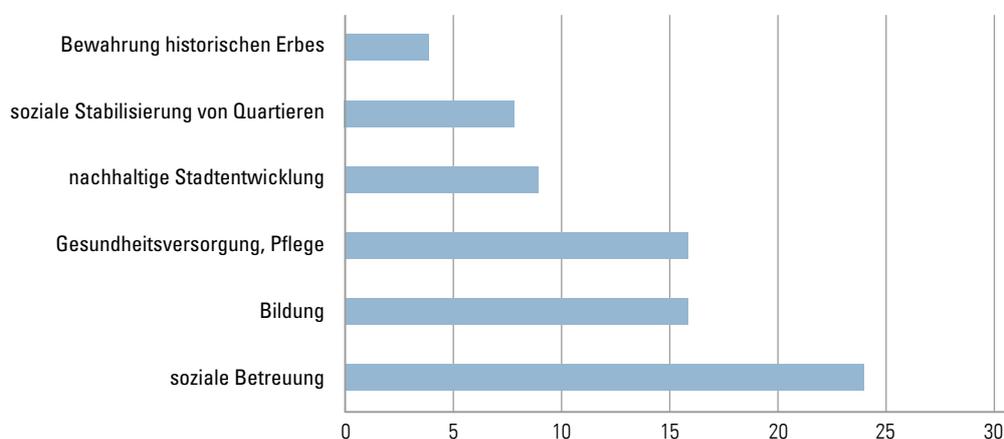
Treuhandstiftungen (nicht-rechtsfähige Stiftungen) sind in der Befragung nicht vertreten. Von den Experten wurde diese Rechtsform dann als sinnvoll erachtet, wenn die neu zu gründende Stiftung eine ihren Wertvorstellungen entsprechende, bestehende Stiftung als Treuhänderin findet und einsetzt. Die grund-stiftung am Schloss Tempelhof und die Stiftung trias (vgl. Kapitel 2.4) erproben beide, als Treuhänderin für andere Stiftungen zu agieren. Die Treuhandstiftung Communia, die als

Bürgerstiftung in Metzigen gegründet wurde, strebt eine Umwandlung in eine rechtsfähige Stiftung bürgerlichen Rechts an. Ein Argument ist die größere Glaubwürdigkeit gegenüber Spendern.

Für die Online-Frage, ob die Stiftung direkt mit anderen Organisationen bei der Bereitstellung von Wohnraum zusammenarbeitet, gaben elf Stiftungen (20 %) an, direkt mit anderen Organisationen zu kooperieren.

Die Interviews ergaben, dass zwischen Stiftungen, die Grund und Boden im Erbbaurecht verpachten und ihren Pächtern vielfach eine spezifische Verbindung besteht. So starten die Pächter ihr Hausprojekt häufig in Zusammenarbeit mit einer Stiftung. Von den Bewohnergruppen werden dabei unterschiedliche Rechtsformen gewählt (vgl. Kapitel 3.2). Bei der Stiftung Edith Maryon ist die hundertprozentige Tochter Terra Libra Immobilien GmbH unmittelbar mit den Stiftungsaktivitäten verbunden. Die Montag Stiftung lagert ihren eigenen Wohnungsbestand innerhalb der Stiftung in eine eigene Rechtsform aus. Es handelt sich dabei um sogenannte „Urbane Nachbarschaften“ mit der Rechtsform einer gGmbH. Die Organisationsstrukturen, die in den Experteninterviews ermittelt wurden, sind jedoch eher nicht repräsentativ für die Stiftungen, die an der Online-Befragung teilnahmen. Das liegt daran, dass die Stiftungen trias, Edith Maryon, grund-stiftung am Schloss Tempelhof und Montag Stiftung Urbane Räume innovative und expansive „Geschäftsmodelle“ verfolgen (vgl. Kapitel 2.4).

Abbildung 10  
**Zwecke, die die Stiftungen über die Wohnraumversorgung hinaus verfolgen**  
(Auswertung Online-Befragung)



### Tätigkeitsprofil der Stiftungen

In der Online-Befragung machten 42 Stiftungen Angaben zur Bewirtschaftung ihrer Wohnungsbestände. Knapp 20% der Stiftungen lassen ihre Bestände durch Dritte verwalten. Im Fall der Stiftung Kriegsoferdank übernimmt beispielsweise die Stiftungsverwaltung Lübeck die Bewirtschaftung. Zwei Stiftungen verfügen über keine eigenen Bestände, sondern mieten Bestände für ihre Zielgruppen an. Die Mehrheit (zwei Drittel) der Stiftungen, die Angaben zur Bewirtschaftung machten, verfügen dagegen über eigene Bestände, die sie selbst bewirtschaften.

Diese Ergebnisse korrespondieren mit dem Befund, dass unter den Tätigkeitsformen der Stiftungen, die an der Online-Befragung teilnahmen, die operative Tätigkeit zentral ist.

Aus der Grundgesamtheit von 51 Stiftungen, die an der Online-Befragung teilnahmen, sind 90% (46 Stiftungen) operativ tätig. Mehr als die Hälfte sind sogar ausschließlich operativ tätig. Bei den Stiftungen öffentlichen Rechts sind sogar acht von zehn Stiftungen ausschließlich operativ tätig. Viele Stiftungen bürgerlichen Rechts sind sowohl operativ als auch fördernd tätig. Nur drei Stiftungen geben dagegen an, ausschließlich fördernd tätig zu sein. Bei diesen Stiftungen handelt es sich um Stiftungen, die keine eigenen Bestände halten und bewirtschaften.

### Wohnungsbestände der Stiftungen

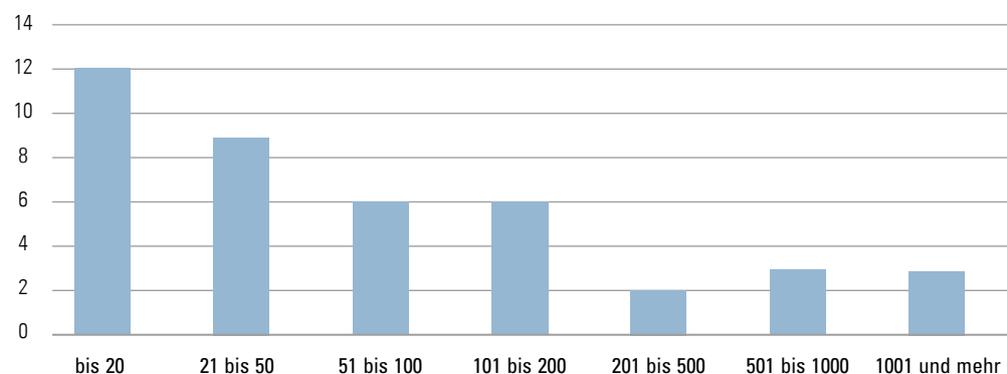
Von den 51 Stiftungen, die an der Online-Befragung teilnahmen, verfügen 47 über eigene Bestände. 41 Stiftungen machten eine Angabe zur Anzahl der Wohneinheiten. Das Spektrum reicht von einer Wohnung bis zu 5.000 Einheiten. 80% der Stiftungen verfügen über bis zu 200 Wohneinheiten. Die Summe aller in der Online-Befragung angegebenen Wohnungen beträgt 15.070 Einheiten.

Bei der Frage nach der räumlichen Konzentration in bestimmten Siedlungsbeständen zeichnet sich kein klares Bild ab. Die Frage, ob die Bestände der Stiftungen auf bestimmte Quartiere konzentriert sind, beantworteten bei der Online-Befragung 23 Stiftungen mit „ja“ oder „eher ja“ und 18 Stiftungen mit „nein“ oder „eher nein“.

Bei der städtebaulichen Einbindung ist das Bild dagegen sehr klar. Lediglich vier Stiftungen verfügen über Siedlungsbestände. 21 Stiftungen gaben an, über Einzelgebäude zu verfügen. Stiftungen mit Einzelgebäuden verfügen über unterschiedliche Bestandsgrößen (zwischen 1 und 5.000 WE). Zudem sind alle Ausstattungsniveaus und abgefragten Mietniveaus vertreten. Insgesamt zeichnet sich deutlich ab, dass die meisten Stiftungen Wohnungen auf dem Mietniveau des sozialen Wohnungsbaus anbieten und die Wohnungen eine mittlere Ausstattung aufweisen. Dieser Befund korrespondiert mit den Angaben zu den Zielgruppen, die die Stiftungen bedienen.

Abbildung 11

#### Anzahl der Wohnungen der Stiftungen (Auswertung Online-Befragung)



n= 41 Nennungen, Quelle: Online-Befragung, IfS, 2018

37 % der Stiftungen, die an der Online-Befragung teilnahmen, gaben an, dass ihr Gründungskapital aus Immobilien bestanden habe. Aktuell gehören Immobilien bei 76 % der Stiftungen zum Stiftungsvermögen. Der Anstieg weist darauf hin, dass Immobilien als Anlage für Stiftungsvermögen an Bedeutung gewonnen haben. Die überwiegende Mehrheit der Stiftungen, die über Wohnraum als Teil des Stiftungsvermögens verfügen, bewirtschaftet den Wohnraum auch selbst. Acht Stiftungen (knapp 16 %) gaben an, die Bewirtschaftung durch Dritte erledigen zu lassen.

Im Rahmen der Online-Befragung wurden die Stiftungen gebeten, einzuschätzen, ob ihre Stiftung aufgrund der Anzahl von Wohneinheiten ein

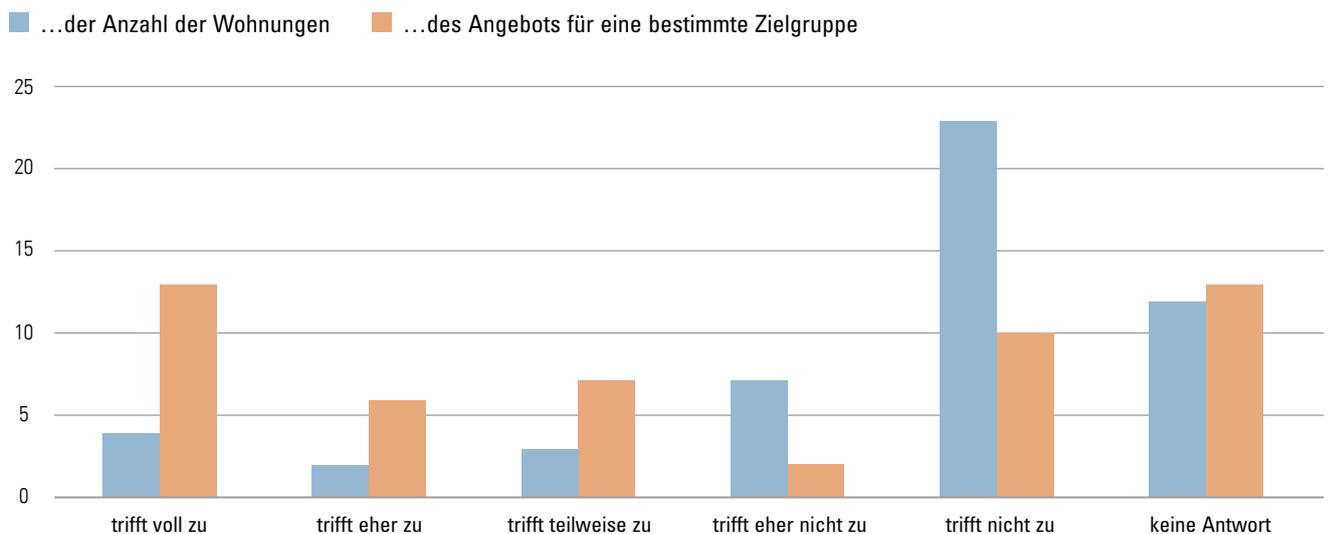
wichtiger Akteur auf dem lokalen Wohnungsmarkt sei. 60 % der Stiftungen gaben an, dass das nicht oder eher nicht für sie zutrifft. Fünf Stiftungen (knapp 10 %) schätzten sich aufgrund der Anzahl ihrer Bestände als wichtigen Akteur ein (Antwort „trifft voll zu“ und „trifft eher zu“).

Die Selbsteinschätzung der Relevanz bezogen auf die Versorgung spezifischer Zielgruppen fällt höher aus. Hier gaben 19 der Umfrageteilnehmer (ca. 37 %) an, dass es voll zutrifft oder eher zutrifft, dass die Stiftung aufgrund ihres Angebots für eine bestimmte Zielgruppe ein wichtiger Akteur auf einem oder mehreren lokalen Wohnungsmärkten ist. Allerdings gaben auch zwölf Stiftungen (knapp 24 %) an, dass dies nicht oder eher nicht zutrifft.

Abbildung 12

### Einschätzung der Bedeutung der Stiftung (Auswertung Online-Befragung)

Die Stiftung ist ein wichtiger Akteur auf einem oder mehreren lokalen Wohnungsmärkten, aufgrund...



Beide Abfragen: n= 51 Nennungen, Quelle: Online-Befragung, IFS, 2018

### Finanzierung von Bestands- und Neubauinvestitionen sowie von Wohnprojekten

Von den 51 Stiftungen, die sich an der Befragung beteiligten, gaben 38 Stiftungen an, den Stiftungserlös für wohnungswirtschaftliche Zwecke zu nutzen. Eine Spezifizierung erfolgte in 43 Nennungen. Dabei wurde der Einsatz für die Bewirtschaftung und Modernisierung vorhandener Bestände besonders häufig genannt. Der Bestandserwerb spielt gegenüber dem Neubau eine untergeordnete Rolle.

Für Neubau und Modernisierung nehmen viele Stiftungen auch Fördermittel in Anspruch. Dabei handelt es sich vor allem um Stiftungen mit mehr als 100 Wohneinheiten. Sie sind häufig in Belegungsvereinbarungen, Quartierskonzepte oder Kooperationsverträge einbezogen.

Zustiftungen und Spenden spielen dagegen eine untergeordnete Rolle für die Finanzierung und Erweiterung des Wohnungsbestandes der Stiftungen. Elf Stiftungen gaben in der Online-Befragung an, dass sie den Stiftungserlös nicht für wohnungswirtschaftliche Zwecke einsetzen. Zwei begründen

dies damit, dass es keine bzw. sehr geringe Erträge gibt.

Zustiftungen spielen für die meisten Stiftungen, die an der Online-Befragung teilnahmen, eine untergeordnete Rolle für die Erhöhung des Stiftungskapitals. Dies bezieht sich insbesondere auf die Zustiftungen von Wohnimmobilien. Nur drei Stiftungen gaben an, dass sie (ab und zu) Wohnimmobilien als Zustiftung erhalten. Aber auch Spenden, die für Wohnprojekte bzw. den Erwerb von Wohnimmobilien eingesetzt werden sollen, spielen keine große Rolle. Hier gaben sieben Stiftungen (knapp 14 %) an, dass sie (ab und zu) Spenden für diese Zwecke erhalten.

### Einfluss des Zinsniveaus

Als negative Auswirkungen des geringen Zinsniveaus benennen die befragten Experten, dass Grundstücks- und Immobilienpreise hoch sind, was ein „Mission-Investing“ in Immobilien verteuert. Zudem sind die Stiftungserträge bei vielen Stiftungen rückläufig, sodass sie weniger Mittel in die Förderung von Projekten investieren können, die aus den Erlösen finanziert werden.

Tabelle 4

### Verwendung des Stiftungserlöses für wohnungswirtschaftliche Zwecke (Auswertung Online-Befragung)

Bewirtschaftung und Modernisierung vorhandener Bestände	24
Erwerb von Grund und Boden, der dann verpachtet wird	5
Bau neuer Wohnungen	12
Erwerb von Wohnungsbeständen	2

TN: 29; n= 43 Nennungen, Quelle: Online-Befragung, IfS, 2018

Tabelle 5

### Einfluss der aktuell geringen Zinsen auf die Stiftungstätigkeit (Auswertung Online-Befragung)

Welchen Einfluss haben die aktuell geringen Zinsen auf die Tätigkeit der Stiftung?

keinen Einfluss	11
einen eher positiven Einfluss	14
einen eher negativen Einfluss	17

n= 42 Nennungen, Quelle: Online-Befragung, IfS, 2018

Gleichwohl werden auch positive Effekte benannt:

- Es gibt eine hohe Bereitschaft, den Stiftungen zinslose Kredite zur Verfügung zu stellen.
- Der Erbbaurechtszins ist im Vergleich zu anderen Zinsen am Kapitalmarkt relativ hoch.

Die Ergebnisse der Online-Befragung offenbaren gegenläufige Effekte. Es sehen zwar mehr Stiftungen einen eher negativen Einfluss des aktuell geringen Zinsniveaus auf ihre Tätigkeit, aber die Stiftungen, die keinen oder einen eher positiven Einfluss konstatieren, sind nur wenig seltener vertreten.

**Kooperationen mit anderen Akteuren und Bezüge zur lokalen kommunalen Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik**

Von den Stiftungen, die an der Online-Befragung teilnahmen, hat die Mehrheit in den vergangenen fünf Jahren mit öffentlichen oder sozialen Stellen

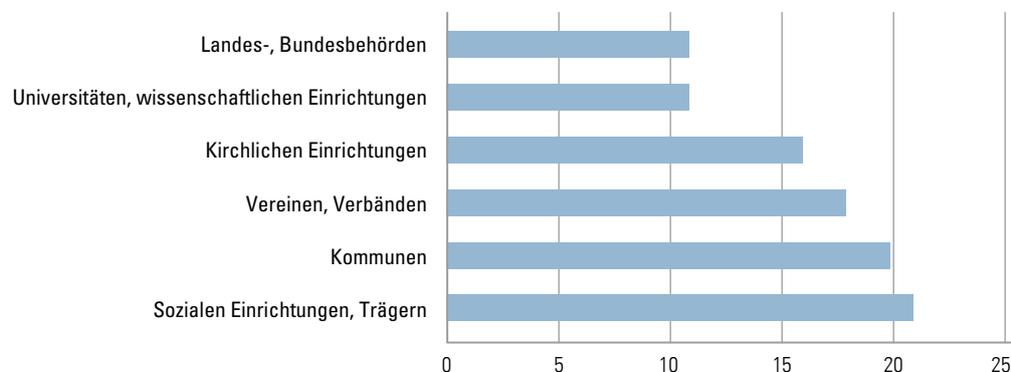
kooperiert. Am häufigsten wird eine Zusammenarbeit mit sozialen Einrichtungen und Trägern sowie mit Kommunen benannt. Viele Stiftungen arbeiten aber auch mit Vereinen, Verbänden und kirchlichen Einrichtungen zusammen.

Der Kontakt mit den für Wohnungspolitik zuständigen Akteuren in der Kommunalverwaltung ist bei etwas über zwei Drittel der Stiftungen gegeben, die an der Online-Befragung teilnahmen. Die Hälfte der Stiftungen, die die Frage beantworteten, gaben an, einmal oder mehrmals im Jahr in Kontakt zu stehen. Ein weiteres Viertel hat selten und unregelmäßig Kontakt.

In lokale Bündnisse und formale Kooperationsbeziehungen sind dagegen weniger als ein Drittel der Stiftungen (15 Stiftungen) einbezogen. Viele von ihnen sind in mehrere Konzepte oder Verträge involviert. Am häufigsten sind sie an Quartiers- und Stadtentwicklungskonzepten Wohnen beteiligt.

Abbildung 13  
**Kooperation mit öffentlichen Stellen und sozialen Trägern** (Auswertung Online-Befragung)

Die Stiftung hat in den letzten fünf Jahren kooperiert mit...



TN: 26; n= 97 Nennungen, Quelle: Online-Befragung, IfS, 2018

Tabelle 6  
**Einbeziehung der Stiftungen in formale Kooperationen, Bündnisse und wohnungspolitische Instrumente** (Auswertung Online-Befragung)

Quartierskonzepte	10
Kooperationsverträge	7
Stadtentwicklungskonzepte Wohnen	7
Belegungsvereinbarungen	6
Städtebauliche Verträge	4
andere	2

TN: 15; n= 36 Nennungen, Quelle: Online-Befragung, IfS, 2018

Dabei ist zu berücksichtigen, dass viele aktive Kooperationsnetzwerke, z. B. lokale Bündnisse für das Wohnen, erst in den letzten Jahren etabliert wurden und die Stiftungen damit in eine insgesamt noch recht junge Kooperationslandschaft eingebettet sind. Auch zahlreiche für das wohnungspolitische Handeln relevante Instrumente (insbesondere liegenschaftspolitische Instrumente) sind erst in den letzten Jahren bei den Kommunen neu eingeführt oder verändert worden.

Die befragten Experten betonen die Bedeutung einer Verknüpfung von sozialer Quartiersentwicklung mit der Wohnungsmarktentwicklung. Darüber hinaus bietet sich perspektivisch die Möglichkeit, bestimmte Wohnbestände durch Erwerb, Zustiftung oder durch die Ausübung von kommunalen Vorkaufsrechten zugunsten Dritter in Stiftungen einzubringen. Eine Zusammenarbeit von Stiftungen und Kommunen kann dazu beitragen, dass Spekulation durch die kooperative Ausübung des kommunalen Vorkaufsrechts vor allem in Gebieten mit Sanierungssatzungen und Milieuschutzsätzen abgewendet wird.

## 2.4 Geschäftsmodelle und Beispiele für die Bereitstellung und Bewirtschaftung von Wohnraum durch Stiftungen

### Geschäftsmodell „Unterstützung von Wohnprojekten“

In der „klassischen Förderlogik“ sind die Stiftungen für das Forschungsvorhaben relevant, die ihre Erträge für gemeinwohlorientierte Wohnprojekte nutzen. Die Unterstützung von gemeinwohlorientierten Wohnprojekten ist hier Stiftungszweck und wird aus den Stiftungserträgen finanziert. Ob sich

Immobilien im Stiftungsvermögen befinden, ist in diesem Zusammenhang weitgehend irrelevant. Werden Projekte Dritter unterstützt, agiert die Stiftung „fördernd“, führt sie eigene Projekte durch, arbeitet sie „operativ“. Denkbar ist beispielsweise, dass eine Stiftung Wohnraum für Menschen mit Behinderung anmietet. Dann arbeitet sie operativ, ohne selbst Wohnimmobilien in ihrem Bestand zu halten.

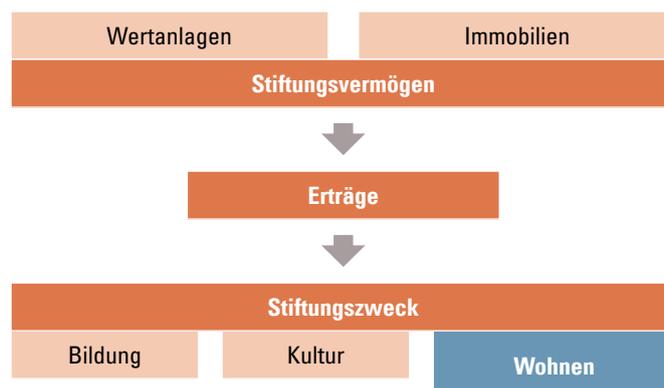
### Geschäftsmodell „Immobilien als Zweckvermögen“, dargestellt am Beispiel der Grundstiftung am Schloss Tempelhof und der Stiftung Edith Maryon

Das Geschäftsmodell „Immobilien als Zweckvermögen“ besteht darin, dass die Stiftung über eigene Wohnimmobilien oder Grundstücke in ihrem Stiftungsvermögen verfügt, die dem Stiftungszweck (gemeinwohlorientiertes Wohnen) dienen. Im Falle der Stiftungen, die den Stiftungszweck verfolgen, Grund und Boden aus dem „spekulativen Verwertungskreislauf“ herauszulösen, um gemeinwohlorientierte Wohnformen zu ermöglichen, ist der Stiftungszweck erfüllt, wenn sie die Grundstücke in ihrem Eigentum halten und zu den in den Statuten festgelegten Konditionen verpachten. Die Bewirtschaftung der Immobilien muss nicht Teil des Stiftungszwecks sein und wird ggf. durch Dritte geleistet. Ein Beispiel für dieses Modell ist ein Stift, das ein Internat betreibt. Das Wohnen der Auszubildenden ist dem Hauptzweck Bildung untergeordnet. Der Stiftung geht es also nicht um einen Beitrag zur Wohnungs-, sondern zur Bildungspolitik.

Im Falle der Grundstiftung am Schloss Tempelhof geht es darum, Boden der Spekulation zu entziehen. Die Stiftung ist Teil der Organisationsstruktur einer Lebensgemeinschaft und der Stiftungszweck besteht in der Förderung der sozialen Projekte der Gemeinschaft (siehe Kasten).

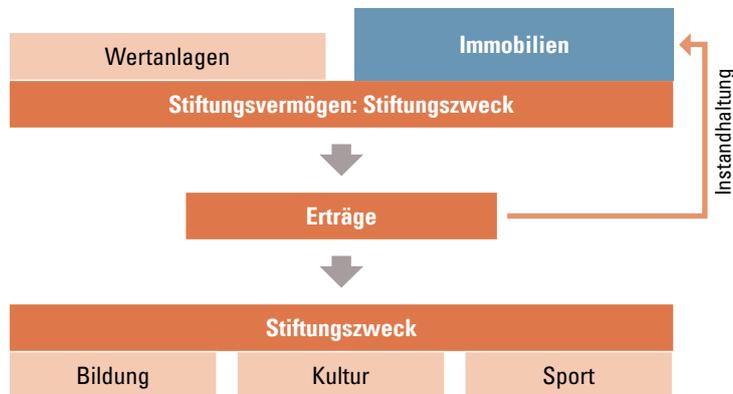
Abbildung 14

### Geschäftsmodell „Unterstützung Wohnprojekte“



Quelle: eigene Darstellung IFS, 2018

Abbildung 15  
Geschäftsmodell „Immobilien als Zweckvermögen“



Quelle: eigene Darstellung IfS, 2018

## grund-stiftung am Schloss Tempelhof

<b>Stiftungssitz</b>	Gemeinde Kreßberg-Tempelhof (BW)
<b>Gründungsjahr</b>	2015
<b>Rechtsform</b>	gemeinnützige Stiftung bürgerlichen Rechts
<b>Tätigkeit</b>	operativ und fördernd
<b>Stifter</b>	Privatpersonen (über 65 Stifter)
<b>Themen</b>	Lebensgemeinschaft, die vorlebt, dass ein friedliches Zusammenleben von Menschen unterschiedlicher Religionen, Altersgruppen und politischer Überzeugungen möglich ist
<b>Zweck</b>	Förderung von anerkannt gemeinnützigen Einrichtungen, Wohn- und Bildungsprojekten, Vorhaben, die Maßnahmen von gesunden und sich selbst erhaltenden Nahrungs-, Wasser- und Energiekreisläufen umzusetzen versuchen.

Die Entstehungsgeschichte der Stiftung reicht in das Jahr 2007 zurück, als sich in München 20 Personen zusammenfanden, die eine Lebens- und Arbeitsgemeinschaft gründen wollten, und nach einem geeigneten Standort und einer geeigneten Rechtsform suchten. 2010 fanden sie das Schloss Tempelhof, ca. 250 km nordwestlich von München.

Die Gruppe entschied sich für die Rechtsform einer Stiftung, weil sie darin eine vom Zeitgeist unabhängige Form sahen, die ihren sozialen Willen, Grund und Boden „für immer“ der Spekulation zu entziehen, am überzeugendsten abbildet. Die Stiftung sollte „zeitlos“ als Basis fungieren und nicht in die Alltagsgeschäfte der Gemeinschaft eingebunden sein.

Mittels einer Ausschreibung, die sie über ihre Netzwerke zivilgesellschaftlicher Organisationen verbreiteten, suchten die Initiatoren nach Mitstreitern. Wichtig war ihnen, dass die Gemeinschaft das gesellschaftliche Spektrum abbildet. Es sollten unterschiedliche Religionen, Altersgruppen, demokratische Weltanschauungen und Berufsgruppen vertreten sein. Von den sehr vielen Bewerbern starteten 65 Personen das Projekt „Gemeinschaft Schloss Tempelhof“ (siehe ausführliche Darstellung Kapitel 3.3). Sie sind Teil des Netzwerks Global Ecovillage Network (GEN) (vgl. Kapitel 3.1).

Jedes Mitglied der Gemeinschaft zahlte knapp 10.000 € Startkapital in die Stiftung ein. Damit war die für die Gründung notwendige Summe ohne Bankkredite bereitgestellt. Personen, die über kein Eigenkapital verfügten, gelang es, über Crowdfunding Mittel zu akquirieren. Jede Person zahlte weitere 10.000 € als Genossenschaftsanteil in eine für die wirtschaftlichen Betriebe gegründete Genossenschaft. Dazu gehört auch die Wohnnutzung. Die Genossenschaft zahlt eine Erbpacht an die Stiftung. Die Stiftung verwendet die Pachterträge gemeinnützig im Sinne des Stiftungszwecks überwiegend für soziale Projekte, wie eine eigene Schule.

Die Grundstiftung am Schloss Tempelhof hat sich 2015 neu aufgestellt und bewegt sich damit auf das Geschäftsmodell „Zweckvermögen expansiv“ (siehe unten) zu. Sie kauft weiteren Grund und Boden bzw. bestehende Kleindörfer auf, berät örtliche Initiativen und konzipiert Finanzierungen. Durch die Organisation und Begleitung von sozialen Prozessen unterstützt die Stiftung Interessenten vor Ort und verwaltet dann die jeweiligen Kleindörfer, die als Treuhandstiftungen organisiert sind, als Dachstiftung. Zurzeit ist sie Treuhänderin der Gemeinschaft Sulzbrunn. Innerhalb der Grundstiftung am Schloss Tempelhof wurde ein „Fonds Sulzbrunn“ eingerichtet. Damit sind auch die 15 ha Grund und Boden in der Nähe vom Kempten im Allgäu auf Dauer an die gemeinnützigen Satzungszwecke der Grundstiftung gebunden und einer möglichen Spekulation entzogen.

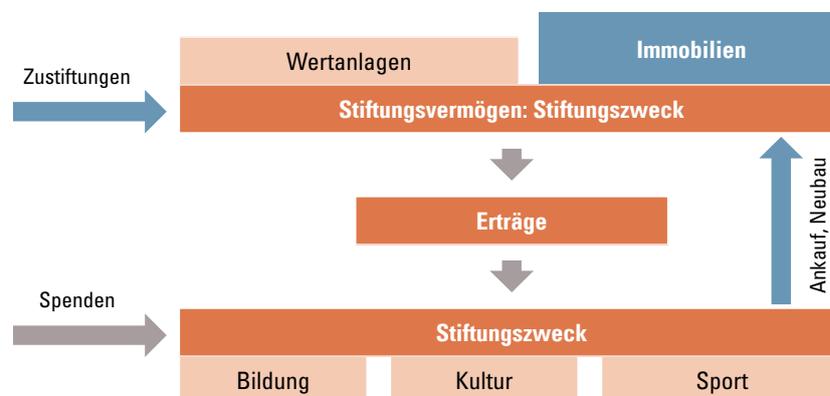
Im Unterschied zum Geschäftsmodell „Zweckvermögen“ geht es bei dem Modell „Zweckvermögen expansiv“ darum, nicht nur mit dem vorhandenen Bestand den Stiftungszweck zu realisieren, sondern diesen Bestand zu vergrößern.

Während traditionelle Stiftungen meist nicht auf Expansion ausgelegt waren, sondern sich darauf konzentriert haben, das Stiftungsvermögen zu erhalten, um kontinuierlich mit den Erträgen den Stiftungszweck umzusetzen, agieren einige jüngere Stiftungen dynamisch und auf Expansion ausgerichtet. Erträge werden gezielt für den Erwerb von Immobilien oder den Neubau genutzt, mit dem der Stiftungszweck erfüllt werden kann (sogenanntes „Mission Investing“). Zudem erhalten die Stiftungen Zustiftungen (gerade auch von Immobilien) und werben ggf. auch dafür. In der Regel haben die Stiftungen, die dieses Modell verfolgen, die Stiftung mit einem geringen Stiftungskapital gegründet, das von vielen Stiftern eingebracht wurde. Anders als bei Einzelstiftern gibt es in diesen Stiftungen eine größere Dynamik.

Ein Beispiel für eine solche Stiftung ist die Schweizer Stiftung Edith Maryon, die in Deutschland auch über ihre Tochter Terra Libra Immobilien GmbH tätig ist.

Abbildung 16

**Geschäftsmodell „Immobilien als Zweckvermögen, expansiv“**



Quelle: eigene Darstellung IFS, 2018

## Stiftung Edith Maryon | Terra Libra Immobilien GmbH

<b>Stiftungssitz</b>	Basel   Terra Libra: Berlin
<b>Gründungsjahr</b>	1990   Terra Libra: 2015
<b>Rechtsform</b>	Schweizer Stiftung   Terra Libra: GmbH
<b>Tätigkeit</b>	operativ und fördernd   Terra Libra: operativ
<b>Stifter</b>	Privatpersonen   Terra Libra: keine (es handelt sich um eine GmbH)
<b>Themen</b>	Boden, Ökologie und gemeinschaftliches Wohnen, Stiftung Edith Maryon: zunehmend auch Bildung und Kultur
<b>Zweck</b>	Verhinderung von Spekulation mit Grund und Boden; Förderung ökologischer Nachhaltigkeit und gemeinschaftlich organisierter Wohnformen, Nachbarschaftskohäsion; Stiftung Edith Maryon: zunehmend auch Förderung von Bildung und Kultur

Die Stiftung Edith Maryon zur Förderung sozialer Wohn- und Arbeitsstätten wurde 1990 von jungen Menschen gegründet, die Ideen zu sozialen Grundsatzfragen praktisch erproben wollten. Die Namenspatin Edith Maryon (1872 London bis 1924 Dornach) arbeitete ab 1914 bis zu ihrem Lebensende als Mitarbeiterin von Rudolf Steiner (1861 bis 1925) (vgl. [www.Maryon.ch](http://www.Maryon.ch)).

In Deutschland ist einerseits die Stiftung Edith Maryon selbst, andererseits auch ihre hundertprozentige Tochtergesellschaft Terra Libra Immobilien GmbH im Sinne der Stiftungsziele aktiv. Die GmbH wurde als Ergänzung für Aktivitäten der Stiftung in Deutschland gegründet. Während die Stiftung auch Zustiftungen und Spenden annimmt, erwirbt die Terra Libra in Deutschland Immobilien im Sinne eines „Mission Investing“ der Stiftung. Weil sich das deutsche Stiftungsrecht mit seinen steuerlichen Anforderungen der Gemeinnützigkeit und zeitnahen Verwendung von Stiftungserlösen mit dem Stiftungszweck (s. o.) nicht in Einklang bringen ließ, wurde auf die Gründung einer deutschen Stiftung verzichtet.

Die Stiftung stellt Immobilien langfristig und sozial verträglich zur Verfügung – vermietet, verpachtet oder vergibt Erbbaurecht. Vorzugsweise erlangt die Stiftung das Grundeigentum im Falle von Schenkungen oder schenkungsähnlichen Geschäften (z. B. Teilschenkungen), die Terra Libra hingegen bei reinen Erwerbsgeschäften.

Zu den Zielen der Stiftung gehört, möglichst günstigen Wohnraum und Raum für sonstige, vorzugsweise soziokulturelle Nutzungen auch an zentralen Lagen bereitzustellen. Die Stiftung liefert Ideen und unterstützt Gruppen und Projekte, die sich für eine soziale und ökologische Entwicklung und Erneuerung einsetzen. Transparenz bei Bodeneigentums- und Landnutzungsfragen sind der Stiftung ebenso wichtig wie der sparsame Umgang mit Grund und Boden, die biologisch-dynamische Landwirtschaft und das ökologische Bauen.

Die Projekte der Stiftung entstehen ausschließlich durch Anfragen, die an die Stiftung gerichtet werden. Oft agiert die Stiftung als Vermittlerin bzw. wird von Initiativen und Vereinen um Unterstützung gebeten. Sie kaufte mehrmals Häuser aus Konfliktsituationen, wenn von Vereinen und Initiativen genutzte/bewohnte Häuser an Investoren veräußert werden sollten und die Bewohner absehbar mit einer Verdrängung hätten rechnen müssen. Zu den Verkäufern gehörten Wohnungsbaugesellschaften ebenso wie andere private und öffentliche Eigentümer. Es wird grundsätzlich ein Erbbaurecht vorgesehen. Während die Gebäude von den Nutzern als Mietshaus-Syndikat-GmbH, Wohnungsgenossenschaft, Verein oder Eigentümergemeinschaft erworben werden können, bleibt der Boden immer im Eigentum der Stiftung.

Von den 21 Projekten in Deutschland sind 13 Projekte dem Bereich Wohnen, Gemeinschaftswohnen oder Wohnen und Arbeiten zuzurechnen (vgl. Stiftung Edith Maryon, 2017: 33). Erklärte geografische Schwerpunkte in Deutschland sind Berlin und Leipzig. Die Größe der Immobilien variiert. Diverse Projekte werden in Zusammenarbeit mit dem Mietshäuser Syndikat durchgeführt. Die Stiftung Edith Maryon ist Erbbaurechtgeberin für mehrere Mietshäuser Syndikats-Projekte (vgl. Beispiel Seume14, Kapitel 3.3).

**Geschäftsmodell „Verzahnung von Zweck und Unterstützung, aktive Bewirtschaftung von Immobilien“, dargestellt an den Beispielen Johann Jobst Wagenerschen Stiftung, Wohnungsneubau St. Ludwig der Joseph-Stiftung und der Stiftung trias mit dem Projekt LOK18 – Haus der Parität**

Gerade historische Stiftungen, die gemeinwohlorientiertes Wohnen als einen Stiftungszweck verfolgen, halten nicht nur Wohnimmobilien in ihrem Stiftungsvermögen, die dem Stiftungszweck dienen, sondern bewirtschaften diese Immobilien auch. Sie verzahnen also Zweck und Unterstützung. Die Wohnimmobilien sind bei diesen Stiftungen häufig Hauptbestandteil des Stiftungsvermögens. Die

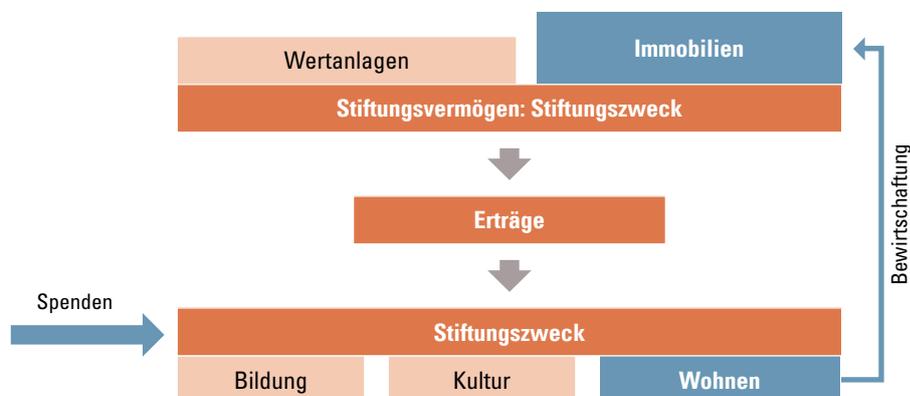
Bewirtschaftung wird aus Stiftungserträgen geleistet, weil sie selbst dem Stiftungszweck dient. Dies ist häufig bei Stiftungen für Senioren und Menschen mit Behinderung der Fall. Die Erträge für die Bewirtschaftung müssen aber nicht zwangsläufig aus den Immobilien erwirtschaftet werden. Als das Fürstliche Stift Leopoldsdank im Jahr 1750 für ältere Menschen in Dessau eingerichtet wurde, bestand die finanzielle Ausstattung aus Einnahmen, die aus Kapitalerträgen und der Verpachtung von Ackerland erzielt wurden.<sup>5</sup> Auch eine Finanzierung der Bewirtschaftung durch Spenden ist möglich. Die Stiftungen in diesem Geschäftsmodell arbeiten operativ oder auch als Trägerstiftung. Ein Beispiel hierfür ist die Johann Jobst Wagenersche Stiftung in Hannover.

(5)

Vgl. Leopolddankstift Dessau: Informationen zu seiner Geschichte. Zugriff: <http://www.seniorenwohnungen-leopolddankstift.de/geschichte.htm> [Zugriff zuletzt 22.01.2019].

Abbildung 17

**Geschäftsmodell „Verzahnung von Zweck und Unterstützung, aktive Bewirtschaftung von Immobilien“**



Quelle: eigene Darstellung IFS, 2018

## Johann Jobst Wagensche Stiftung, Hannover



Gebäude und Außenanlagen der Johann Jobst Wagenschen Stiftung, Foto: IfS, 2018

<b>Ort/Land</b>	Hannover/Niedersachsen
<b>BBSR-Raumabgrenzung<sup>6</sup></b>	überdurchschnittlich wachsend
<b>Gebäudetyp/Umfeld</b>	Gründerzeitliches Stift-Ensemble
<b>Größe/Anzahl der Bewohner</b>	Grundstück: 5.681 m <sup>2</sup> ; Wohnfläche ca. 2.765 m <sup>2</sup> 79 WE/82 Personen, Durchschnittsalter 55 Jahre
<b>Gründungsjahr der Stiftung</b>	1853
<b>Projektrealisierung</b>	Bau des Stiftsgebäudes: 1896
<b>Organisationsstruktur</b>	Stiftung
<b>Rechtsform</b>	Stiftung bürgerlichen Rechts
<b>Eigentümer des Gebäudes</b>	Johann Jobst Wagensche Stiftung
<b>Eigentümer des Bodens</b>	Johann Jobst Wagensche Stiftung
<b>Status der Bewohner</b>	Mieter
<b>Themen</b>	preiswerter Wohnraum
<b>Zielgruppe</b>	Menschen mit wirtschaftlicher Schwäche und teilweise nur langfristig zu therapierenden Krankheiten
<b>Weiterführende Informationen</b>	<a href="https://www.wagensche-stiftung.de/">https://www.wagensche-stiftung.de/</a>

### Konzept und Entstehung

Das hier vorgestellte Wohnprojekt ist mehr als 150 Jahre alt. Auch im 19. Jahrhundert, als die Johann Jobst Wagensche Stiftung gegründet wurde, hatten Menschen mit wirtschaftlichen und sozialen Schwierigkeiten Probleme, bezahlbaren Wohnraum in Hannover bzw. der Calenberger Neustadt zu finden.

Der Namensgeber der Stiftung, Johann Jobst Wagner, war ein Bäckermeister, der 1784 in seinem Testament festlegte, dass nach Ende der Erbfolge das Kapital genutzt werden solle, um eine Stiftung zu gründen, die Bedürftige unterstützt. Dies wurde 1853 nach dem Tod der letzten Erbin vollzogen. Die Johann Jobst Wagensche Stiftung wurde mit dem Stiftungszweck errichtet, Menschen mit wirtschaftlichen oder sozialen Schwierigkeiten zu unterstützen. Die Unterstützung erfolgte zunächst als finanzielle Zuwendung. Mit der

(6) Kategorisierung in allen Beispielen nach: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumforschung: Wachsen und Schrumpfen von Städten und Gemeinden im bundesweiten Vergleich. Zugriff: [https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Raumbeobachtung/Raumabgrenzungen/wachsend-schrumpfend-gemeinden/Wachs\\_Schrumpf\\_Gemeinden\\_node.html](https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Raumbeobachtung/Raumabgrenzungen/wachsend-schrumpfend-gemeinden/Wachs_Schrumpf_Gemeinden_node.html) [Zugriff zuletzt 21.01.2019].

im Zuge der Industrialisierung zunehmenden Obdachlosigkeit wurde der Stiftungszweck auf die Bereitstellung preisgünstigen Wohnraums verlegt. Seit 2011 werden sozial- und kulturpädagogische Leistungen angeboten und damit der Stifterwille in vollem Umfang umgesetzt.

Das Stiftsgebäude wurde 1896 als dreigeschossiger, U-förmiger Baukörper mit Satteldach mit 100 Wohnräumen errichtet. Das Gebäude wurde 1973 umgebaut: Es wurden 79 Wohnungen mit Küche und Bad geschaffen und das Dachgeschoss ausgebaut. Es verfügt über 3.000 m<sup>2</sup> Wohnfläche. In der Mitte der Gebäude liegt ein begrünter Innenhof mit Bänken zum Verweilen. Ein deutlicher Instandhaltungsstau machte eine erneute Sanierung 2015 erforderlich, in deren Zug auch der Innenhof umgestaltet wurde (Anlage von Mietergärten, einem Teich, einer Fahrradstellfläche, Sitz- und Verweilräumen, einem Bienenhaus, Sportgeräten, teilweise durch Spenden finanziert). Die Freiraumplanung erfolgte durch die Universität Hannover.

In einem Haus ist ein Sozialzentrum untergebracht. Es werden 70 % der Bewohner betreut. Mindestens vier Wohnungen werden an geflüchtete Frauen mit Kindern oder Frauen aus Frauenhäusern vergeben. Die Mitarbeiter sind Ansprechpartner für die Bewohner und organisieren Begegnungs-, Bildungs- und Unterhaltungsangebote.

### Finanzierung/Förderung

Alle Mieter haben eigene Verträge. Die Mieteinnahmen werden für die Bewirtschaftung verwendet. Es werden Rücklagen für die Instandhaltung gebildet. Überschüsse werden hauptsächlich für die Tilgung der Sanierungsdarlehen eingesetzt.

Die Modernisierung hatte ein Finanzvolumen von 2,6 Mio. €. Sie wurde über ein Darlehen und über Eigenmittel finanziert. Die Eigenmittel waren durch eine Mieterhöhung im Vorfeld und den Verkauf von Ackerland (rd. 900.000 €) angespart worden. Die energetische Sanierung ist aufgrund des geringen Zinsniveaus und durch folgende weitere Mittel ermöglicht worden: Fördermittel der Stadt Hannover im Programm Energieeffizienz mit stabilen Mieten: 137.427 €; Interventionsfonds der Stadt Hannover: 50.000 €, Zuschuss eneracityproKlima Klimaschutzfonds der Stadt Hannover<sup>7</sup>: 32.232 €.

Die Mieten liegen im Durchschnitt unter 5,40 €/m<sup>2</sup> nettokalt. Sie bewegen sich jeweils auf dem Niveau der KdU-Richtsätze in Niedersachsen.

Im Rahmen einer Kooperationsvereinbarung mit der Landeshauptstadt Hannover erfolgt die Wohnungsvergabe für 40 Wohnungen für einen Bindungszeitraum von zehn Jahren durch die Stadtverwaltung, Fachbereich Stadterneuerung und Wohnen für die Unterbringung von Personen mit Wohnberechtigungsschein („B-Schein“). Die Stadt hat ihr Belegungsrecht bisher bei 30 der 40 gebundenen Wohnungen ausgeübt. Die weiteren 39 Wohnungen werden bisher von der Stiftung allein vergeben. Es ist geplant, das Belegungsrecht der Stadt gegen Entgelt auf die restlichen Wohnungen auszuweiten.

Für die sozialen Leistungen verfügt die Stiftung über ein dreiviertel Stellen, wovon eine zu 60 % über die Stadt und zu 40 % aus Stiftungsmitteln, der Rest zu 50 % von der Region (§ 67 Sozialgesetzbuch (SGB) XII) und 25 % über Quartiersarbeit finanziert werden. Eine halbe Fachkraft besorgt die Verwaltung.

### Vernetzung

Die Stiftung arbeitet mit Kirchengemeinden, Religionsgemeinschaften, Familienbildungsstätten, Sportvereinen und kleineren Trägern sozialer Aktivitäten im Quartier zusammen und öffnet Veranstaltungen auch für Personen, die nicht im Stift wohnen, insbesondere für die umgebende Wohnbevölkerung. Für 2019/2020 hat die Stiftung bei der Stadt eine Stelle für Quartiersarbeit beantragt, um die Vernetzung auszuweiten. Zudem gibt es auch ehrenamtliches Engagement in Kooperation mit der Hochschule Hannover, Fakultät V – Diakonie, Gesundheit und Soziales: Ein Sportwissenschaftler bietet viermal in der Woche Training an. Zudem gibt es, von Ehrenamtlichen angeboten, eine Kochgruppe, eine Hauszeitung und verschiedene Veranstaltungen.

(7)  
Darstellung der aktuellen Förderangebote unter proKlima GbR: proKlima-Förderung. Zugriff: <https://www.proklima-hannover.de/foerderung/proklima> [Zugriff zuletzt 22.01.2019].

Eine weitere Vernetzung besteht darin, dass die Stiftung Spendengelder bei Unternehmen einwirbt und zwei große Plakatflächen an den Giebelwänden vermietet. Dieses ist die wirtschaftliche Voraussetzung für eine der Nutzung entsprechende Tilgung des Modernisierungskredites.

### Beitrag zur gemeinwohlorientierten Wohnraumversorgung

Der Mehrwert des Projektes für das Gemeinwohl besteht in der Wohnraumversorgung für stark benachteiligte Menschen und deren Betreuung sowie in der Hilfe in Notlagen. Die Stadt kann einen Teil der Wohnungen belegen.

### Perspektive/Übertragbarkeit

Die Stiftung selbst will (und kann) nicht expandieren, die Einnahmen sind auskömmlich (einschließlich der Werbeeinnahmen und der Pachteinahmen aus einem Grundstück, das der Betreiber der Straßenbahn nutzt). Durch die Werbeeinnahmen können die Tilgungen der Sanierungsdarlehen erhöht werden.

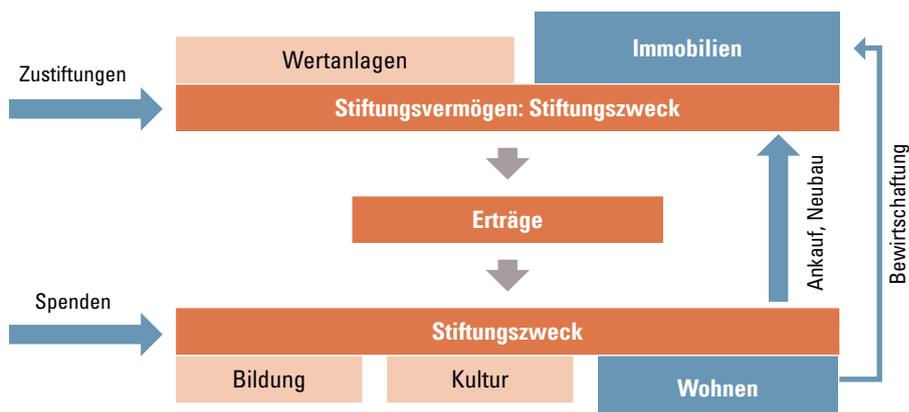
Bezüglich einer zukünftigen Übertragung der Stiftungsidee schwebt dem derzeitigen Stiftungsvorstand die Gründung einer öffentlichen Stiftung mit dem Ziel der Eindämmung der Bodenspekulation vor. Die Stadt soll dafür das Kapital einbringen und den Kauf von Grundstücken und deren Vergabe in Erbpacht verfolgen. Der Erbpachtzins soll absenkbar sein, wenn die Pächter soziale Verpflichtungen übernehmen. Die Johann Jobst Wagenerische Stiftung könnte mit drei ähnlichen, bereits seit dem Mittelalter existierenden Stiftungen ein gemeinsames Management bilden und die Wohnungen für Bedürftige akquirieren, vermieten und verwalten.

Auch das Modell „Verzahnung von Zweck und Unterstützung“ kann auf Expansion ausgelegt sein. In diesem Fall werden Erträge in den Erwerb bzw. Neubau von Immobilien reinvestiert. Darüber hinaus wird das Stiftungsvermögen durch Zustiftungen erhöht. Die Zustiftung von Immobilien passt besonders gut in die Expansionsstrategie, da mit ihnen die Verzahnung von Zweck und Unterstützung gelingt.

Die Stiftung wurde 1948 als kirchliches Wohnungsunternehmen durch den Bamberger Erzbischof gegründet und ist christlichen Grundwerten verpflichtet. Der Zweck der Stiftung ist eine angemessene und sozial vertretbare Verbesserung der Wohnraumversorgung, insbesondere in der Erzdiözese Bamberg. Wohnen und Bauen ist ein Schwerpunkt der Joseph-Stiftung. Die Stiftung verfügt über 5.000 Wohneinheiten in der Region Nordbayern, die überwiegend eine mittlere Ausstattung aufweisen und deren Mieten im Bereich des sozialen Wohnungsbaus liegen. In Nürnberg realisierte die Joseph-Stiftung das Neubauprojekt St. Ludwig.

Die Joseph-Stiftung ist eine Stiftung bürgerlichen Rechts mit Sitz in Bamberg. Sie ist operativ tätig.

Abbildung 18  
**Geschäftsmodell „Verzahnung von Zweck und Unterstützung, aktive Bewirtschaftung, expansiv“**



Quelle: eigene Darstellung IFS, 2018

## Wohnungsneubau St. Ludwig, Nürnberg



St. Ludwig: oben Kirche, Kloster und Neubau Gemeindezentrum, unten Wohnungsneubau, Fotos: IfS, 2018

<b>Ort/Land</b>	Nürnberg/Bayern
<b>BBSR-Raumabgrenzung</b>	überdurchschnittlich wachsend
<b>Gebäudetyp/Umfeld</b>	Neubau Mehrfamilienhaus/ehemaliges Klostergelände in einem benachteiligten Stadtteil am südwestlichen Rand der Innenstadt
<b>Größe/Anzahl der Bewohner</b>	Grundstück: 5.000 m <sup>2</sup> ; Wohnfläche 3.500 m <sup>2</sup> Anzahl WE: 50 / ca. 170 Personen
<b>Gründungsjahr der Hausgruppe</b>	Wohnungsbauprojekt der Joseph-Stiftung ohne Hausgruppe
<b>Projektrealisierung</b>	Bauzeit 9/2010 bis 8/2012
<b>Organisationsstruktur</b>	Stiftung
<b>Rechtsform</b>	Stiftung
<b>Eigentümer des Gebäudes</b>	Joseph-Stiftung
<b>Eigentümer des Bodens</b>	Katholische Kirchenstiftung St. Ludwig
<b>Status der Bewohner</b>	Mieter
<b>Themen</b>	preiswerten Wohnraum schaffen
<b>Zielgruppen</b>	Alleinerziehende, Alleinstehende, Menschen mit Behinderungen, Senioren, anerkannte Flüchtlinge
<b>Weiterführende Informationen</b>	<a href="https://www.joseph-stiftung.de/">https://www.joseph-stiftung.de/</a>

### Konzept und Entstehung

Im südlich des Stadtzentrums gelegenen Stadtteil Gibitzenhof, der in Nürnberg eher als sozial benachteiligt gilt, ergab sich 2006 für die Pfarrei St. Ludwig die Chance für die Entwicklung eines 1,5 ha großen Grundstückes. Die Franziskaner hatten die Pfarrei St. Ludwig mit Kirche und Kloster – beides Einzeldenkmäler –, zwei Kindergärten und Pfarrgemeinderäumen nach über 80 Jahren verlassen. Kirche und Klostergebäude mussten saniert, die anderen Einrichtungen grundsätzlich neu konzipiert werden. Sie waren in einem nicht mehr zeitgemäßen Zustand und verursachten hohe Betriebskosten.

Die Kirchenstiftung der Pfarrei St. Ludwig<sup>8</sup>, die Eigentümerin des Bodens und der Gebäude war, wertete die Nutzungen und die Informationen zur sozialen Zusammensetzung des Stadtteils („Sinusmilieus“) aus und entwickelte ein Konzept, das sich an dem Bedarf vor Ort orientiert. Der hohe Anteil an Alleinerziehenden, Alleinstehenden, älteren Menschen sowie Beziehern von Sozialleistungen sollte von der Neuordnung des Grundstücks profitieren. Es wurde ein Zentrum für den Stadtteil mit Kita für 200 Kinder und einer Großküche geplant. Letztere wird für Kindertagesstätte, Schulverpflegung und Nachbarschaft genutzt. Zudem wurden Wohnungen für Senioren, Transferleistungsempfänger (und Menschen mit Behinderung) im Konzept vorgesehen.

Die zwischen 2007 und 2015 realisierte Umstrukturierung wurde von der Joseph-Stiftung gemeinsam mit den Verantwortlichen der Kirchengemeinde geplant und gesteuert. Sie umfasste die Sanierung des nach Zerstörung im Zweiten Weltkrieg in den 1950er Jahren wieder aufgebauten Kirch- und Klostergebäudes, den Ersatzneubau einer Kita, den Neubau eines Gemeindezentrums, die Gestaltung von Freiflächen sowie den Neubau von 50 Wohnungen (2013 bis 2015).

Für den Wohnungsbau wurde der nördliche Teil des Areals vorgesehen. Die Eigentümerin, die Kirchenstiftung St. Ludwig, vergab das Areal im Erbbaurecht (99 Jahre) an die Joseph-Stiftung, die als kirchliches Wohnungsunternehmen<sup>9</sup> über umfassende Erfahrungen und Ressourcen im Neubau von Wohnungen verfügt. Der Wohnungsneubau ist um zwei Wohnhöfe gruppiert. Er besteht aus drei Riegelbauten mit vier Geschossen, im obersten Geschoss befinden sich Dachterrassen. Zwischen den Riegeln gibt es zweigeschossige Reihenhäuser. Die Wohnungsgröße ist breit gefächert: Die kleinsten Einheiten sind 2-Zimmer-Wohnungen, die größten haben fünf Räume. Alle Wohneinheiten sind über Aufzüge barrierefrei erschlossen. Die Vergabe der Wohnungen erfolgt hier über die Stadt Nürnberg, da das Projekt öffentlich gefördert wurde.

Das Gelände, das während des Klosterbetriebs nicht zugänglich war, öffnet sich jetzt in die Nachbarschaft und die neu entstandenen Freiräume und ein Spielplatz bereichern das Quartier und bieten Begegnungsmöglichkeiten. Die Gemeinde konnte ihre Versammlungsflächen von 1.000 m<sup>2</sup> auf 250 m<sup>2</sup> reduzieren. Neue Nutzungen wie Fahrradwerkstatt und Familienzentrum wurden etabliert. Das Areal ist ebenerdig autofrei. Eine Tiefgarage steht auch für die Mitarbeiter zur Verfügung, die in den Einrichtungen arbeiten.

## Finanzierung/Förderung

Die Kosten für die Gesamtmaßnahmen beliefen sich auf ca. 25 Mio. €, davon 8,5 Mio. € für den Wohnungsneubau. Ein Großteil der Baukosten für das Gemeindezentrum wurde von der zuständigen Diözese (hier Bamberg) getragen. Die St. Ludwig Stiftung musste deshalb keinen Kredit für das Bauvorhaben aufnehmen. Der Erlös aus der Verpachtung des Areals, auf dem der Wohnungsbau von der Joseph-Stiftung errichtet wurde, kann von der Kirchengemeinde verwendet werden.

Die Mietwohnungen entstanden als Modellvorhaben „IQ – Innerstädtische Wohnquartiere“, mit dem das Land 2010 bis 2015 beispielhafte Initiativen im Bereich des experimentellen Wohnungsbaus förderte.<sup>10</sup> Im Fokus standen zeitgemäße und bezahlbare Wohnungen mit besonderem Blick für die Bedürfnisse von Familien. Zudem sollten die Vorhaben eine Vorbildfunktion haben. Gewährt wurde ein Zuschuss von ca. 86.000 €.

Darüber hinaus erfolgte die Förderung für 49 Mietwohnungen durch ein staatliches Baudarlehen im Rahmen des Bayerischen Wohnungsbauprogramms nach den Wohnraumförderungsbestimmungen 2008 (WFB 2008). Die Belegungsbindung ist auf 25 Jahre festgelegt. Eine einzige Wohnung wird nicht gefördert, um sie ohne Auflage als Mitarbeiter- oder Pfarrwohnung vorzusehen. Neben der einkommensorientierten Förderung (EOF) nahm die Joseph-Stiftung KfW-Kredite für Energieeffizienz (KfW 55) in Anspruch.

Die einkommensorientierte Förderung besteht in Bayern aus einer Grundförderung mit einem Darlehen und einer Zusatzförderung mit einem laufenden Zuschuss zur Wohnkostenentlastung der begünstigten Haushalte. Die Monatskaltmiete von 8,50 €/m<sup>2</sup>, die die Joseph-Stiftung erhält, reduziert sich durch die EOF für die Mieter je nach Haushaltseinkommen um bis zu 4 €/m<sup>2</sup>.

(8)

In Bayern ist das Eigentum aller katholischen Kirchengemeinden in Form einer Kirchenstiftung organisiert. Stiftungsaufsicht ist die jeweilige Diözese – hier Bamberg.

(9)

Im GdW sind 50 kirchliche Wohnungsunternehmen Mitglied. Die Joseph-Stiftung ist das einzige aktive kirchliche Wohnungsunternehmen, das als Stiftung organisiert ist.

(10)

Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, o. A.: Experimenteller Wohnungsbau. Zugriff: [http://www.experimentellerwohnungsbau.bayern.de/pdf/iq\\_auslobung.pdf](http://www.experimentellerwohnungsbau.bayern.de/pdf/iq_auslobung.pdf) [Zugriff zuletzt 29.12.2018].

## Vernetzung

Nach dem Weggang der Mönche traten Schlüsselpersonen in St. Ludwig ihre Tätigkeit in der Gemeinde an und planten und begleiteten das gesamte Bauvorhaben. Mit der Joseph-Stiftung hatten sie einen kompetenten und in der Region etablierten Partner an ihrer Seite. Alle am Vorhaben beteiligten Akteure stimmten in ihrem Bestreben überein, Möglichkeiten für den Stadtteil zu schaffen. Die Diözese, d. h. das Erzbistum Bamberg, unterstützte das Vorhaben. Die Planung und Abwicklung werden von allen Beteiligten als vertrauensvoll und sehr unbürokratisch beschrieben.

Die Joseph-Stiftung band die Vielzahl an zuständigen Behörden und Förderstellen frühzeitig ein. Als bekanntes und geschätztes Bauunternehmen in der Region vernetzte sie sich professionell. Die Stadt mietet inzwischen Flächen im neuen Gemeindezentrum für ein kommunales Familienzentrum.

Die Wohnungsvergabe erfolgt aufgrund der öffentlichen Förderung über das Wohnungsamt der Stadt Nürnberg. Die Gemeinde hat keinen, die Joseph-Stiftung begrenzten Einfluss auf die Vergabe. Unter den neuen Bewohnern sind nach Aussage der Gemeinde zwar kaum Kirchgänger, aber die Bewohner nutzen andere Angebote, wie das Familienzentrum und den Mittagstisch oder bringen sich beispielsweise als Unterstützer in der Fahrradwerkstatt ein.

## Gemeisterte Herausforderungen

Die erste Herausforderung war eine planerische: Es ging darum, Nutzungen räumlich in Beziehung zu setzen, die ein sinnvolles Gesamtkonzept ergaben, auf das sich die verschiedenen Organisationen und Beteiligten in der Gemeinde verständigen konnten. Wichtig war, gegenüber der Gemeinde die Entwicklung und Verringerung der Flächen als Gewinn zu vermitteln. Dafür war es entscheidend, einen schlüssigen Bauablauf zu konzipieren. Der Wohnungsbau wurde deshalb als letzter Bauabschnitt fertiggestellt.

## Beitrag zur gemeinwohlorientierten Wohnraumversorgung

Die Entwicklung des Areals ist auf das Gemeinwohl ausgerichtet. Die Kirche hat erfolgreich eine positive Auswirkung auf den Sozialraum angestrebt. Es ist eine neue soziale Infrastruktur für das Quartier entstanden. Für Zielgruppen, die nur eine eingeschränkte Auswahl am Wohnungsmarkt haben, wurden neue, hochwertige Angebote geschaffen. Die Joseph-Stiftung trägt zur Wohnraumversorgung bei und unterstützt als kirchliches Wohnungsunternehmen an diesem Standort eine gemeinwohlorientierte Wohnungspolitik. Durch die Laufzeit des Erbbaurechtsvertrags von 99 Jahren ist ein langfristiger Bestand der Zielgruppenorientierung angelegt.

Gleichwohl gibt es zum Mietniveau oder der Zielgruppe im Erbbaurechtsvertrag keine Regelungen. Die Joseph-Stiftung gibt jedoch an, dass sie sich auf Grund ihres sozialen Auftrages selbst auferlegt habe, die Mieten in St. Ludwig nur moderat an den jeweiligen Mietspiegel anzupassen. Selbst wenn der Mietspiegel deutlich ansteige, werde sich die Anpassung der Mieten unter dem theoretisch möglichen Niveau bewegen. Auch aus Sicht der Gemeinde St. Ludwig besteht keine Gefahr, dass die Wohnungen sich deutlich verteuern, da der Standard insgesamt einfach gehalten ist.

## Perspektive / Übertragbarkeit

Die ersten fünf Jahre seit Fertigstellung des Projektes zeigen, dass sich die grundsätzlich im Gesamtprojekt angelegten Strukturen und Vernetzungen verdichtet haben. Die Joseph-Stiftung ist überzeugt, dass St. Ludwig ein Anziehungspunkt für das soziale Miteinander bleiben wird. Auch wenn die Bindungen aus der Wohnraumförderung auslaufen, ist keine Anhebung der Mieten geplant, die zu Bewohnerwechseln führen könnte.

Für die Zukunft der Nutzungsintensität ist aus Sicht der Pfarrei entscheidend, wie sich das Gemeindeleben weiterentwickelt. Die katholische Kirche plant, in Nürnberg drei bis vier kirchliche Dienstleistungszentren zu etablieren. Wenn St. Ludwig dafür ausgewählt wird, ist die Zukunft gesichert.

Ein wichtiger Ansatzpunkt für eine Übertragung ist die engagierte und vertrauensvolle Zusammenarbeit der beteiligten Schlüsselpersonen. Aus Sicht der Pfarrei stehen diverse Gemeinden von der Aufgabe, ihre Nutzungen zu restrukturieren und bauliche Anpassungen für eine effizientere Nutzung vorzunehmen. Dadurch können durchaus Flächen für den Wohnungsbau entstehen. Auch die Joseph-Stiftung sieht Potenzial für eine Wiederholbarkeit, wenn die Rahmenbedingungen stimmig sind, d.h. ein ausreichend großes Grundstück zur Verfügung steht, der Bedarf im Stadtgebiet besteht und die Projektbeteiligten sich für das Projekt engagieren.

Da es eine Vielzahl an Kirchenstiftungen gibt, die möglicher Weise ebenfalls über erhebliche Flächenpotenziale verfügen, erscheint die Verbindung von Kirchenstiftungen als Erbbaurechtsgeber in Verbindung mit gemeinwohlorientierten Investoren und Projektträgern im Hinblick auf die Übertragbarkeit durchaus von Bedeutung.

---

Das hier am Nürnberger Fallbeispiel beschriebene Modell „Verzahnung von Zweck und Unterstützung, expansiv“ charakterisiert auch die Ausrichtung der Stiftung trias. Im Gegensatz zur Joseph-Stiftung ist die Stiftung trias jedoch stärker als Bodenstiftung ausgerichtet; die Errichtung und Bewirtschaftung

von Wohnraum ist bei der Stiftung bislang eine Ausnahme. Mit dem Projekt LOK18 – Haus der Parität hat die Stiftung trias in Berlin jedoch ein besonderes Wohn- und Sozialprojekt in Zusammenarbeit mit Trägern realisiert.

## Stiftung trias

<b>Stiftungssitz</b>	Hattingen (Nordrhein-Westfalen)
<b>Gründungsjahr</b>	2002
<b>Rechtsform</b>	gemeinnützige Stiftung bürgerlichen Rechts
<b>Tätigkeit</b>	operativ und fördernd
<b>Stifter</b>	Privatpersonen (über 100 Stifter), Selbstverständnis: fachlich orientierte Bürgerstiftung
<b>Themen</b>	Boden, Ökologie und gemeinschaftliches Wohnen
<b>Zweck</b>	Verhinderung von Spekulation mit Grund und Boden; Förderung ökologischer Nachhaltigkeit und gemeinschaftlich organisierter Wohnformen

Das Wort trias steht für die Zahl 3 und bezieht sich auf die drei oben genannten Themen der Stiftung. Die Stiftung unterscheidet zwischen Vermögensprojekten und Förderprojekten. Förderprojekte werden aus den Stiftungserlösen unterstützt. Es handelt sich unter anderem um Wissenstransfer (Publikationen, Veranstaltungen) und Projekte von Vereinen, die Stadtteilarbeit mit Jugendlichen, Gartenprojekte oder Mobilitätskonzepte durchführen.

Vermögensprojekte gehören zum Stiftungsvermögen. Anders als viele Stiftungen realisiert die Stiftung trias gezielt im Sinne eines „Mission Investing“ den Stiftungszweck mit dem Stiftungsvermögen. Mit der Übernahme von Grundstücken werden diese einer möglichen Spekulation entzogen. Bei den Vermögensprojekten ist die Stiftung Eigentümerin des Grund und Bodens. Die Hausprojekte (meist Vereine oder Wohnungsgenossenschaften) sind Erbbaurechtsnehmer und pachten das Grundstück. Die Stiftung erhält einen Erbbauzins. Die auf dem Grundstück befindlichen Gebäude gehören den Hausprojekten für die Laufzeit des Erbbaurechts. Von 31 Projekten handelt es sich bei 27 um Wohnprojekte. Dort leben 576 Personen, davon ca. ein Drittel Kinder und Jugendliche.

Die Projekte entstehen dadurch, dass sich Gruppen an die Stiftung wenden, um den Erwerb eines Grundstücks zu realisieren. Die Mittel der Stiftung reichen jedoch nicht aus, um Grundstücke anzukaufen. Deshalb ist es in der Regel notwendig, dass die Interessierten selbst Spenden und Zustiftungen mobilisieren, damit die Stiftung über ausreichend Kapital verfügt. Auch die Gewährung zinsfreier Kredite durch Privatpersonen hilft der Stiftung, den Erwerb von Grundstücken zu finanzieren. Da die Stiftung inzwischen eine gewisse Bekanntheit und Vertrauenswürdigkeit erlangt hat, wenden sich Immobilienbesitzer an die Stiftung, um Grundstücke zuzustiften. Daraus ergibt sich erstmals die Situation, dass die Stiftung für eine Immobilie in ihrem Besitz eine passende Hausgruppe suchen kann. Im Schnitt gelingt es der Stiftung trias, drei Projekte pro Jahr zu realisieren und dort operativ intensiv einzusteigen. Die Stiftung ist Erbbaurechtsgeber und behält den Boden immer in ihrem Eigentum. Die Erbbaurechtsnehmer sind unterschiedlich organisiert und haben verschiedene Rechts- und Eigentumsformen.

Die Zielgruppen der Stiftung, das heißt die Hausprojekt-Interessierten, sind nach Angaben der Stiftung „sozial, aufgeschlossen und politisch eher grün oder links“ verortet. Überwiegend sind es Menschen über 50 Jahre, deren Familien- oder Berufsleben langsam ausklingt und die sich die Frage stellen „Wie will ich zukünftig leben?“. Für diese Zielgruppe ist das Ziel eine Wohnform, die gegenseitige Hilfe ermöglicht und hohen Standards in Bezug auf Barrierefreiheit und Niedrigenergie entspricht. Die Gruppe verfügt über einen gewissen finanziellen Hintergrund, um die Projekte realisieren zu können. Ein weiteres Segment sind Künstler, die die Mischung von Atelier und Wohnen realisieren möchten und dabei zu Gunsten geringer Kosten auf Komfort verzichten.

Die Stiftung strebt an, zukünftig noch stärker daran zu arbeiten, dass zusätzliche soziale Nutzungen im Rahmen der Projekte entstehen, sowie Wohnungen für unterstützungsbedürftige Personen, die nicht von Beginn an zu der Projektgruppe gehören. Der Vorstand beabsichtigt, dass Pflegeeinrichtungen in Kooperation mit Trägern beispielsweise in Erdgeschosszonen betrieben werden können und ein Teil der Wohnungen für ältere Menschen mit wenig Geld und für Geflüchtete vorgesehen wird.

## LOK 18 – Haus der Parität, Berlin



Neubau Haus der Parität in Berlin-Schöneberg, Fotos: IfS, 2018

<b>Ort/Land</b>	Berlin-Schöneberg/Berlin
<b>BBSR- Raumabgrenzung</b>	überdurchschnittlich wachsend
<b>Gebäudetyp/Umfeld</b>	Dreigeschossiger Neubau mit teilweise ökologischen Baumaterialien
<b>Größe/Anzahl der Bewohner</b>	Grundstück: 3.983 m <sup>2</sup> ; Gesamtnutzfläche 1.882 m <sup>2</sup> Anzahl WE: eine Gruppenwohnung, 34 Apartments, 5 Gemeinschaftsräume / ca. 50 Personen
<b>Gründungsjahr der Hausgruppe/ des Trägers</b>	Bereits längerfristig im Paritätischen Wohlfahrtsverband organisierte Vereine und Initiativen
<b>Projektrealisierung</b>	2014 bis 2017
<b>Organisationsstruktur</b>	Mieter-Projekt, wobei der Eigentümer und die Mieter soziale Träger sind, die im Paritätischen Wohlfahrtsverband organisiert sind
<b>Rechtsform</b>	Die Mieter sind ein e. V. und eine gGmbH
<b>Eigentümer des Gebäudes</b>	Stiftung trias
<b>Eigentümer des Bodens</b>	Stiftung trias
<b>Status der Bewohner</b>	Von sozialen Trägern untergebrachte Personen
<b>Themen</b>	Dauerhaft bezahlbaren Wohnraum für beeinträchtigte Menschen zur Verfügung stellen und sozialen Trägern anbieten
<b>Zielgruppen</b>	Wohnen: Menschen mit psychischen Beeinträchtigungen, mit geistiger Behinderung
<b>Weiterführende Informationen</b>	<a href="http://neue-nachbarschaft.de/immovieliien/haus-der-paritaet-berlin/">http://neue-nachbarschaft.de/immovieliien/haus-der-paritaet-berlin/</a> <a href="https://www.stiftung-trias.de/fileadmin/media/projekte/20180122_trias_Lok18_Konzept.pdf">https://www.stiftung-trias.de/fileadmin/media/projekte/20180122_trias_Lok18_Konzept.pdf</a>

### Konzept und Entstehung

Auf dem angespannten Berliner Wohnungsmarkt ist Wohnraum für benachteiligte Personengruppen knapp und auch soziale Träger haben oft Schwierigkeiten, bezahlbaren Wohnraum für ihre Zielgruppe zu finden. Die Stiftung des Deutschen Paritätischen Wohlfahrtsverbands Landesverband Berlin e. V. unterstützt die Mitgliedsorganisationen des Verbands dabei, Immobilien zu erwerben, zu bauen oder auszubauen und sie als „Haus der Parität“ im Verbund mit mindestens vier Trägern zu betreiben und soziale Leistungen einschließlich betreutes Wohnen anzubieten. Eine Mitgliedsorganisation tritt dabei jeweils als Bauherr auf. Dieses Konzept konnte auch im Fall des „LOK 18“ umgesetzt werden. In diesem Fall war die Stiftung trias das Mitglied, das als Bauherr auftrat. Im Gegensatz zu ihrer sonstigen Vermögensanlagepolitik tritt die Stiftung hier nicht als Erbbaurechtsgeberin auf, sondern ist Volleigentümerin.

In Berlin konnte mit „LOK 18“ das siebte „Haus der Parität“ realisiert werden. Mit den Häusern verfolgt der Paritätische Wohlfahrtsverband Landesverband Berlin das Ziel, sich und seinen Mitgliedsorganisationen unabhängig von den Entwicklungen des Immobilienmarkts günstigen Raum für eigene Aktivitäten zu sichern.

Möglich wurde das Projekt in innerstädtischer Lage durch die Projektentwicklerin UTB Projektmanagement- und Verwaltungsgesellschaft. Die UTB hat Jahrzehnte Erfahrung in der Projektentwicklung, -steuerung oder -leitung für Wohn- und Hausprojekte unter aktiver Beteiligung von Mietern, Wohnungsgenossenschaften, selbstnutzenden Eigentümern und Anwohnern. Sie erwarb 2011 im Stadtteil Schöneberg eine ehemals von der Bahn genutzte Brachfläche. Auf dem 27.000 m<sup>2</sup> großen Areal plante sie Wohn- und Gewerbenutzung sowie soziale Infrastruktur.

Die UTB stiftete das Grundstück im Juni 2015 der Stiftung trias. Dadurch ist sichergestellt, dass es langfristig der Spekulation entzogen wird. Fest stand zu dem Zeitpunkt bereits, dass hier ein Gebäude gebaut werden sollte, in dem soziale Träger Wohn- und Betreuungsprojekte realisieren können. Die Stiftung trias war von den Plänen überzeugt und beschloss, den Bau selbst zu realisieren. Ermöglicht wurde dies auch, da das Bauvorhaben von der UTB konzipiert und vorbereitet war und die UTB auch bereit war, die Projektsteuerung des Bauvorhabens zu übernehmen. Die Anregung zur Zusammenarbeit mit dem Paritätischen Wohlfahrtsverband Berlin kam vom Bezirk und wurde von der UTB und der Stiftung trias aufgenommen. Die Stiftung war bereits Mitglied im Landesverband Nordrhein-Westfalen und trat dem Berliner Verband bei. Dies ermöglichte dem Paritätischen Wohlfahrtsverband die finanzielle Unterstützung des Bauvorhabens durch seine Stiftung Parität Berlin. Damit verbunden war die grundbuchliche Festschreibung des Verwendungszwecks des Grundstücks.

„LOK18 – Haus der Parität“, bietet langfristig bezahlbaren Wohnraum für Menschen mit Beeinträchtigungen sowie Raum für soziale Einrichtungen. Die Wohnprojekte für psychisch kranke Menschen und Menschen mit geistiger Behinderung sind ein Kooperationsprojekt von vier Trägern: Gesellschaft für ambulante Betreuung und Begleitung (GamBE gGmbH), KommRum e. V., Pinel gGmbH und aktion weitblick – betreutes wohnen – gGmbH. Die Einrichtung ist Bestandteil der gemeindepsychiatrischen Versorgung des Bezirks Tempelhof Schöneberg. Der TÄKS e. V., ein freier Träger der Jugendhilfe, betreibt im LOK 18 eine integrative Kita mit 40 Plätzen. Statt eines ursprünglich vorgesehenen Repair-Cafés wurde ein Tageshort für Kinder aus dem Quartier realisiert. Der Garten wird vornehmlich von der Kita und darüber hinaus gemeinschaftlich genutzt.

### Finanzierung/Förderung

Der Wert des Grundstücks belief sich auf 950.000 €. Er konnte von der Stiftung trias als Eigenkapital angesetzt werden. Die Baukosten betragen 5,4 Mio. €. Von der GLS-Bank erhielt die Stiftung trias ein fünfjähriges Grundschulddarlehen mit 500.000 € und ein zehnjähriges mit 1,72 Mio. €. Weitere 1,95 Mio. € wurden durch einen Kredit der KfW-Bankengruppe (KfW) aus dem Programm für Energieeffizientes Bauen (KfW-Effizienzhaus 70) bereitgestellt.

Zudem steuerte die Stiftung Parität Berlin einen Zuschuss von 250.000 € bei. Eine öffentliche Förderung gab es nicht. Die einzelnen Träger haben jeweils eigene Mietverträge mit der Stiftung trias. Die Mieten liegen im Bereich des sozialen Wohnungsbaus.

### Vernetzung

Ein Kontakt zwischen der Stiftung trias und der UTB bestand bereits vor Projektbeginn. Die Stiftung trias ist bei Akteuren, die sich mit der Realisierung von gemeinwohlorientierten (Wohn)Projekten beschäftigen, bekannt. In Berlin kennen viele dieser Akteure ebenfalls die UTB. Insofern lag eine Zusammenarbeit nahe.

Der Paritätische Wohlfahrtsverband Berlin ist mit seinen Mitgliedsorganisationen sehr gut vernetzt und ist auch darüber hinaus in Verwaltung und Stadtgesellschaft für seine „Häuser der Parität“ in mehreren Stadtteilen bekannt. Der Verband wusste, welche Träger in diesem Sozialraum dringend nach Flächen suchten. Diese sind aber auch sehr gut miteinander vernetzt. Sie einigten sich beispielsweise untereinander, welche Organisationen im LOK18 Mieter werden würden.

Die Zusammenarbeit zwischen Bezirk, UTB, Stiftung trias, dem Paritätischen Wohlfahrtsverband und seinen Mitgliedsorganisationen wird von den Beteiligten als vertrauensvoll und erfolgreich beschrieben.

### **Beitrag zur gemeinwohlorientierten Wohnraumversorgung**

Das Projekt leistet einen Beitrag zum Gemeinwohl, weil es sozialen Trägern einen Standort in zentraler Lage bietet. Die Kita und der Hort bereichern die soziale Infrastruktur für die Nachbarschaft.

Weil der Wohnraum von Trägern zur Verfügung gestellt wird, gilt die Nutzung als Gewerbenutzung; die Träger haben Gewerbemietverträge. Zur Wohnraumversorgung leistet das Projekt dennoch einen wichtigen Beitrag, weil hier in zentraler Lage Wohnraum für Zielgruppen entstanden ist, die sich nicht selbstständig am Wohnungsmarkt versorgen können. Ihnen bleibt als Alternative nur ein Heimplatz.

Das Projekt hat Vorbildcharakter, weil es wünschenswert ist, dass Investoren, die große Areale entwickeln, einen Teil ihres Gewinns dafür einsetzen, auf diesen Grundstücken gemeinwohlorientierte Projekte zu ermöglichen und deren Existenz nachhaltig zu sichern. Die UTB hat letzteres durch die Schenkung des Grundstücks erreicht.

Dadurch, dass die Stiftung trias Eigentümerin des Grundstücks ist, wird gesichert, dass dieser Teil des ehemaligen Bahnareals langfristig der Spekulation entzogen bleibt. Als Eigentümerin des Gebäudes garantiert die Stiftung trias, dass die Nutzung durch die sozialen Träger eine langfristige Perspektive bekommt. Die Stiftung Parität Berlin hat eine soziale Verwendung zudem im Grundbuch eintragen lassen.

### **Perspektive / Übertragbarkeit**

Das Neubaugebiet auf dem ehemaligen Bahngelände wird sich in 20 Jahren konsolidiert haben und die Stiftung trias wird die Baukredite weitgehend zurückgezahlt haben. Gleichzeitig geht die Stiftung davon aus, dass sich dann Bedarf für eine Grundrenovierung abzeichnet. Ungewiss ist, wie sich die Nachfrage nach Kita-Plätzen entwickelt und ob teilweise andere Nutzer für das Haus der Parität gefunden werden müssen. Der Paritätische Wohlfahrtsverband befürchtet, dass es nicht gelingen wird, die Bewohner in den regulären Wohnungsmarkt zu entlassen, weil dieser so angespannt ist, dass sie dort keine Alternativen finden. Dadurch hält der Verband es für wahrscheinlich, dass es relativ wenig Fluktuation in dem Haus gibt. Wenn der Wohnungsmarkt in Berlin noch angespannter wird, könnte es notwendig werden, die Apartments regelmäßig mit zwei Personen zu belegen.

Eine Besonderheit in dem Projekt ist die Schenkung des Grundstücks durch den Investor UTB an die Stiftung trias. Bei der Frage, ob sich das Vorhaben wiederholen oder als Modell weiter verbreiten lässt, ist zu bedenken, dass solche Grundstückstifter nicht häufig sind. Gleichwohl ist es auch an anderer Stelle schon vorgekommen, dass eine Privatperson ihre Immobilie als „Haus der Parität“ zur Verfügung gestellt hat.

Aus Sicht der Stiftung trias könnte eine Übertragung dann gewährleistet werden, wenn die Bereitstellung und Verpachtung des Grundstücks im Erbbaurecht durch die öffentliche Hand oder kirchliche Träger erfolgt. Der Paritätische Wohlfahrtsverband Berlin ist gegenüber dem Erbbaurecht in der derzeit in Berlin verfolgten Vergabepaxis allerdings skeptisch. Er verweist darauf, dass die Laufzeiten der von den Bezirken und dem Land Berlin angebotenen Erbbaurechtsverträge oft nur 39 Jahre betragen. Diese Laufzeit sei für die Investition in einen Neubau zu kurz. Zudem lägen die Grundstückspreise in Berlin und gleichzeitig die hier in Ansatz gebrachten Erbbauzinsen so hoch, dass die Belastung durch Erbbauzinsen zu hoch sei, um für soziale Träger maximal kostendeckende Mieten von 6,00 bis 6,50 € anzubieten.

Die Stiftung trias, die sonst nicht im Bereich Neubau von Gebäuden arbeitet, kann sich vorstellen, ein ähnliches Projekt nochmals durchzuführen. Sie würde dann in der Nutzung eine Kombination von gemeinschaftlich organisiertem Wohnprojekt und Sozialeinrichtungen anstreben. Eine Entlastung von den Bauherrenaufgaben durch einen professionellen Projektsteuerer wäre für die Stiftung wieder sehr wichtig, weil das Bauen selbst nicht zu ihren Kernkompetenzen gehört.

### 3 Weitere gemeinwohlorientierte Wohnungsmarktakeure

Wie in Kapitel 1.3 beschrieben, wurden neben den Stiftungen zwei Gruppen von „weiteren gemeinwohlorientierten Akteuren“ untersucht:

- Beratende Organisationen und „operative Dachorganisationen“ wie das Mietshäuser Syndikat,
- Hausprojekte in unterschiedlichen Rechts- und Organisationsformen (e. V., e. G., GbR, GmbH und andere).

Bei der Untersuchung ging es nicht um eine vollständige Erfassung aller einzelnen in Frage kommenden Akteure, sondern darum anhand einer gezielten Auswahl aus dem Gesamtspektrum, die wesentlichen Schwerpunkte und Ansätze zu erfassen. Die Darstellung der beratenden und operativen Dachorganisationen, die in Kapitel 3.1 vorgestellt werden, zeigt somit beispielhaft wichtige Organisationen, die gemeinwohlorientierte Hausgruppen unterstützen, beraten oder vernetzen.

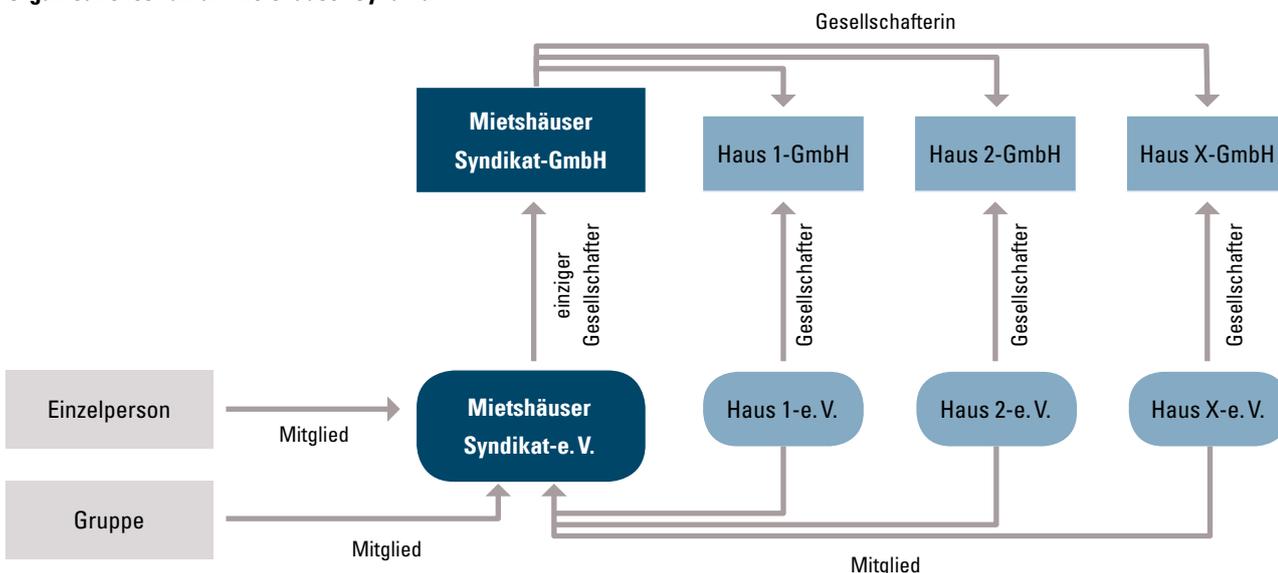
In Kapitel 3.2 werden die Trägerorganisationen und Rechtsformen von Hausprojekten vorgestellt. Darüber hinaus werden Gründungsmotive und -prozesse, Zielgruppen und Herausforderungen systematisiert und in Kapitel 3.3 anhand von Beispielen veranschaulicht.

#### 3.1 Dachorganisationen und beratende Organisationen

##### Mietshäuser Syndikat GmbH

Die Mietshäuser Syndikat GmbH kann als operative Dachorganisation bezeichnet werden. Sie wurde 1996 in Freiburg gegründet. Vorläufer war die 1992 gegründete „Mietshäuser in Selbstorganisation“, die 1993 in Mietshäuser Syndikat umbenannt wurde. Oberstes Ziel des Mietshäuser Syndikats ist, Initiativen dabei zu unterstützen, Immobilien nachhaltig einer spekulativen Verwertung zu entziehen und bezahlbare Mieten langfristig zu sichern. Kernelement ist die Solidargemeinschaft im Projektverbund. Das Mietshäuser Syndikat besteht deshalb aus einer Dach-GmbH und einzelnen Hausprojekten. Für jede Immobilie wird eine Hausprojekt-GmbH gegründet, wobei die Hausgemeinschaft (normalerweise als e. V. organisiert) und die Mietshäuser Syndikat GmbH jeweils einen Gesellschafter stellen. Der Dachverband ist somit dauerhaft in jeder einzelnen Haus-GmbH als Gesellschafter vertreten. Durch diese Konstruktion wird gewährleistet, dass die Haus-GmbH nicht ohne Billigung des Syndikats einen Beschluss zur Veräußerung ihres Gebäudes fassen kann. Die Mietshäuser Syndikat GmbH wiederum hat nur einen Gesellschafter – den Verein Mietshäuser Syndikat. In diesem sind alle Hausvereine Mitglied, die zum Mietshäuser Syndikat gehören sowie Einzelpersonen oder Gruppen. Dadurch wird gewährleistet, dass die Dach-GmbH vom Projektverbund gemeinsam getragen wird.

Abbildung 19  
Organisationsstruktur Mietshäuser Syndikat



Die Dach-GmbH bildet einen Projektverbund, bei dem etablierte Hausprojekte neue Projekte in der schwierigen Anfangsphase unterstützen. Das Syndikat organisiert so einen Ausgleich zwischen den unterschiedlichen Situationen verschiedener Hausprojekte. „Altprojekte“ unterstützen neue Hausprojekte sowohl mit Know-how als auch mit Überschüssen. Letztere entstehen dadurch, dass die Zinslast bei Altprojekten in der Regel geringer ist, da die Tilgung der Kredite bereits fortgeschritten ist. Die Altprojekte profitieren dadurch, dass sie Kontakt zu neuen Projekten aufbauen.

Die Bewohner der Hausprojekte sind Mieter. Es gibt jedoch keine vom Dachverband festgeschriebenen Vorgaben zu den Zielgruppen oder der Gemeinwohlorientierung der Projekte. Die Organisationsform verlangt, anders als beispielsweise bei einer Wohnungsgenossenschaft, bei einem Verein oder einer Stiftung nicht die Formulierung eines (gemeinnützigen) Zwecks. Gleichwohl können sich die Hausprojekte selbst Regeln geben. Bei der überwiegenden Zahl der Hausprojekte handelt es sich um Wohnprojekte. Von 137 Häusern werden lediglich drei ausschließlich für gewerbliche Zwecke genutzt. In den 134 Wohnprojekten leben insgesamt 3.151 Personen. Die Größe der einzelnen Gemeinschaften ist sehr unterschiedlich. In etwas mehr als 10% der Häuser leben weniger als zehn Personen, rund zwei Drittel entfallen auf Gemeinschaften mit einer Größe von zehn bis 40 Personen. Bei diversen Immobilien handelt es sich um Nicht-Wohnimmobilien, die umgenutzt wurden.

Das größte und älteste Projekt ist ein Kasernenareal in Freiburg, das nach Initiativen von 1990 schließlich im Januar 1997 zusammen mit dem Syndikat erworben wurde. In dem „Wohnprojekt SUSI“ wohnen 285 Erwachsene, Kinder und Jugendliche in ökologisch sanierten Häusern (45 Wohnungen, meist Wohngemeinschaften) sowie in Bauwagen.

Auch die nächstgrößten Projekte sind ehemalige militärische Liegenschaften in Baden-Württemberg. Die Schellingestraße in Tübingen, in der 110 Personen leben, war in den 1980er-Jahren besetzt und später vom Studentenwerk betrieben worden. Als der Bund die Liegenschaft 1999 verkaufen wollte, organisierten sich die Bewohner und nahmen Kontakt zum Mietshäuser Syndikat auf. 2004 wurde der Kaufvertrag unterzeichnet. Das Vier-Häuser-Projekt in Tübingen mit 107 Personen wurde 2011 gestartet. Es handelt sich um ehemalige französische Offiziersgebäude.<sup>11</sup>

Das Mietshäuser Syndikat hat seinen geografischen Ursprung in Baden-Württemberg und in der Studentenszene.<sup>12</sup> Bis heute<sup>13</sup> sind in diesem

Bundesland 34 Projekte (rund ein Viertel aller Projekte) zu finden. Allein in Freiburg befinden sich 17 Häuser und in Tübingen fünf. Weitere Schwerpunkte bilden Sachsen (22 Häuser, davon elf in Leipzig und fünf in Dresden), Berlin (17 Mietshäuser), Brandenburg (15 Häuser, davon fünf in Potsdam) und Hessen (zehn Projekte, davon je drei in Marburg und Frankfurt am Main). Inzwischen unterstützt das Mietshäuser Syndikat auch verschiedene Initiativen in anderen europäischen Staaten z. B. insbesondere Gründungsberatungen in Österreich und Italien.

Bei den Gebäuden handelt es sich überwiegend um Bestandsgebäude, häufig Altbauten mit Baujahr vor 1949. Einige Hausprojekt-GmbH haben sich aus ehemals besetzten Häusern oder Initiativen gegründet, die sich organisiert haben, als das von ihnen bewohnte Haus veräußert werden sollte (vgl. Beispieldarstellung Seume 14, Kapitel 3.3). Andere Gemeinschaften finden sich und suchen gemeinsam nach einer passenden Immobilie. In Freiburg ist es Gruppen jedoch in den letzten Jahren immer seltener gelungen, Bestandsgebäude zu finden und zu kaufen. Bei der Neubebauung des Areals im Stadtteil Gutleutmatten hat der Freiburger Gemeinderat 2014 per Beschluss drei Grundstücke im Neubaugebiet für das gemeinschaftliche Wohnen ausgewiesen. Dort wurden drei Häuser für ca. 150 Personen als „3HäuserProjekt“ gebaut (vgl. Beispieldarstellung SchwereLos, Kapitel 3.3).

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

Das überregionale Netzwerk mit Sitz in Hannover wurde 1992 gegründet. Ziel ist es, „Neue Wohnformen“ mit einem besonderen Fokus auf ältere Menschen bundesweit bekannt zu machen. Um Menschen und Organisationen mit Interesse an selbst organisierten und gemeinschaftlichen Wohnprojekten zu beraten, zu vernetzen und zu informieren, kooperiert das FORUM regional mit 25 unabhängigen Organisationen in zwölf Bundesländern, die sich als „Regionalstellen“ des FORUM-Netzwerkes verstehen. Jede Regionalstelle ist für sich ein eigenständiger, regional tätiger Akteur. Die Ausrichtung einiger Regionalstellen ist gezielt auf die Nachfrage älterer Menschen zugeschnitten.

Die Dachorganisation FORUM Gemeinschaftliches Wohnen e. V., Bundesvereinigung, präsentiert eine Vielfalt von Wohnprojekten und unterstützt Interessierte dabei, die ihnen entsprechende Form zu finden. Kommunen und die Wohnungswirtschaft werden beraten und der Verein bietet Fachleuten eine Plattform für den Informations- und Erfahrungsaustausch. Mit einer Projektbörse ermöglicht das

(11) Mehr Informationen unter Mietshäuser Syndikat (o.J.): Vier-Häuser-Projekt. Online unter [https://www.syndikat.org/de/projekte/4\\_haeuser\\_projekt](https://www.syndikat.org/de/projekte/4_haeuser_projekt) [Zugriff zuletzt 22.01.2019]

(12) Der Berliner Filmemacher Holger Lauinger hat 2016 mit Unterstützung eines Crowdfunding den 65-minütigen Informationsfilm „Das ist unser Haus!“ über Mietshäuser Syndikate gedreht: <http://das-ist-unser-haus.de> [Zugriff zuletzt 12.12.2018].

(13) Stand: April 2017.

FORUM eine bundesweite Vernetzung von Wohnprojekt-Interessenten. Auf der Internetseite wird auf aktuelle Veranstaltungen und Publikationen hingewiesen.

Die Bundesvereinigung begleitet als Geschäftsstelle das „Modellprogramm Gemeinschaftlich wohnen, selbstbestimmt leben“<sup>14</sup>, das vom Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend (BMFSFJ) gefördert wird. Damit werden bis 2019 bundesweit 29 Projekte unterstützt, die zeigen, wie gemeinschaftliches Wohnen für unterschiedliche Zielgruppen geöffnet und zugleich ein Beitrag zum Zusammenhalt im Wohnumfeld geleistet werden kann.

Die Schwerpunkte sind:

- Selbständige Lebensführung älterer und hochaltriger Menschen im Quartier,
- Bezahlbares Wohnen, besonders für Menschen mit niedrigem Einkommen,
- Inklusive, generationen- oder gendergerechte Wohnumgebung.

#### **Wohnbund e.V.**

Der gemeinnützige Verein wohnbund – Verband zur Förderung wohnungspolitischer Initiativen – wurde 1983 im Rahmen eines Kongresses des Deutschen Werkbundes in Darmstadt als Netzwerk von wohnungspolitisch engagierten Akteuren gegründet. Der Sitz der Geschäftsstelle ist in München, weitere wohnbund-Büros befinden sich in Frankfurt am Main, Bochum, Dessau und Leipzig. Zu den Mitgliedern gehören Fachleute aus Architektur- und Planungsbüros, Stadtverwaltungen und Hochschulen, Wohnungsunternehmen, Wohnprojektgruppen, Stiftungen, Stadtentwicklungsgesellschaften und Beratungsorganisationen. Auch diverse der in diesem Bericht vorgestellten Akteure und solche, die als Experten mitgewirkt haben, wie das Forum Gemeinschaftliches Wohnen, der Bundesverband Deutscher Stiftungen, die mitbauzentrale münchen – Beratung für gemeinschaftsorientiertes Wohnen, Stattbau Berlin und die Stiftung trias gehören zu den ca. 200 Mitgliedern. Der wohnbund e.V. ist zudem Gründungsmitglied des Netzwerk Immobilien e.V.

Ziel des wohnbund e.V. ist, der herkömmlichen Wohnungspolitik Alternativen gegenüberzustellen und wohnpolitische Initiativen und Projekte fachlich zu unterstützen<sup>15</sup>. Den Dialog über wohnungspolitische Veränderungen im Angesicht neuer Herausforderungen begleitet der wohnbund e.V.

mit Veranstaltungsangeboten und Publikationen. In Arbeitsgruppen werden konkrete Themen vertieft. Auf der Internetseite sind Positionspapiere zu wohnungspolitischen Themen veröffentlicht. Viele Mitglieder engagieren sich in der Beratung von Hausgruppen.

#### **Global Ecovillage Network (GEN)**

Das Netzwerk wurde 1995 gegründet, um „die Entstehung von experimentellen Siedlungen zu unterstützen, die ihr soziales und ökologisches Umfeld nicht nur stabil halten, sondern es nachhaltig weiterentwickeln wollen“<sup>16</sup>. Die „Lebensform Gemeinschaft“ wird von GEN als Potenzial für die Ausbreitung nachhaltiger Lebensweisen gesehen. Das deutsche Netzwerk ist ein eingetragener Verein (GEN Deutschland e.V.) mit Sitz in Beetzendorf, Sachsen-Anhalt. Es befördert den Dialog zwischen den Mitgliedern, bietet durch Arbeitskreise einen Diskussionsrahmen für verschiedene Dimensionen der Nachhaltigkeit und setzt sich für die Verbreitung der Potenziale der Lebensform Gemeinschaft durch Öffentlichkeitsarbeit, Kooperationen mit Gemeinden, Universitäten und der Zivilgesellschaft ein.

In Deutschland gehören 13 Lebensgemeinschaften zu dem Netzwerk. Sie wurden zwischen 1986 (Lebensgarten Styerberg) und 2015 (Gemeinschaft Sulzbrunn) gegründet. Insgesamt leben ca. 760 Menschen in den Gemeinschaften, ca. 20 % davon Kinder. Die Größe liegt zwischen ca. 20 und 150 Personen, wobei die älteren Gemeinschaften in der Regel mehr Mitglieder haben. Das 1997 gegründete „Ökodorf Sieben Linden“ in Beetzendorf in der Altmark ist mit 100 Erwachsenen und 40 Kindern am größten. Hier ist auch der Sitz von GEN Deutschland e.V. Das Projekt Schloss Tempelhof gehört zu den stark wachsenden Projekten und die Bewohnerschaft ist inzwischen ähnlich groß.

Die Projekte liegen mit einer Ausnahme (Villa Locumuna in Kassel) alle im ländlichen Raum und verfügten über Bestandsgebäude. Viele Gemeinschaften haben historische Gebäude aus unterschiedlichen Epochen neu belebt. Dazu gehören Schlösser, Burgen und Bauernhöfe ebenso wie ehemalige Jugend- oder Feriendörfer.

Bei der Nutzung handelt es sich immer um eine Kombination von Wohnen und Arbeiten. Das Leben in Gemeinschaft und im Einklang mit der Natur ist ein Anliegen aller Projekte. Ökologische Landwirtschaft und Bildungsarbeit (Seminarangebote) spielen eine Rolle, auch ein Hotelbetrieb, Unterkunfts- und Gastronomieangebote sind vielfach vertreten.

(14) Informationen online unter Forum Gemeinschaftliches Wohnen Bundesvereinigung: <http://wohnprogramm.fgw-ev.de> [Zugriff zuletzt 12.12.2018].

(15) Informationen online unter Wohnbund: Der Verein. <https://www.wohnbund.de/index.php/verein> [Zugriff zuletzt 12.12.2018].

(16) Informationen online unter Global Ecologic Network: [http://gen-deutschland.de/wp\\_gen/wer-wir-sind/](http://gen-deutschland.de/wp_gen/wer-wir-sind/) [Zugriff zuletzt 12.12.2018].

Geografisch gibt es eine „Häufung“ von fünf Projekten in der Kasseler Gegend (zwei in Hessen und drei in Niedersachsen), drei Projekte liegen in Bayern, in Thüringen zwei und in Brandenburg, in Sachsen-Anhalt und Sachsen gibt es jeweils eine Gemeinschaft.

Organisatorisch haben sieben Gemeinschaften jeweils eine Wohnungsgenossenschaft für den Erwerb der Immobilien gegründet, wobei vier von ihnen zusätzlich einen Förderverein gegründet haben. In drei Fällen sind die Gemeinschaften ausschließlich als Verein organisiert. Eine Gemeinschaft hat die Rechtsform der gGmbH gewählt, eine weitere die der GmbH & Co KG.

Drei der Wohnungsgenossenschaften sind lediglich Eigentümer der Gebäude und pachten den Grund und Boden von einer Stiftung. In einem Fall handelt es sich um die Stiftung trias, die beiden anderen haben selbst eigene Stiftungen gegründet (vgl. Beispiel Lebensgemeinschaft Tempelhof).

#### **Genossenschaftliche Immobilienagentur München e. G. (GIMA)**

Die GIMA ist ein genossenschaftliches Dienstleistungsunternehmen, das 2005 in München als Modellprojekt des Bundes im Rahmen des Experimentellen Wohnungs- und Städtebaus gestartet wurde und bis 2006 gefördert wurde. Ziel der GIMA ist es, dauerhaft bezahlbaren Wohnraum und intakte Hausgemeinschaften zu bewahren und auszubauen. Neben der Beratung zur Gründung einer Wohnhaus-Genossenschaft beim Verkauf eines Mietshauses bietet die GIMA auch die Vermittlung von Immobilien privater Eigentümer an Mitgliedsunternehmen an, die diese Häuser in ihren Bestand übernehmen und dann als „gemeinwohlorientierter Vermieter“, d. h. ohne hohe Renditeabsichten, die Bewirtschaftung übernehmen. Damit entfällt für die Hausbewohner der Aufwand, eine eigene Wohnungsgenossenschaft zu gründen oder – im Fall des Erwerbs durch eine Wohnungsbaugenossenschaft – auch die Notwendigkeit, Genossenschaftsanteile zu zeichnen. Darüber hinaus unterstützt die GIMA die Konzepterstellung für Neubauvorhaben und engagiert sich in der Vermittlung von Baugrundstücken.

Die 28 Mitgliedsunternehmen der GIMA (23 Wohnungsbaugenossenschaften und fünf Unternehmen) haben ihre Wurzeln in der Wohnungsgemeinnützigkeit. Sie verfügen gemeinsam über rund 36.000 Wohnungen in München und Umgebung. Sie können nicht nur einzelne Mehrfamilienhäuser, sondern auch ganze Wohnanlagen erwerben. Mit der Mitgliedschaft verpflichten sie sich zu einem

Verzicht auf Luxussanierungen, einer Orientierung der Bestandsmiete am Mietspiegel und einem Verzicht auf die Aufteilung des vermittelten Objektes für mindestens zehn Jahre.

Als regional agierendes Unternehmen pflegt die GIMA Kontakte zur Stadt München, zu Verbänden und Vereinigungen sowohl der Hauseigentümer als auch der Mieter. Auf dem angespannten Wohnungsmarkt setzt die GIMA Impulse gegen die Spekulation mit Mietshäusern. 15 Mietshäuser mit insgesamt 490 Wohnungen konnten bereits durch die Vermittlung der GIMA von Privateigentümern in das Eigentum eines Mitgliedsunternehmens wechseln.<sup>17</sup>

## **3.2 Hausprojekte und ihre Akteure**

### **Motivationen und Ziele von Hausgruppen**

Das Interesse an gemeinschaftlichen Wohnformen bzw. der Umsetzung von Hausprojekten ist unterschiedlich motiviert. Viele Gruppen verfolgen das Ziel, alternative Wohnangebote zu entwickeln. Oft gibt es einen Solidargedanken, der die Projekte trägt. Folgende Ziele und Zwecke wurden im Rahmen dieser Studie von den befragten Akteuren häufig genannt:

- Im Alter nicht allein sein, sondern in einer Gemeinschaft leben, sich gegenseitig unterstützen,
- Inklusion von Menschen mit Behinderung und Pflegebedarf unterstützen,
- Mehrgenerationenwohnen, das ins Quartier ausstrahlt,
- In der Großstadt: bezahlbaren Wohnraum erhalten oder schaffen,
- Wohnungspolitisch: Immobilien dem spekulativen Wohnungsmarkt entziehen,
- Eine ökologisch-nachhaltige Lebensform realisieren, nachhaltig Bauen,
- Wohnexperimente realisieren, Wohnen und Arbeiten, Kultur, Kunst, soziale Infrastruktur und Landwirtschaft verknüpfen.

Die Motive sind sehr oft eine Mischung von eigenennützigen und altruistischen Beweggründen. In Bezug auf die Projekte, bei denen sich Senioren zusammenschließen, wird unterstrichen, dass es dem Gemeinwohl dient, wenn ältere Menschen nicht in Pflegeheimen versorgt werden müssen,

(17)

Vgl. Genossenschaftliche Immobilien Agentur (o. J.): GIMA München e. G. Zugriff: [http://www.gima-muenchen.de/media/dokumente/downloads/GIMA\\_Flyer.pdf](http://www.gima-muenchen.de/media/dokumente/downloads/GIMA_Flyer.pdf): S. 2 [Zugriff zuletzt 12.12.2018].

sondern durch ihre Wohngruppe rege bleiben und notwendige Unterstützung erhalten.

Die Initiatoren von Hausprojekten gehören selten zu einer Personengruppe, die sich auf dem regulären Wohnungsmarkt aufgrund von wirtschaftlicher, gesundheitlicher oder sonstiger Beeinträchtigung schlecht versorgen kann. Im Gegenteil: Sie sind oft gut vernetzt und verfügen häufig auch über die Möglichkeit, ein Projekt zu finanzieren. In vielen Projekten sind aber auch Personen beteiligt, die von der Gemeinschaft „subventioniert“ werden. Wohnungsgenossenschaften stellen Mietwohnungen bereit, Haus-GmbHs des Mietshäuser Syndikats sehen neben dem Eigenbedarf zusätzliche Wohneinheiten für Zielgruppen vor, die sich besonders schlecht am Wohnungsmarkt versorgen können (beispielsweise alleinerziehende Frauen, Geflüchtete).

Insgesamt weisen Hausgruppen eine Vielfalt auf. Die Größe der Projekte variiert stark. Kleine Projekte mit weniger als zehn Personen bilden eher die Ausnahme. Die meisten Mietshäuser Syndikat-Gruppen haben zwischen zehn und 30 Bewohner, für weniger Personen ist die Konstruktion der Syndikat-GmbH zu aufwändig. Das gleiche gilt auch für Wohnungsgenossenschaften.

#### **Rahmenbedingungen und typische Entstehungshintergründe von Hausprojekten**

Für die Entstehung von Hausprojekten sind die drei G: „Gruppe, Grundstück, Geld“ sowie ein Konzept entscheidend. Mit dem Begriff „Grundstück“ ist nicht unbedingt ein leeres Grundstück gemeint, das noch bebaut werden muss. Sehr viele Hausprojekte nutzen auch vorhandene Bestandsgebäude.

Für die Entstehung von Hausprojekten lassen sich vier Konstellationen unterscheiden:

- Eine bestehende Gruppe von Freunden oder Bekannten sucht nach einer Immobilie sowie ggf. auch nach weiteren gleichgesinnten Mitstreitern.
- Eine Person oder Kleingruppe erbt oder findet eine Immobilie und sucht dann eine Gruppe, um ein Hausprojekt oder eine Lebensgemeinschaft zu gründen.
- Bewohner eines Mietshauses sind damit konfrontiert, dass ihr Haus verkauft werden soll und organisieren sich daraufhin gemeinsam, um sicherzustellen, dass sie in dem Haus wohnen bleiben können.<sup>18</sup>

- Beratungsplattformen für gemeinschaftliches Wohnen richten Informationsveranstaltungen aus, bei denen sich Interessierte kennenlernen und sich Gruppen formieren. Wenn die Gruppenmitglieder eine „Mietgruppe“ bilden möchten, d. h. keine Investition tätigen, suchen sie einen Vermieter bzw. Investor (vgl. mitbauzentrale münchen, 2017). Sonst suchen sie eine Immobilie, die zum Verkauf steht. Die wichtigsten Eckpunkte für Hausprojekte sind die Gruppe und die Immobilie. Je nachdem, um welche der o. g. Konstellation es sich handelt, steht das Finden eines Grundstücks oder einer Gruppe am Anfang eines Hausprojektes.

Das finanzielle, soziale und kulturelle Kapital der Gruppe spielt eine zentrale Rolle. Viele Mitglieder von Hausprojekten verfügen durch jahrelange Berufstätigkeit über Rücklagen oder sie haben Geld geerbt. Gleichwohl gelingt es auch Personen ohne eigene Mittel, ihre Einlage aufzubringen, wenn sie gut vernetzt sind und über Crowdfunding sowie zinsfreie Darlehen von Freunden und Verwandten eine Beteiligung realisierten.

Verschiedene Beratungsstellen, wie das FORUM Gemeinschaftliches Wohnen und die mitbauzentrale münchen, vernetzen Gruppen für „Gemeinschaftliches Wohnen zur Miete“. Sie verweisen darauf, dass die hohe Nachfrage nach gemeinschaftlichem Wohnen nur bedient werden kann, wenn auch Mietmodelle realisiert werden, bei denen sich öffentliche oder private Investoren für Hausprojekte öffnen. Das „wohnprojekte-portal“ der Stiftung trias bietet Interessierten u. a. eine Projektsuche, einen Veranstaltungskalender und Vernetzungsangebote.<sup>19</sup>

Die rechtlichen, steuerlichen und organisatorischen Rahmenbedingungen für die Gründung von Vereinen, Genossenschaften oder GmbHs stellen viele Initiatoren von Hausprojekten vor große Herausforderungen. Die Gründer profitieren von der Beratung durch Dachorganisationen und Ehrenamtliche, die durch eigene Gründungserfahrung ihre Expertise erworben haben.

Der Zusammenhalt der Gruppen ist ein wesentlicher Faktor für das Gelingen der Hausprojekte. Häufig dauert die Planung viele Jahre. Gerade die größeren und auf ein weitreichendes Miteinander ausgelegten Gemeinschaften berichten, dass der Zusammenhalt der Gruppe immer wieder auch professioneller Unterstützung von außen bedarf. Einige der Dachorganisationen haben Arbeitsgruppen etabliert, die sich den Herausforderungen widmen, die die Hausprojekte beschäftigen.

(18)

Vgl. hierzu die Aktivitäten der Stiftungen Edith Maryon und trias (Kapitel 2.4). Das in Kapitel 3.1 beschriebene Engagement der GIMA vermittelt überwiegend in Fällen in denen der Eigentümer, der die Immobilie veräußern möchte, selbst ein Interesse daran hat, dass das Objekt nicht der Spekulation anheimfällt.

(19)

Stiftung trias: wohnprojekte-portal. Zugriff: <https://www.wohnprojekte-portal.de/startseite.html> [Zugriff zuletzt 21.01.2019].

### Rechtsformen und Organisationsstrukturen von Hausprojekten

Als Trägerform von Hausprojekten sind Wohnungsgenossenschaften und Vereine sehr häufig. In mehreren Fällen gibt es in den Hausprojekten sowohl eine Wohnungsgenossenschaft (Eigentümerin der Immobilie) als auch einen Verein (Trägerin von sozialen und kulturellen Projekten). Rechtsgeschichtlich ist der e. V. die „Mutter“ der e. G. Die eingetragene Genossenschaft ist die wirtschaftliche Form des Vereins, juristisch sind folgende wesentlichen Aspekte gleich:

- Einfacher Mitgliederwechsel,
- demokratische Abstimmung (pro Mitglied eine Stimme, nicht nach Vermögensanteil wie bei der GmbH oder der AG),
- Haftung durch die Organisation (e. V. bzw. e. G.), die Mitglieder haften eingeschränkt, je nach Ausgestaltung der Satzung.<sup>20</sup>

Ein Verein ist einfacher zu gründen als eine Genossenschaft und kann Spenden entgegennehmen, wenn seine Gemeinnützigkeit oder eine „kleine Gemeinnützigkeit“<sup>21</sup> anerkannt ist. „Wohnen“ an sich wird aber generell eher nicht als gemeinnützig anerkannt, deshalb brauchen die Hausgemeinschaften entweder ein ideelles Konzept, das über die Wohnnutzung hinausgeht, wie es bei den Mitgliedern des Global Ecovillage Network (GEN) zutrifft. Andernfalls ist es sinnvoll, die Wohnungsgenossenschaft als gewerbliche Organisationsform zu wählen. Da jedes Mitglied das gleiche Stimmrecht hat, gilt die e. G. als eine sehr demokratische Organisationsform. Eine Stiftung mit ihrem benannten Stiftungsrat wird dagegen als eine in hohem Maße hierarchische und damit eher wenig demokratische Organisationsform bezeichnet, die einige Experten deshalb für Hausprojekte als nicht geeignet halten.

Die Organisation im Mietshäuser Syndikat erfolgt in der Rechtsform der GmbH und es wird in jedem Einzelfall für jedes Projekt neben einer Haus-GmbH auch ein Haus-e. V. gegründet (vgl. Abbildung 20). Die Mitglieder beteiligen sich an der Finanzierung, verfügen aber nicht über eigene Anteile an der GmbH. Gesellschafter ist der Haus-e. V. In den Gesprächen mit Experten wurde betont, dass das Konzept einigen Gruppen „zu radikal“ oder „zu links“ ist. Für andere Gruppen steht im Vordergrund, dass ein Verkauf der Immobilie und eine Privatisierung des Gewinns nicht möglich sein dürfen. Insofern hängt die Wahl der Rechtsform eng zusammen mit Vorstellungen über Gemeinschaft,

mit politischer Motivation, Fragen des Vererbens und steuerlichen Aspekten.

Die Rechtsformen Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GbR) und Aktiengesellschaft (AG) waren in der Recherche selten vertreten. Einige Experten machten für die Unbeliebtheit der GbR die Tatsache verantwortlich, dass eine persönliche Haftung nicht ausgeschlossen ist. Für größere Gruppen ist die GbR nicht geeignet, da jedes Mitglied im Gesellschaftervertrag aufgeführt sein muss. Für GbR mit vielen Gesellschaftern ist es häufig schwierig Bankkredite zu erhalten, weil die Banken nach EU-Recht verpflichtet sind, jedem Gesellschafter individuell eine „Belehrung“ zu geben. Der Aufwand mache das Geschäft für die Banken bei vielen Gesellschaftern und relativ kleinen Krediten finanziell unattraktiv.

Ebenfalls nicht im Vordergrund stand die Recherche nach Wohneigentümergeinschaften (WEG), denn im Einzeleigentum steht nicht die Gemeinschaft oder eine Gemeinwohlorientierung im Fokus. Gleichwohl können sich auch WEGs gemeinwohlorientierte Ziele setzen und Wohnungen oder Einrichtungen subventionieren, die Zielgruppen unterstützen, die sich sonst nur mit Schwierigkeiten am Wohnungsmarkt versorgen können. Zudem schließen auch die Stiftung trias und die Terra Libra Immobilien GmbH nicht aus, dass eine WEG Grundstücke von ihnen pachtet.

Zusammenfassend wurden folgende Konstellationen ermittelt:

- Mietshäuser Syndikat:
  - GmbH ist Eigentümerin des Grundstücks und Gebäudes; e. V. ist Gesellschafterin der Haus-GmbH; Bewohner sind Mieter,
  - GmbH ist Eigentümerin des Gebäudes; e. V. ist Gesellschafterin der Haus-GmbH; Stiftung, Kommune oder Kirche ist Eigentümerin des Grundstücks; Bewohner sind Mieter und Erbpächter.
- e. G. (Wohnhausgenossenschaft oder größere Wohnungsgenossenschaft) ist Eigentümerin des Grundstücks und Gebäudes; Bewohner sind Mitglieder; ggf. gibt es zusätzlich Mietwohnungen für Nicht-Mitglieder. Zudem gibt es ggf. einen unabhängigen e. V. für gemeinnützige Projekte. Bei mehreren Häusern bzw. Hausprojekten sind die einzelnen Haus- oder Baugruppen jeweils für sich in bestimmten Angelegenheiten autonom, aber ansonsten Mitglieder in der e. G. mit entsprechenden Pflichten und Rechten.

(20) Bei Wohnungsgenossenschaften können bei einer Insolvenz nicht nur die Genossenschaftsanteile verloren gehen sondern auch die nachzuschließenden Beträge, die je nach Satzung als „Nachschusspflicht“ festgelegt sind. Darüber hinaus erfordert die Nachschusspflicht auch unabhängig von einer Insolvenz bei erhöhtem Kapitalbedarf eine entsprechende Einzahlung der Mitglieder über die Erhöhung der Anteilswerte oder der Anzahl der Anteile.

(21) Bei der „kleinen Gemeinnützigkeit“ können nur bestimmte Spenden steuerbegünstigt abgesetzt werden.

- e. G. (Wohnhausgenossenschaft) ist Eigentümerin des Gebäudes, Stiftung oder Kommune ist Eigentümerin des Grundstücks; Bewohner sind Mitglieder und Erbpächter, ggf. gibt es zusätzlich Mietwohnungen für Nicht-Mitglieder.
- e. V. ist Eigentümerin des Grundstücks und Gebäudes, Bewohner sind Mieter.
- Wohnungsbaugesellschaft ist Eigentümerin, Bewohner sind Mieter.
- Privater Investor ist Eigentümer, Bewohner sind Mieter.

Die beiden letztgenannten Konstellationen unterscheiden sich insofern vom klassischen Wohnungsmarktangebot, als dass die Eigentümer durch die Einbeziehung einer Hausgruppe in die Gestaltung (Grundriss, Ausstattung Verknüpfung mit Flächen für soziale Projekte, Gewerbe o. ä.) Mietwohnraum schaffen, der durch die Wohnform,

Ausstattung und Preisgestaltung im Sinne dieses Projektes gemeinwohlorientiert ist.

Die Nachhaltigkeit der Projekte ist nicht unbedingt gesichert, da gerade private Eigentümer und Vermieter ihre „gemeinwohlorientierte Ausrichtung“ auch ändern können bzw. die Erben oder neue Eigentümer nach einem Verkauf andere Prioritäten setzen. Auch wenn eine Änderung der Ausrichtung in Vereinen und Wohnungsgenossenschaften ebenfalls möglich ist, so ist der Prozess weniger „top-down“, denn es müssen Mehrheiten für einen solchen Schritt gebildet werden.

Bei Hausprojekten in Wohnungsgenossenschaften ist zu beachten, dass sie im Verhältnis zur Wohnungsgenossenschaft insgesamt nur eine begrenzte Autonomie aufbauen können, um bestimmte Entscheidungen als Hausgruppe zu treffen. Eine zu weit gehende Autonomie würde die Gleichbehandlung und die gemeinsame Beschlussfassung aller Mitglieder gefährden.

Abbildung 20

### Übersicht der gängigsten Organisationsstrukturen bei Hausprojekten

(mit farblicher Hervorhebung der Gemeinsamkeiten)

	Mietshäuser Syndikat		Hausprojekt-Verein		Mieter-Projekt	Wohnhausgenossenschaft	
Status Bewohner	Mieter		Mieter		Mieter	Mitglied der Genossenschaft, Anteilseigner	
Organisation der Bewohner	e. V.		e. V.		e. V.	e. G.	Baugruppe innerhalb e. G.
Verhältnis Organisation der Bewohner zum Eigentümer	Gesellschafter		identisch		Mieter	identisch	
Eigentümer des Gebäudes	Haus-GmbH		e. V.		Wohnungsbau-gesellschaft, -genossenschaft, Privateigentümer	e. G.	
Verhältnis Organisation der Bewohner zum Eigentümer des Bodens	Gesellschafter	Pächter	identisch	Pächter	Mieter	identisch	Pächter
Eigentümer des Bodens	Haus-GmbH	Stiftung / Kommune etc.	e. V.	Stiftung / Kommune etc.	Wohnungsbau-gesellschaft, -genossenschaft, Privateigentümer	e. G.	Stiftung / Kommune etc.

In der Gesamtbetrachtung muss konstatiert werden, dass es keinen „Königsweg“ für die „richtige“ Rechtsform in Bezug auf die Realisierung von Wohn- und Hausprojekten mit gemeinwohlorientierter Ausrichtung gibt. Die Rechtsform der Genossenschaft kommt vor allem für Gruppen in Frage, die mit ihrer Einlage als Wohnungsgenossenschaftsmitglied auch Miteigentümer werden möchten. Eine Alternative ohne Eigentumstitel bieten das Mietshäuser Syndikat oder die Stiftung. Der Hintergrund dafür, dass bei einigen der Haus-GmbH des Mietshäuser Syndikats oder der Haus-Genossenschaften der Grund und Boden von einer Stiftung gepachtet wird, ist ein finanzieller: Hier fehlten der Gruppe die notwendigen Mittel, um neben dem Gebäude auch das Grundstück zu erwerben.

Viele Gruppen nehmen in der Gründungsphase Beratung in Anspruch. Die Wahl der Organisationsform steht insofern auch häufig im Zusammenhang mit den Empfehlungen der jeweiligen Experten.

### 3.3 Hausprojekt-Typen und Beispiele

Im Folgenden werden die drei Hausprojekt-Typen, die sich im Laufe des Projektes herauskristallisiert haben, anhand von Beispielen vorgestellt:

- Hausprojekte, die einen Gemeinwohlanpruch formulieren, aber auch stark auf den persönlichen Nutzen für die Bewohner ausgerichtet sind. Viele dieser Projekte stellen Mehrgenerationenwohnen in den Vordergrund und integrieren soziale Infrastruktur aus dem Bereich Gesundheit und Pflege oder Kinderbetreuung. Es handelt sich in den wachsenden Städten nach einer Phase der Nutzung von Bestandsgebäuden und Konversionsobjekten öfters um Neubauprojekte. Das Projekt SchwereLos (Teil des 3Häuserprojekts) ist ein Beispiel für diesen Typus, hier als Mietshäuser Syndikat realisiert. In dieser Rubrik sind auch eine Reihe von Projekten von Wohnungsunternehmen für „Mietgruppen“ zu finden. Dafür steht stellvertretend das Projekt WohnArt3 in Darmstadt.
- Hausprojekte, bei denen der Erhalt von bezahlbarem Wohnraum im Zentrum steht und die sich ggf. aus ihrer Geschichte als besetztes Haus oder aus der Situation, dass ihr Haus verkauft werden sollte, organisiert haben. Die Häuser bieten meist einen Bezugspunkt für die Nachbarschaft durch ein Café, einen Umsonstladen, Werkstätten oder die Organisation von Veranstaltungen. Als Beispiel wird die Seumsstraße 14 in Berlin vorgestellt.
- Experimentelle Wohnprojekte, häufig in ländlichen Regionen, die ihr Einkommen über Landwirtschaft, Bildungsarbeit, Gastronomie etc. generieren. Die Projekte sind Vorreiter und Beispiel für die Umsetzung von alternativen Lebensentwürfen jenseits der Städte. Die Gemeinschaft Schloss Tempelhof in Kreßberg ist dafür ein Beispiel.

## Neubau mit Gemeinwohlanpruch: Mietshäuser Syndikat SchwereLos, Freiburg



Neubauprojekt SchwereLos: links „Willkommenbanner“, rechts Außenansicht, Fotos: IfS, 2018

<b>Ort/Land</b>	Freiburg/Baden-Württemberg
<b>BBSR-Raumabgrenzung</b>	überdurchschnittlich wachsend
<b>Gebäudetyp/Umfeld</b>	Neubau Mehrfamilienhaus/Neuer Stadtteil Gutleutmatten
<b>Größe/Anzahl der Bewohner</b>	Grundstück: 2.207 m <sup>2</sup> ; Wohnfläche 1.729 m <sup>2</sup> , Gewerbe: 586 m <sup>2</sup> 19 WE/60 Personen
<b>Gründungsjahr der Hausgruppe/ des Trägers</b>	2014
<b>Projektrealisierung</b>	2014 – 2018
<b>Organisationsstruktur</b>	Mietshäuser Syndikat <sup>22</sup>
<b>Rechtsform</b>	Haus-GmbH mit Haus-e.V. als ein Gesellschafter der Haus GmbH
<b>Eigentümer des Gebäudes</b>	SchwereLos GmbH
<b>Eigentümer des Bodens</b>	SchwereLos GmbH
<b>Status der Bewohner</b>	Mieter
<b>Themen</b>	Schaffen preiswerten Wohnraums; gemeinschaftliches, generationenübergreifendes, solidarisches Wohnen
<b>Zielgruppe</b>	Gruppe mit u. a. Familien, Senioren; dazu eine große Flüchtlingswohnung und 1 WE für Menschen die von der „Freiburger Hilfsgemeinschaft e.V.“ betreut werden sowie 1 WE, die über „FreiRaum – Hilfen für Frauen in Wohnungsnot“ vergeben wird.
<b>Weiterführende Informationen</b>	<a href="https://www.syndikat.org/de/projekte/schwerelos/">https://www.syndikat.org/de/projekte/schwerelos/</a> <a href="https://3haeuserprojekt.org/wer-wir-sind/article/schwerelos">https://3haeuserprojekt.org/wer-wir-sind/article/schwerelos</a>

(22)

Siehe ausführliche Darstellung  
Kapitel 3.1.

## Konzept und Entstehung

Auf dem angespannten Wohnungsmarkt in Freiburg ist es zunehmend schwierig, bezahlbaren Wohnraum zu finden und gemeinschaftliche Wohnprojekte im Bestand zu realisieren. Gleichzeitig gibt es eine seit vielen Jahren etablierte Szene, die alternative Wohn- und Wohneigentumsformen realisiert. In Freiburg ist bereits 1992 ein Vorläufer des Mietshäuser Syndikats entstanden.

Für das Neubaugebiet Gutleutmatten planten ca. 150 Personen aus dem Umfeld der Mietshäuser-Syndikat-Szene zunächst, einen der im städtebaulichen Rahmenplan vorgesehenen Wohnhöfe als Mietshäuser Syndikat zu bebauen. Die Stadt Freiburg legte jedoch Baufelder und ein Vergabeverfahren fest, bei dem jeweils definierte Grundstücke für drei unterschiedliche Zielgruppen ausgeschrieben wurden: Privathaushalte für Eigenheimbau, Wohnungsgenossenschaften und Investoren. Das Syndikatsmodell durfte sich nur auf die für Investoren reservierten Grundstücke bewerben. Eine zusammenhängende Fläche gab es für die große Gruppe dabei nicht. Daraufhin teilte sie sich auf. Zwei Gruppen, die bereits seit einiger Zeit existierten (eine Hausgemeinschaft, deren Haus an einen Investor verkauft worden war, und eine Gruppe, die bereits länger nach einer Immobilie suchte), bewarben sich mit konkreten Vorhaben („LAMA“ und „Luftschloss“) auf zwei einzelne Grundstücke. Beide erhielten den Zuschlag vom Freiburger Gemeinderat, u. a. weil die Vorschläge mit durchgängiger Barrierefreiheit, einem hohen Anteil sozial gebundener Wohnungen (70%) und der maximalen Länge der Mietbindungsdauer (55 Jahre) in dem Vergabeverfahren punktetten. Eine dritte Gruppe, die sich erst allmählich aus noch nicht integrierten Interessenten sowie Mitgliedern des mit dem Mietshäuser Syndikat assoziierten wohnungspolitischen „Bauverein – Wem gehört die Stadt“ formierte, erhielt ein Grundstück im Losverfahren. Nach Aussage der Initiatoren wählten sie wegen dieses „schweren Loses“ den Namen „schwereLos“ für ihr Projekt. Die drei Projekte LAMA, Luftschloss und schwereLos firmieren unter dem Namen 3Häuserprojekt, obwohl sie sich nicht in einem Baublock befinden und jedes Projekt seine eigene GmbH gründete.

Die schwereLos GmbH musste bei dem Neubau berücksichtigen, dass die Ausschreibung den Bau einer Kita festlegte, die von der Diakonie betrieben werden sollte. Von Beginn an plante schwereLos neben Wohnungen, die den Anforderungen der Gruppenmitglieder entsprechen, auch eine Wohnung für eine Familie mit Fluchthintergrund. Zudem nahmen sie die Anfrage der „Freiburger Hilfgemeinschaft e.V.“ auf und sahen eine Wohnung vor, die die Organisation für Menschen mietet, die nach einem Aufenthalt in der Psychiatrie selbständig wohnen können, aber noch betreut werden. Eine weitere Wohnung wird dauerhaft an FreiRaum für die Versorgung wohnungsloser Frauen vermietet.

Die Architekten brachten die vielfältigen Nutzungsanforderungen in einem vier- bis fünfgeschossigen, L-förmigen Neubau zusammen. Er beherbergt insgesamt 19 unterschiedlich große Wohnungen und Wohnformen. Eine Groß-WG mit zwölf Personen gehört ebenso dazu wie klassische Familienwohnungen, Paar- und Single-Wohnungen. Das Haus ist durchgängig barrierefrei, eine Wohnung ist rollstuhlgerecht ausgebaut. Für die Gemeinschaft stehen ein Gemeinschaftsraum, eine Dachterrasse und ein Freiraum im Hof zur Verfügung. Ein Großteil der Freifläche im Hof wird von der Kita beansprucht. Sie erstreckt sich in einem Gebäudeteil über zwei Etagen. Zudem verfügt das Gebäude über eine Tiefgarage.

Die Gemeinschaftsräume im Erdgeschoss werden auch von anderen Gruppen genutzt. Zudem ist geplant, dass dort auch Nachbarn private Feiern durchführen können. Die Kosten der Gemeinschaftsflächen werden durch einen Beitrag, dessen Höhe jeder Haushalt für sich selbst festlegt, sowie über Spenden Dritter finanziert. Die Verwaltung übernimmt ein extra zu diesem Zweck gegründeter „Gemeinschaftsraum-Verein“. Sollten die Flächen dauerhaft nicht auskömmlich bewirtschaftet werden können, besteht die (baulich vorbereitete) Möglichkeit, eine zusätzliche Wohnung zu schaffen.

Die Bewohnerschaft ist divers: Unter den Berufen sind Sozialarbeit, Handwerks- und Gesundheitsberufe. Einen Wohnberechtigungsschein können die meisten Bewohner vorlegen. Die Flüchtlingsfamilie hat einen Aufenthaltsstatus und wurde über persönliche Kontakte vermittelt.

Alle Mieter sind Vereinsmitglieder. Der Verein ist das einzige Hausgremium. Der Verein hat sich eine Satzung gegeben und zusätzlich einen Binnenvertrag formuliert, in dem geregelt wird, wie in Konfliktfällen außerhalb des Mietrechts verfahren werden soll. Hierzu wurde auch ein Schiedsgericht geschaffen. Die Bewohner treffen sich alle zwei Wochen zu einem Plenum. Eigenleistungen erfolgen im Außenbereich und bei kleineren Maßnahmen. Teilweise werden sie über die Vergabe von Minijobs auch entlohnt.

## Finanzierung/Förderung

Die Kosten für Grundstück und Bau beliefen sich insgesamt (einschließlich der Kita) auf über 7,5 Mio. €. Eingerechnet ist bereits die anteilige Minderung des Grundstückpreises wegen der Verpflichtung, eine Kita zu bauen und diese zum festgesetzten Preis von 12 €/m<sup>2</sup> zu vermieten. Von Bund und Stadt gab es Zuschüsse für den Bau der Kita. Gleichwohl ist die Refinanzierung über die Miete sehr knapp berechnet.

Der Eigenanteil der Gruppe belief sich auf 2,5 Mio. €. Er bestand zu 100% aus Direktkrediten (Verzinsung zwischen 0 und 2%), die als Nachrangdarlehen behandelt werden.

Bei schwereLos ist der maximal zu beantragende Anteil von 70% (14 von 19) der Wohnungen sozial gebunden, die Miete beträgt 6,70 €/m<sup>2</sup> – 30% weniger als die ortsübliche Vergleichsmiete. Deshalb erhielt die GmbH 2,844 Mio. € als langfristiges, zinsverbilligtes Darlehen (0% Zinsen, 1% Tilgung) aus dem Programm „allgemeine soziale Mietraumförderung“ von der Landesbank Baden Württemberg.<sup>23</sup> Eine Zusatzförderung wurde für das Vorhaben in Form eines Tilgungszuschusses gewährt, der nach Ablauf der 25 Jahre Laufzeit des Kredits abgerufen werden kann. Hinzu kommen 225.000 € Darlehen der Landesbank für die Versorgung von Haushalten mit besonderem Schwierigkeitsgrad bei der Wohnraumversorgung.

Zudem erhielt die schwereLos GmbH KfW-Kredite für Energieeffizienz (KfW 55), die nach und nach bei Baufortschritt abgerufen werden konnten. Sie beliefen sich auf 500.000 € mit 1,75% Zins bei einer Laufzeit von 20 Jahren und 1,5 Mio. € mit 1,8% Zins und einer 10-jährigen Laufzeit. Für die Errichtung der Kita kamen Zuschüsse vom Bund für unter Dreijährige (u 3) in Höhe von 120.000 € und von der Stadt für über drei Jahre alte Kinder (ü 3) in Höhe von 50.000 € dazu.

Von der Sparkasse erhielt der Verein einen Kredit über 100.000 €, der ohne Vorgaben (beispielsweise Baufortschritt) gewährt wurde, zu einem Zinssatz von 2,05% und einer 4%igen Tilgung. Die Bewohner hoffen auf weitere Zuschüsse im Falle einer Verlängerung des Bindungszeitraums, wie sie zum derzeitigen Zeitpunkt vom Land gewährt werden.

## Vernetzung

Die Gruppe schwereLos entstand 2014 im Umfeld des Mietshäuser Syndikats. Der Kontakt zum Syndikat und anderen Hausgruppen war sehr wichtig für das Projekt. Die Häuser unterstützten beispielsweise mit Veröffentlichungen in Neujahrsbriefen das Werben für Direktkredite. Sie erhielten zudem Unterstützung dabei, Herausforderungen im Rahmen der Finanzierung zu meistern.

Im Quartier gab es von Beginn an eine enge Vernetzung mit den anderen beiden Häusern, mit denen schwereLos zusammen das 3Häuserprojekt bildet.

Durch Netzwerke der Bewohner trat zum einen die Freiburger Hilfsgemeinschaft e. V. an den Verein heran und zum anderen wurde mit ihrer Hilfe 2018 eine Flüchtlingsfamilie als Mieterin gefunden.

## Gemeisterte Herausforderungen

Eine schwierig zu meisternde Herausforderung war, die Direktkredite in angemessener Höhe zu erhalten. Die 2,5 Mio. € konnten die ca. 20 erwachsenen Mitglieder der Kerngruppe, die das Projekt initiierte, nicht allein durch die Unterstützung von Familien, Freunden und Bekannten aufbringen. Sie mussten intensiv auch über weitere Foren, Flyer usw. dafür werben, dass ihnen Menschen einen Direktkredit zur Verfügung stellten.

Eine Herausforderung, an der das Projekt fast scheiterte, bestand darin, dass die Landesbank die Direktkredite, die der Verein einwarb, zunächst nicht als Bestandteil des Eigenkapitals anerkannte. Die Lösung bestand dann darin, dass ein großer Teil der Kredite in das Stammkapital der GmbH übertragen wurde. Statt der üblichen 25.000 € Stammkapital, wurde das Stammkapital auf 975.000 € erhöht.

(23)

Das Programm wurde 2018 durch ein Nachfolgeprogramm ersetzt. Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden-Württemberg: <https://wm.baden-wuerttemberg.de/de/bauen/wohnungsbau/wohnraumfoerderung/mietwohnraumfoerderung> [Zugriff zuletzt 21.01.2019].

## Beitrag zur gemeinwohlorientierten Wohnraumversorgung

Das Projekt schafft und sichert bezahlbaren Wohnraum. Aus Sicht der Hausprojekt-Gruppe dient das Projekt nicht nur dem Wohl der Mieter, sondern bietet im Quartier einen Anlaufpunkt für alle, die an Gemeinschaft interessiert sind. Bemerkenswert ist, dass die Gruppe neben dem Eigenbedarf mit einer Wohnung für eine Flüchtlingsfamilie und einer für Personen mit Psychiatrieerfahrung auch Wohnraum für Menschen schafft, die es auf dem freien Wohnungsmarkt besonders schwer haben.

Für das Gemeinwohl jenseits der Wohnraumbereitstellung leistet das Projekt durch die (zwar nicht selbst gewählte) Vermietung von Flächen an eine Kita einen Beitrag zur Infrastrukturbereitstellung im Quartier.

Wohnungspolitisch ist hervorzuheben, dass das Syndikatsmodell sich in diesem Projekt für einen Neubau bewährt, für den in einem angespannten Wohnungsmarkt ein hohes Finanzvolumen erforderlich ist.

## Perspektive/Übertragbarkeit

Der Hausverein geht davon aus, dass sich in 20 Jahren gute Strukturen im Quartier entwickelt haben, viele Bewohner aktiv sind und Nachbarschaftstreffen stattfinden. Das Haus zeigt Nutzungsspuren. Viele der Kinder, die jetzt dort leben, werden ausgezogen sein. Einige Bewohner sind innerhalb des Hauses umgezogen und neue Mieter sind zugezogen.

Zudem geht die Hausgruppe davon aus, dass sich das Modell des Mietshäuser Syndikats weiter verbreitet hat. SchwereLos sieht darin ein tragfähiges und übertragbares Modell. Da alle Hausprojekte ihr Wissen teilen, können neue Syndikat-Projekte von dem kontinuierlich aufgebauten und aktualisierten Wissen profitieren. Das gilt besonders für die gemeisterten Herausforderungen.

Hilfreich für eine Übertragung ist, wenn bei Bieterverfahren in Neubauquartieren die Projekte des Mietshäuser Syndikats mit Wohnungsgenossenschaften gleichgestellt würden. In Gutleutmatten konnten die Syndikatsgruppen sich nur auf die Grundstücke für „weitere Investoren“ bewerben.

## Mehrgenerationenwohnen: WohnArt3, Darmstadt – eine Kooperation von Wohnungsunternehmen und Mietergruppe



Oben: WohnArt3-Hoffassaden mit Laubengängerschließung, unten links: Pinnwand mit Bekanntmachungen, unten rechts: Blick in den Hof, Fotos: IFS, 2018

<b>Ort/Land</b>	Darmstadt/Hessen
<b>BBSR-Raumabgrenzung</b>	überdurchschnittlich wachsend
<b>Gebäudetyp/Umfeld</b>	Neubau Mehrfamilienhaus/Neubaugebiet K6 im Stadtteil Kranichstein
<b>Größe/Anzahl der Bewohner</b>	Grundstück: 2.500 m <sup>2</sup> ; Wohnfläche 3.500 m <sup>2</sup> 44 WE/80 Personen
<b>Gründungsjahr der Hausgruppe</b>	2005 Initiative der Wohnsinn eG, 2006 Vereinsgründung WohnArt3
<b>Projektrealisierung</b>	2005–2010
<b>Organisationsstruktur</b>	Mieterorganisation
<b>Rechtsform</b>	e. V.
<b>Eigentümer des Gebäudes</b>	bauverein AG, Darmstadt
<b>Eigentümer des Bodens</b>	bauverein AG, Darmstadt
<b>Status der Bewohner</b>	Mieter
<b>Themen</b>	Mehrgenerationen/Erhalt preiswerter Wohnraum/Experimente
<b>Zielgruppe</b>	Jede/r: Familien, Paare, Singles, mit und ohne Behinderung, sozial gemischt, altersgemischt
<b>Weiterführende Informationen</b>	<a href="http://www.wohnart3.de">http://www.wohnart3.de</a> <a href="http://www.wohnprojekte-darmstadt.de/wohnprojekte/wohnart-3">http://www.wohnprojekte-darmstadt.de/wohnprojekte/wohnart-3</a>

## Konzept und Entstehung

Kranichstein im Nordosten Darmstadts wurde ab den 1960er Jahren als Neubaugebiet erschlossen. Auf dem Baugebiet K 6.1 Süd-West plante die Stadt, ab 2001 ein Wohnquartier mit einem fortschrittlichen ökologischen und sozialen Gesamtkonzept umzusetzen. Es sollten explizit unterschiedliche Wohnformen entstehen. Bei der Vergabe der Grundstücke, die sich überwiegend im Eigentum der Stadt befanden, wurden vorrangig Bewerber berücksichtigt, die neue Wohnformen wie z. B. Wohnen in der Gemeinschaft, Mehrgenerationenwohnen oder betreutes Wohnen realisieren wollten.

Die Bau- und Wohngenossenschaft „WohnSinn“ wurde 1998 gegründet und realisierte als Modellprojekt im Rahmen des Forschungsfeldes „Modelle genossenschaftlichen Wohnens“ des Experimentellen Wohnungs- und Städtebaus (ExWoSt) als erstes Projekt ein Passivhaus mit 39 Wohnungen in dem Baugebiet. Es wurde 2003 bezogen. In einem zweiten Projekt erfolgte die Erweiterung. Es ist seit 2008 bewohnt.

Parallel zum zweiten Gebäude bildete sich im März 2005 auf Initiative von Genossenschaftsmitgliedern, die ein Vorhaben auf Mietbasis ins Leben rufen wollten, eine Gruppe von Interessenten. WohnSinn stellte den Kontakt zur städtischen Wohnungsgesellschaft bauverein AG<sup>24</sup> her und unterstützte die Organisation eines Kooperationsprojekts von Mietergruppe und der bauverein AG. Die Gruppe, die sich „für das gemeinschaftliche Wohnen von Jung und Alt in einer lebendigen sozialen Mischung und ökologische Bauweise“ einsetzte und in der Planungs- und Bauphase aktiv mitwirken wollte, gründete 2006 den Verein WohnArt 3 e. V. Der Name wurde gewählt, um den Zusammenhang mit WohnSinn, aber auch die Andersartigkeit zu beschreiben. Der Verein „WohnArt3 e. V.“ wurde zum vertraglichen Kooperationspartner der bauverein AG.

Die Mitglieder der Gruppe stammten aus dem weiteren Bekanntenkreis der Wohnungsgenossenschaft WohnSinn und lernten sich über persönliche Kontakte kennen (Schneeballsystem). Zusätzlich warb die bauverein AG für das Projekt. Alle Bewohner sind Vereinsmitglieder. Sie haben durchgesetzt, dass die Ausstattung in den gebundenen und nicht gebundenen Wohnungen gleich ist. Bei den 14 belegungsgebundenen Wohnungen hat die Stadt Darmstadt ein Belegungsrecht, wobei der Verein WohnArt3 e. V. ein Mitspracherecht bei Mieterwechseln hat. Er wählt zunächst die neuen Mieter aus und diese werden von der bauverein AG überprüft. Dieses Vorgehen hat sich insbesondere vor dem Hintergrund bewährt, dass der Mietermix in solchen Projekten ein sehr sensibles Thema ist und ihr Gelingen sehr stark davon abhängt, ob sich Mieter in die vorhandene Gemeinschaft integrieren. Für die bauverein AG allerdings ergeben sich Vorteile durch die geringe Fluktuation, die hohe Zahlungsmoral und die geringen Reparatur- und Instandhaltungskosten.

Das Mehrfamilienhaus WohnArt3 besteht aus einem Gebäudewinkel mit vier Geschossen und einem mit zwei Geschossen. Sie umschließen einen Hof mit Spielplatz. Im Erdgeschoss ist ein großer Gemeinschaftsraum mit Küche untergebracht. Einen kleineren Gruppenraum und ein selbst genutztes Büro gibt es im 1. Obergeschoss. Für die gemeinschaftliche Nutzung gibt es einen Wasch- und Trockenraum sowie eine Fahrradwerkstatt. Zwei Gästeartments und Büroräume im zweiten Obergeschoss können angemietet werden.

Das Gebäude ist seit dem Frühjahr 2010 bezugsfertig. Im Juni 2010 wurde es offiziell eingeweiht und an WohnArt 3 e. V. übergeben.

## Finanzierung/Förderung

Das kommunale Wohnungsunternehmen bauverein AG erhielt eine Förderung aus Mitteln des Sondervermögens „Wohnungswesen und Zukunftsinvestitionen“<sup>25</sup> zur Errichtung von insgesamt 14 geförderten Wohnungen. Zusätzlich wurde das Kreditprogramm „Ökologisch Bauen – Energiesparhaus 40/Passivhaus“ der KfW Bankengruppe genutzt. Die Mieten der nicht geförderten Wohnungen liegen laut bauverein AG im Mietspiegel. Dieser Mietpreis von 10 €/m<sup>2</sup> ist seit Projektbeginn konstant geblieben.

Der Verein führt in Eigenregie Reparaturen, die Gartenpflege und die Reinigung durch. Dadurch werden die Nebenkosten abgesenkt. Da das Gebäude als Passivhaus ausgeführt ist, sind die Heizkosten gering. Jeder Mieter besitzt einen eigenen Vertrag inklusive Regelungen über die Anmietung von Gemeinschaftsräumen.

(24)

Die bauverein AG wurde 1864 als „Bauverein für Arbeiterwohnungen“ gegründet. Bereits 1929 übernahm die Stadt fast alle Aktien aus dem Besitz der Kleinaktionäre. Seit 1958 ist die Stadt Darmstadt alleiniger Bauvereinsaktionär. Nach der Aufhebung der Gemeinnützigkeit aller Wohnungsunternehmen 1990 gewinnt der Bau von frei finanzierten Wohnungen gegenüber dem sozialen Wohnungsbau an Gewicht. Seither baut die bauverein AG Wohnungen für unterschiedliche Einkommensgruppen, auch Eigentumswohnungen sind darunter. Das Unternehmen ist der größte Vermieter in Darmstadt. Es verfügt über ein breites Spektrum von Wohnungen und ist offen für das Betreten von Neuland. In Kranichstein realisierte die bauverein AG ihr erstes Kooperationsprojekt mit einer Mietergruppe und baute ihr erstes Passivhaus.

(25)

Vgl. Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen, 8.04.2013: Sonderprogramm Wohnungsbau. Zugriff: <https://wirtschaft.hessen.de/pressearchiv/pressemitteilung/sonderprogramm-wohnungsbau> [Zugriff zuletzt 12.12.2018].

Die Gemeinschaftsflächen werden WohnArt3 e. V. von der bauverein AG gegen die Erstattung der Betriebskosten zur Verfügung gestellt. Diese werden durch die Mieteinnahmen aus den Büroflächen und den Gästewohnungen im 2. OG vom Verein finanziert.

### **Vernetzung**

Es gibt ein nachbarschaftliches Miteinander im Quartier mit einigen gemeinsamen Aktivitäten. In den Gemeinschaftsräumen finden viele ehrenamtliche Aktivitäten statt. So wird von den Bewohnern ein gemeinschaftliches Kochen organisiert, an dem 14 bis 20 Bewohner teilnehmen.

WohnArt3 e. V. arbeitet in der „Initiative Hiergeblieben – Wohnen mit Versorgungssicherheit in Kranichstein“ mit, die 2011 aus der Initiative „Älter Werden“ innerhalb der Wohnungsgenossenschaft WohnSinn gegründet wurde. Zudem engagieren sich einige Bewohner in regionalen Treffen von Wohnprojekten.

### **Beitrag zur gemeinwohlorientierten Wohnraumversorgung**

Die Gemeinwohlorientierung des Projektes ist im Vereinszweck beschrieben: Der Verein WohnArt 3 e. V. will der Vereinzelung der Menschen und der Entfremdung der Generationen entgegenwirken sowie multikulturelles Zusammenleben fördern. Das Projekt löst den Anspruch ein, eine Generationen verbindende Gemeinschaft herauszubilden, in der Menschen in unterschiedlichen Lebenslagen aktiv und selbstbestimmt wohnen. Nachbarschaftshilfe, generationenübergreifendes Wohnen und gemeinsame Aktivitäten sind die Prinzipien des Projekts, das allerdings überwiegend auf die Hausgemeinschaft konzentriert ist und nur begrenzt ins Quartier strahlt. Zudem wird von Bewohnern eingeräumt, dass es (inzwischen) eine gewisse Distanz zwischen den jüngeren, berufstätigen Bewohnern und den Älteren gibt. Das liegt unter Umständen daran, dass die Fluktuation bei Familien mit Kindern höher ist, da diese es teilweise vorziehen, ins Eigentum zu wechseln.

### **Perspektive / Übertragbarkeit**

Unklar ist, ob das Projekt in 20 Jahren noch einen besonderen Charakter hat oder zu einem „normalen“ Mietshaus geworden ist, weil der Verein nicht mehr durch die Initiatoren des Projektes getragen wird. Die Zukunft hängt demnach wesentlich davon ab, ob es im Verein einen „Generationenwechsel“ gibt und jüngere Engagierte nachrücken. Zudem wäre hilfreich, wenn die bauverein AG sich in ähnlichen Projekten weiter engagiert und Kompetenzen in der Zusammenarbeit mit Hausgruppen ausbaut.

Nach der Umsetzung von WohnArt3 wurden verschiedene Initiativen durch die bauverein AG beraten und die bauverein AG war in diversen Diskussions- und „Findungsrunden“ vergleichbarer Wohnprojekte als ständige Teilnehmerin vertreten. Aktuell ist die bauverein AG dabei, mit „ZusammenHaus Lincoln“ ein ähnliches Projekt auf dem Konversionsareal Lincoln-Siedlung in Darmstadt zu realisieren.

## Bestandserwerb durch Hausgemeinschaft: Mietshäuser Syndikat Seume14, Berlin



Mietshaus Seumestraße 14: links Straßenseite, rechts Hof, Fotos: IfS, 2018

<b>Ort/Land</b>	Berlin-Friedrichshain/Berlin
<b>BBSR-Raumabgrenzung</b>	überdurchschnittlich wachsend
<b>Gebäudetyp/Umfeld</b>	Mehrfamilienhaus Baujahr 1908/innerstädtisches Gründerzeitquartier
<b>Größe/Anzahl der Bewohner</b>	Grundstück: 682 m <sup>2</sup> ; Wohnfläche 1.681 m <sup>2</sup> , Gewerbe: 54 m <sup>2</sup> 29 WE/43 Personen
<b>Gründungsjahr der Hausgruppe/ des Trägers</b>	März 2016: Gründung Seume14 e. V; 14.10.2016: Kauf der Immobilie durch die Seume14 GmbH
<b>Projektrealisierung</b>	Juni bis September 2016 (Kaufentschluss bis zum Abschluss der Verhandlungen), als Projekt laufend
<b>Organisationsstruktur</b>	Mietshäuser Syndikat <sup>26</sup>
<b>Rechtsform</b>	Haus-GmbH mit Haus-e. V. als ein Gesellschafter
<b>Eigentümer des Gebäudes</b>	Seume14 GmbH
<b>Eigentümer des Bodens</b>	Terra Libra Immobilien GmbH (Tochter der Stiftung Edith Maryon) <sup>27</sup>
<b>Status der Bewohner</b>	Mieter
<b>Themen</b>	Erhalt preiswerten Wohnraums; Verdrängung durch Mietsteigerung verhindern; Spekulation mit Wohnimmobilien verhindern
<b>Zielgruppe</b>	Bestandsbewohner
<b>Weiterführende Informationen</b>	<a href="https://www.syndikat.org/de/projekte/seume14">https://www.syndikat.org/de/projekte/seume14</a>

### Konzept und Entstehung des Hausprojekts

Im März 2016 erfuhren die Bewohner der Seumestraße 14, dass der private Eigentümer das Mietshaus an einen Investor verkaufen wollte. Zu diesem Zeitpunkt lebten sehr unterschiedliche Mietparteien in dem typischen fünfgeschossigen Berliner Gründerzeitbau mit Vorderhaus, Hinterhaus und Seitenflügel: Sozialarbeiter, Handwerker, Rentner, sieben Haushalte mit Hartz-IV-Bezug und zugezogene Familien mit mittlerem Einkommen. Weil der Vermieter die Wohnungen nur bei Mieterwechseln renovieren ließ, waren

(26)  
Siehe ausführliche Darstellung  
Kapitel 3.1.

(27)  
Siehe ausführliche Darstellung  
Kapitel 2.4.

einige Wohnungen noch mit Ofenheizung ausgestattet. Die Nettokaltmieten waren entsprechend des Renovierungsstands unterschiedlich und reichten von 3,50 €/m<sup>2</sup> bis 9 €/m<sup>2</sup>. Im Schnitt lagen sie bei etwas über 6 €/m<sup>2</sup> und waren damit im Preisvergleich mit dem Bezirk und dem Berliner Wohnungsmarkt günstig.

Obwohl sich die Bewohner vorher kaum kannten, brachte sie die Besorgnis vor der Verdrängung durch steigende Mieten zusammen. 14 Bewohner organisierten sich und gründeten zunächst den Verein Seume14 e. V., um zu diskutieren, was sie unternehmen könnten, falls der neue Eigentümer Luxussanierungen anstrebe. Da ihr Haus in einem Milieuschutzgebiet liegt, wandten sie sich an den Bezirk, um herauszufinden, ob er das Vorkaufsrecht nutzen könnte. Zudem suchten sie auch das Gespräch mit dem Eigentümer. Er signalisierte, dass er offen für ein alternatives Kaufangebot sei, sofern es schnell vorgelegt würde. Daraufhin suchte der Verein intensiv nach Optionen für den Erwerb. Die Bewohner wandten sich an Wohnungsgenossenschaften und auch an das Mietshäuser Syndikat, das den Kontakt zur Stiftung Edith Maryon bzw. der deutschen Tochter Terra Libra Immobilien GmbH herstellte. Schnell wurde klar, dass aufgrund der Kürze der Zeit für die Kapitalbeschaffung und der heterogenen Einkommensstruktur der Bewohner das Modell des Mietshäuser Syndikats und eine Unterstützung durch die Terra Libra Immobilien GmbH für die Gruppe am geeignetsten war.

Damit begann für den Verein die Phase der Einwerbung von Direktkrediten und Verhandlungen mit der Terra Libra Immobilien GmbH sowie mit Banken. Im September 2016 wurde der Verein Seume14 als Mitglied des Syndikats aufgenommen. Die Mitgliederversammlung des Syndikats in Frankfurt/Main stimmte zu, das Hausprojekt zu unterstützen. Die Bewohner der Seumestraße 14 gründeten unmittelbar eine GmbH, die zwei Gesellschafter hat: den Verein Seume14 und das Mietshäuser Syndikat.

Am 14. Oktober 2016 erwarb Terra Libra Immobilien GmbH das Grundstück und Gebäude vom Voreigentümer. Ein Verkauf war nur im Paket möglich. Am selben Tag kaufte die Seume14 GmbH der Terra Libra Immobilien das Gebäude ab und vereinbarte ein Erbbaurecht über das Grundstück für 99 Jahre.

Heute sind alle Bewohner im Haus miteinander bekannt. Der Hof ist ein Begegnungsort und ein Kellerraum wurde so hergerichtet, so dass dort alle zwei Wochen das Hausplenum abgehalten werden kann. Alle Bewohner kommen zum Plenum, auch die drei, die nicht Vereinsmitglieder sind. Im Engagement für das Haus gibt es aber Unterschiede. Die aktiven Bewohner wünschen sich, dass die Aufgaben noch besser verteilt werden. Sie arbeiten gemeinsam daran, tragfähige Strukturen für Aufgabenverteilung, Mitbestimmung und Auseinandersetzungen aufzubauen. Meist werden auf dem Plenum pragmatische Fragen diskutiert. Die Bewohner haben sich nicht mit einem politischen oder gesellschaftlichen Anspruch zusammengetan. Heute sind sie aber alle sensibler für wohnungspolitische Themen und einige setzen sich aktiv in der Beratung von Hausgruppen ein.

## Finanzierung/Förderung

Obwohl ein Investor einen etwas höheren Preis bot, verkaufte der Eigentümer an die Terra Libra Immobilien GmbH und erhielt 2,6 Mio. €. Für 2,068 Mio. € kaufte die Seume14 GmbH der Terra Libra das Gebäude ab. Grund und Boden verbleiben bei der Terra Libra. Finanziell schmerzhaft war, dass durch den zweimaligen Eigentümerwechsel zwei Mal die Grunderwerbsteuer in Höhe von ca. 160.000 € anfiel. Mit allen Nebenkosten mussten die Bewohner rund 2,2 Mio. € aufbringen.

Die Vereinsmitglieder beschafften ca. 400.000 € Eigenmittel. Ein hoher Anteil davon waren Kleinkredite von durchschnittlich 1.000 € aus dem Freundes- und Unterstützerkreis, ein Direktkredit von 100.000 € kommt von der Stiftung Edith Maryon. Diese Kredite werden zwischen 0 und 1,5 % verzinst. Die Kreditgeber konnten feste Laufzeiten vereinbaren oder eine Kündigungsfrist, die entweder drei oder sechs Monate beträgt.

Von der Triodos Bank erhielt die GmbH einen Kredit über 1,6 Mio. € zu 2 % Zinsen mit zehn Jahren Zinsbindung und 30 Jahren Laufzeit. Ein von den Konditionen günstigerer Kredit einer anderen Bank kam nicht zu Stande, weil die Bank den Grund und Boden als Sicherheit gebraucht hätte. Da der aber nicht der Haus-GmbH gehört, konnte diese Bank den Kredit nach ihren Statuten nicht vergeben.

Eine Forderung der Triodos Bank war, dass die Mieten im gesamten Haus sich jährlich auf insgesamt 140.000 € belaufen müssen. Das bedeutete für die Bewohner, dass sie jährlich über 33.000 € mehr Mieteinnahmen aufbringen müssen als vor dem Erwerb. Deshalb beschlossen sie einstimmig, sich selbst die Miete im Schnitt um 1 €/m<sup>2</sup> zu erhöhen.

Die verbleibenden ca. 200.000 € wurden der Haus-GmbH von der Terra Libra Immobilien GmbH in Form eines Überbrückungskredits gewährt. Ein Kredit ist zu 2% verzinst. Der Erbbauzins, der auf die 750.000 € Grundstückswert entfällt, ist gestaffelt. In den ersten drei Jahren sind 3% fällig, dann 3,5%. Ab dem siebten Jahr erreicht der Erbbauzins dauerhaft 4%.

## Vernetzung

Die Bewohner der Seumestraße 14 haben sich erfolgreich miteinander vernetzt. Darüber hinaus sind sie aktiv auf den Bezirk, auf Wohnungsgenossenschaften, das Mietshäuser Syndikat und die Stiftung Edith Maryon bzw. ihre Tochter Terra Libra Immobilien zugegangen, um eine Alternative dafür zu finden, dass das Mietshaus, in dem sie leben, an einen Investor veräußert wird. Hintergrund für ihre Aktivitäten war die Befürchtung, dass die vorhandenen Mieter zumindest mittelfristig durch steigende Mieten verdrängt oder durch Wohneigentümer ersetzt würden.

Die Netzwerke – insbesondere des Mietshäuser Syndikats – haben sie dabei unterstützt, Direktkredite einzuwerben. Sie haben Know-how und Kontakte zur Verfügung gestellt. Ein Architekt aus dem Umfeld des Syndikats hat abgeschätzt, mit welchen Investitionen in den Erhalt des Hauses die Gemeinschaft in den nächsten Jahren zu rechnen hat. Die selbstverwaltete Ostberliner Genossenschaft (SOG) hat der Gruppe bei der Betriebswirtschaftlichkeitsberechnung geholfen und über die Netzwerke hat die Haus-GmbH Handwerker gefunden, die auch Eigenleistung akzeptieren.

Das Projekt macht mit einem Transparent an der Fassade auf sich aufmerksam. Am Eingang haben die Bewohner eine Box mit Informationsflyern zu dem Projekt angebracht. Zum dritten Mal beteiligte sich das Haus im Sommer 2018 am „Straßenfest Suppe und Mücke“. Im September 2018 veranstaltete der Seume14 e. V. sein erstes „mietenpolitisches Straßenfest“ u. a. mit kostenloser Mieterberatung und einer Podiumsdiskussion.

## Gemeisterte Herausforderungen

Am Projektanfang stand die Herausforderung, die Menschen im Haus davon zu überzeugen, dass es rechtliche und finanzielle Möglichkeiten geben könnte, das Haus als Hausgemeinschaft zu erwerben. Eine weitere Herausforderung war für die Initiatoren, mit ihren Nachbarn über Geld zu reden. Dies war weniger während des Kaufprozesses erforderlich, weil die Finanzierung über Direktkredite unabhängig von dem Einkommen der Einzelnen war. Aber als klar wurde, dass das Haus im Ganzen höhere Mieten aufbringen musste, ging es darum, individuelle Miethöhen auszuhandeln. Der gefundene Konsens wird von der Gruppe als ein großer Erfolg gewertet.

Eine Herausforderung, die noch nicht vollständig gemeistert ist, besteht nach Einschätzung der Hausgruppe im Aufbau von tragfähigen Strukturen für die Selbstverwaltung und der gerechten Verteilung der damit zusammenhängenden Arbeit.

## Beitrag zur gemeinwohlorientierten Wohnraumversorgung

Das Projekt ist ein Erfolgsmodell in Bezug auf die Entwicklung von Alternativen zur Veräußerung von Wohnimmobilien an ausschließlich renditeorientierte Investoren. Eine entscheidende Voraussetzung dafür war, dass der Voreigentümer keinen Höchstpreis verlangte und dazu bereit war, an die Bewohner zu verkaufen. Das Projekt trägt dazu bei, bezahlbaren Wohnraum auf einem angespannten Wohnungsmarkt nachhaltig

zu erhalten. Gleichwohl müssen die Kredite abbezahlt werden und deshalb liegen neu ausgebaute Wohnungen mit Nettokaltmieten von 8 €/m<sup>2</sup> im mittleren Preissegment. Wie der Beitrag zum gemeinwohlorientierten Wohnungsmarkt erhalten bleibt, wird auch von den Regelungen bei Mieterwechsel, Kriterien für die Auswahl neuer Mieter, Einfluss auf die Miethöhe bei Untervermietung usw. abhängen, die die Gruppe kontinuierlich weiterentwickelt.

Durch die Einbettung des Hausprojekts in das Mietshäuser Syndikat geben die Bewohner inzwischen aktiv ihr im Prozess erworbenes Wissen weiter. Sie unterstützen damit neue Hausprojekte auf dem Weg in eine Selbstverwaltung.

Dadurch, dass sich die Gruppe nicht gesucht hat, sondern als Gemeinschaft Betroffener entstanden ist, sind auch Menschen einbezogen, die in keiner Aktivistenszene verankert sind. Dadurch ist eine Sensibilisierung für wohnungspolitische Themen und alternative Bodenpolitik über den „klassischen“ Adressatenkreis von Hausprojekten hinaus gelungen.

Die Konstruktion des Syndikats ist für das Verhältnis zwischen den Bewohnern wichtig. Alle sind und bleiben Mieter. Von dem Engagement in der Selbstverwaltung profitiert immer die Hausgemeinschaft.

### **Perspektive / Übertragbarkeit**

Die Bewohner erwarten, dass in 20 Jahren die Fassade des Hofes gestrichen und das Dachgeschoss ausgebaut ist. Die Gemeinschaftsflächen werden erweitert worden sein und gerade die älter gewordenen Bewohner werden sich mit dem Thema Barrierefreiheit beschäftigen.

Die Einbettung in die Organisationsstruktur des Mietshäuser Syndikats gewährleistet eine langfristige Perspektive. Die Finanzierung durch einen seinerseits gemeinwohlorientierten Akteur – die Terra Libra Immobilien GmbH – zeigt einen beispielhaften Lösungsweg für die Mischfinanzierung des Immobilienerwerbs auf. Eine weitere Verbreitung des Modells hängt nach Einschätzung der Vereinsmitglieder davon ab, ob es neben der Terra Libra Immobilien weitere Akteure – allen voran öffentliche – geben wird, die Häuser erwerben und Grundstücke im Erbbaurecht an Bewohnergruppen vergeben.

Fraglich ist, ob es eine Grenze der Ressourcen der Unterstützergemeinde gibt, wenn immer mehr Projekte Direktkredite benötigen. Durch mehr erfolgreiche Umsetzungen, Presse und Öffentlichkeitsarbeit werden jedoch auch mehr potenzielle Kreditgeber erreicht.

Die Bewohner haben das Modell des Mietshäuser Syndikats vor allem gewählt, weil es der einzig gangbare Weg war, im gegebenen Zeitrahmen ein Angebot für den Erwerb des Hauses Seumestraße 14 abzugeben. Inzwischen überzeugt sie an dem Modell besonders, dass die Mitsprache unabhängig von den finanziellen Möglichkeiten und dem eingebrachten Kapital der einzelnen Bewohner ist.

## Experiment auf dem Land: Gemeinschaft Schloss Tempelhof, Kreßberg



Oben links: Modell, oben rechts: Ortseingang, unten links: Wohngebäude, unten rechts: „Earthship“, Fotos: IfS, 2018

<b>Ort/Land</b>	Gemeinde Kreßberg-Tempelhof (Landkreis Schwäbisch-Hall)/ Baden-Württemberg
<b>BBSR-Raumabgrenzung</b>	VVG der Stadt Crailsheim: überdurchschnittlich wachsend
<b>Gebäudetyp/Umfeld</b>	Ehemaliges Schloss, diverse Bestandsgebäude, Bauwagen und Neubau Wohnexperiment „Earthship“/Dorf, ländlicher Raum
<b>Größe/Anzahl der Bewohner</b>	30 ha Boden, bestehend aus 4 ha Baugrund mit zahlreichen Gebäuden und 26 ha Agrarland/150 Personen (100 Erwachsene, 50 Kinder)
<b>Gründungsjahr der Hausgruppe</b>	2007
<b>Projektrealisierung</b>	Seit 2010, andauernd
<b>Organisationsstruktur</b>	Gebäude und Betriebe: e. G., Grundstück: Stiftung; Betrieb sozialer Einrichtungen: e. V.
<b>Rechtsform Wohnnutzung</b>	e. G.
<b>Eigentümer des Gebäudes</b>	Schloss Tempelhof e. G.
<b>Eigentümer des Bodens</b>	grund-stiftung am Schloss Tempelhof (Stiftung bürgerlichen Rechts)
<b>Status der Bewohner</b>	Mitglieder Genossenschaft
<b>Themen</b>	Alternative Lebensformen im ländlichen Raum; nachhaltige Lebensweise; Wohnexperimente; Grund und Boden der Allgemeinheit zugänglich machen
<b>Zielgruppen</b>	An den o. g. Themen Interessierte, die bereit und geeignet sind, in soziale Prozesse einzusteigen und in Gemeinschaft zu leben.
<b>Weiterführende Informationen</b>	<a href="https://www.schloss-tempelhof.de">https://www.schloss-tempelhof.de</a>

## Konzept und Entstehung

Am Anfang des Projektes stand eine Gruppe von ca. 20 Personen, die 2007 in München begann, eine Idee für ein gemeinsames Zusammenleben zu entwickeln und nach einer Immobilie für die Umsetzung zu suchen. Drei Jahre später wurde die Gruppe in Baden-Württemberg fündig. Das aus wenigen Gebäuden bestehende Dorf Tempelhof bot mit seinen Bestandsgebäuden und 26 ha Agrarland Wohn- und Arbeitsmöglichkeiten für 150 bis 200 Menschen. Um Mitstreiter zu finden, startete die Gruppe über ihre Netzwerke eine Ausschreibung. Sie traf auf sehr große Resonanz. Wichtig war den Initiatoren, dass die Gemeinschaft eine gesellschaftliche Breite abbildet. Es sollten möglichst viele Religionen, Altersgruppen und demokratische Überzeugungen vertreten sein. Auch ein Spektrum an Berufsgruppen wurde angestrebt. Aufgrund der zu tätigen Einlagen (siehe Abschnitt Finanzierung) zogen sich vage Interessierte im Entstehungsprozess früh zurück.

Das Dorf umfasste neben dem namensgebenden Schlossgebäude von Anfang des 17. Jahrhunderts zwei Gebäude aus dem 19. Jahrhundert und diverse aus den 1950er Jahren. Es wurde zuletzt von der Diakonie als Heim für Kinder mit Behinderung betrieben. Auf dem Gelände lebten zudem Betreuerinnen, es gab eine Großküche, Gemeinschaftsräume und eine Turnhalle. Mit der Änderung des pädagogischen Konzepts und auch da es einen beträchtlichen Sanierungsstau gab, veräußerte die Diakonie die Liegenschaft an einen Immobilienunternehmer. Von ihm erwarb die Projektgruppe den Komplex im Dezember 2010. Grund und Boden wurden Eigentum der zum Kauf gegründeten „Grundstiftung am Schloss Tempelhof“ (vgl. „Steckbrief“ Kapitel 2.4). Sie vergab das Land per Erbpachtvertrag mit 99 Jahren Laufzeit an die Genossenschaft „Schloss Tempelhof e. G.“. Die Genossenschaft wurde so eigentümerähnliche Nutzerin der Gebäude mit ihren Wohnungen und Gewerbeflächen sowie der Betriebe. Alle Bewohner sind Genossenschaftsmitglieder. Als „dritte Säule“ gründete die Gruppe einen Verein, den „Schloss Tempelhof e. V.“. Er wurde Träger sozialer Projekte, u. a. einer Schule.

Insgesamt bestand ein hoher Sanierungsstau, den die Gruppe sukzessive abgebaut hat. Das Schloss und eines der Gebäude aus dem 19. Jahrhundert, das als Gästehaus fungiert, sind vollsaniert. Darüber hinaus gab es diverse Teilsanierungen, u. a. wurde mehrere Dächer erneuert. Auch der Gebäudeteil, in dem die Schule untergebracht ist, wurde saniert. Aus Kapazitätsgründen wird zurzeit eine Erweiterung des Turnhallen-Komplexes durchgeführt. Dort entsteht u. a. ein neues Gebäude in Holzbauweise. Es bietet dann Raum für die Schule mit einer Schülerzahl von bis zu 100 Kindern. Für ein Seminarhaus sind perspektivisch ebenfalls eine Sanierung und ein Umbau geplant. Die Holz- und Metallwerkstätten im Erdgeschoss sollen dabei verlagert werden.

In vielen Gebäuden gibt es eine Mischnutzung von Wohnungen und Gewerbe. Nur die ehemaligen Wohngebäude der Erzieher sind reine Wohngebäude. Perspektivisch sollen die Nutzungen noch etwas entzerrt werden. Die Wohnungen weisen unterschiedliche Größen auf, von der Ein-Zimmerwohnung mit 39 m<sup>2</sup> bis zu fünf-Zimmer Familien- und WG-Wohnungen. Für Auszubildende gibt es in einem Altbau trakt Zimmer mit Gemeinschaftsbädern und Gemeinschaftsküche. Die Verpflegung findet jedoch überwiegend für alle Bewohner durch die Großküche statt.

Als experimentelles Wohn- und Bauprojekt wurde 2015–2016 das „Earthship“ realisiert. Dabei handelt es sich um ein Ensemble mit einem 170 m<sup>2</sup> großen Neubau und Bauwagen sowie Jurten. Im Neubau sind Sanitäreinrichtungen, eine Küche, ein Gemeinschaftsraum und ein Gewächshaus untergebracht. Die Bauwagen und Jurten dienen als individuelle Zimmer. Sie sind um einen Hof mit Überdachung und Feuerstelle gruppiert. Das ganze Ensemble ist baurechtlich ein Gebäude. Hier leben 20 Personen, darunter eine Familie mit vier Kindern. In der „Gemeinschaft innerhalb der Gemeinschaft“ loten sie u. a. aus, wie viel Fläche zum Wohnen notwendig ist und wie Autarkie einer Gemeinschaft gestaltet werden kann. Bereits während der Bauphase wurde das Projekt zum Reallabor für experimentelles Bauen. Es wurde intensiv diskutiert, welche Baumaterialien verbaut werden sollen, inwieweit standardisierter High-Tech oder Re- und Upcyclingmaterialien zu Einsatz kommen sollten. Realisiert wurde ein passiv-solar klimatisiertes Gebäude. In dem integrierten Gewächshaus wachsen Nutzpflanzen, die für ein natürliches Klima sorgen. Das Haus verfügt über einfache, intelligente Systeme zur Wassersammlung und -speicherung, Abwasserverwertung, Solarenergiegewinnung und -speicherung und Nahrungsmittelproduktion. Die Gemeinschaft bietet regelmäßig offene Führungen an, um die Konzepte zu erklären.

Die Siedlungs- und Wohnraumentwicklung in der Gemeinschaft wurde bis 2018 durch den sogenannten Siedlungskreis gesteuert, der jetzt durch einen Baurat abgelöst wird. Der Siedlungskreis war einer von sechs thematischen Arbeitskreisen der Genossenschaft. Er bestand aus ca. fünf Personen, die alle einen einschlägigen beruflichen Hintergrund haben. Sie fixierten zum einen planerische Eckpunkte für Erschließung, Versorgungsleitungen und Medien und erarbeiteten einen Flächennutzungsplan mit Festlegungen für die zukünftige Bebauung. Für das Thema Wohnen spielte in der Arbeit des Siedlungskreises z. B. eine wichtige Rolle, durch Zonierungen (perspektivisch) Rückzugsorte und nicht-öffentliche Bereiche auszuweisen. Zum anderen war er aber auch in die Koordination von konkreten Bauvorhaben (Hoch- und Tiefbau) einbezogen. Beispielsweise verlegte die Gemeinschaft eine Internet-Glasfaserleitung in Abstimmung mit den Energieversorgern, war für das „Earthship“ zuständig und koordinierte diverse Umbauten.

Heute ist die Gemeinschaft auf ca. 150 Personen angewachsen, davon ca. 50 Kinder. Der Altersdurchschnitt liegt bei 33,5 Jahren. Unter den Bewohnern sind Personen mit sozialen Berufen, Handwerker, Landwirte, Maschinenbauer, Biologen, IT-Experten, ein ehemaliger Bauunternehmer, ein ehemaliger Bauamtsleiter. Ca. 45 Personen arbeiten vor Ort in den landwirtschaftlichen Betrieben, den Werkstätten, den Küchen oder der Schule. Andere haben eigene Handwerksbetriebe oder Büros im Bereich Beratung und Dienstleistungen vor Ort etabliert. Inzwischen pendeln nur ca. zehn Erwachsene zu einem Arbeitsplatz außerhalb. Zudem gibt es Personen, die nicht in der Gemeinschaft leben, aber in einem Betrieb oder der Schule arbeiten oder die ihre Kinder zur Schule bringen. Jeder erwachsene Bewohner leistet ehrenamtlich pro Woche fünf Stunden Arbeit für die Gemeinschaft. Dazu können Verwaltungstätigkeiten wie die Organisation des Car-Sharing ebenso wie die Pflege der gemeinschaftlichen Außenflächen und Gärten gehören.

## Finanzierung/Förderung

Die Gesamtkosten für den Erwerb des Geländes und der Bebauung beliefen sich auf 1,5 Mio. €. Davon entfielen 500.000 € auf das Grundstück. Sie bilden das Stiftungsvermögen. 1 Mio. € zahlte die Genossenschaft für die Gebäudenutzungen innerhalb der Erbpacht für 99 Jahre. Das Immobilienunternehmen, das Voreigentümer war, hatte nach der Immobilienkrise 2007 Probleme, Investoren zu finden und ging auf mehrere für die Gemeinschaft wichtige Forderungen ein, die ihnen als Absicherung dienten, falls das Experiment scheitern sollte. Dazu gehörte, dass die Gründungsgruppe ein halbes Jahr nach Kaufvereinbarung die Möglichkeit erhielt, von dem Geschäft mit einem überschaubaren Verlust von 20.000 € zurückzutreten, falls es ihnen nicht gelänge, Mitstreiter zu finden. Der Eigentümer erklärte sich bereit, Grund und Bebauung vor dem Verkauf zu trennen, damit die Gemeinschaft den Erwerb des Bodens als Stiftung von dem Erwerb der Gebäude als Genossenschaft formal trennen konnte und nicht doppelte Grunderwerbsteuer zu zahlen hatte. Der Eigentümer war bereit, einen zusätzlichen Nachlass von 500.000 € auf den Kaufpreis zu gewähren. Dieser war jedoch daran gekoppelt, dass er von jedem neu zuziehenden Mitglied bis Ende 2017 einen Beitrag von 5.000 € erhielt. Er konnte dadurch ca. ein Drittel seines Nachlasses ausgleichen.

Der Erwerb wurde ohne Bankkredite finanziert. Jedes der Gründungsmitglieder brachte mindestens 20.000 € ein. Davon gingen 10.000 € als Schenkung an die Stiftung. Mit den verbleibenden 10.000 € erwarb jedes Mitglied 10 Genossenschaftsanteile à 1.000 €. Beim Ausscheiden aus der Gemeinschaft werden die Genossenschaftsanteile nach fünf Jahren ausgezahlt. Viele Gründungsmitglieder brachten weitere Mittel als private Einlagen ein. Für Investitionen in die Sanierungen, die Anschaffung einer neuen Heizanlage (Nahwärme, Pellets und Hackschnitzel) etc. hat die Gemeinschaft im Laufe der Jahre und insbesondere mit fallenden Zinsen auch Bankkredite aufgenommen. Für den Schulneubau wurde bei der GLS-Bank ein Kredit über 3 Mio. € aufgenommen. Der Wert der Genossenschaftsanteile wurde kontinuierlich angepasst, um die getätigten Investitionen abzubilden. Später hinzugekommene Mitglieder brachten erst 25.000 €, dann 30.000 € und heute 32.000 € ein, so dass sich der Schenkungsanteil von 10.000 € auf 22.000 € erhöhte. Die Schenkungen flossen ab dem Erreichen des Grundstückskaufpreises von 500.000 € nicht mehr an die Stiftung, sondern an die Genossenschaft.

Die Grundmiete (Nutzungsgebühr) beträgt 2,50 €/m<sup>2</sup> nettokalt. Dazu kommen nach Sanierungsstand gestaffelte Zusatzbeträge, bis zu 2,80 €/m<sup>2</sup>, die auch Betriebskosten einschließen. Die Heizkosten werden zusätzlich unter den erwachsenen Bewohnern umgelegt (es gibt keine einzelnen Zähler). Aus der Nutzungsgebühr werden teilweise Sanierungen bezahlt sowie die Erbpacht. Letztere beläuft sich auf 20.000 € pro Jahr. Die Erträge werden für gemeinwohlorientierte Vorhaben genutzt. Da die Gebäude abbezahlt sind, muss kein Nutzungsentgelt für die Gemeinschaftsflächen erwirtschaftet werden.

## Vernetzung

Die Gruppe ist durch das Spektrum des Engagements und der Berufe, aber vor allem wegen ihres Kommunikationsansatzes sehr gut vernetzt. Der parteilose Bürgermeister des Gemeindeverbands Kreißberg unterstützt die Gemeinschaft. Nachdem die Schule in einem benachbarten Dorf geschlossen wurde, hat die Gemeinschaft ihre Schule etabliert und bietet Kindern aus der Umgebung Schulplätze. Auch auf Kreisebene bestehen gute Kontakte, weil die Gemeinschaft die entsprechenden Verwaltungen immer zeitig in Planungsprozesse eingebunden hat. Zudem wurden alle Projekte eigenfinanziert.

Bereits 2007 vernetzten sich die Initiatoren mit der Stiftung trias, bevor sie entschieden, eine eigene Stiftung zu gründen. Es bestehen weiterhin Kontakte, denn wie die Stiftung trias berät die Gemeinschaft viele Gruppen, die zusammen leben und arbeiten wollen. Wenn es sinnvoll erscheint, vermitteln sie die Gruppen an die Stiftung trias.

Die Gemeinschaft Tempelhof ist Mitglied im Netzwerk Global Ecovillage Network (GEN) (vgl. Kapitel 3.1) und hat die Gründung von GEN-Deutschland aktiv mit unterstützt. Zudem ist sie zertifiziertes Mitglied im Netzwerk Gemeinwohl Ökonomie. Durch den Bau des Earthship bestehen Kontakte zu einschlägigen Experten und Projekten in den USA. Zudem erstellte der Fachbereich der Alanus Hochschule für Kunst und Gesellschaft eine Dokumentation des Projektes. Studierende aus den Bereichen Architektur und Landwirtschaft von unterschiedlichen Universitäten haben sich in Umbauprojekte ebenso eingebracht wie in Landwirtschaftsprojekte.

## Gemeisterte Herausforderungen

Bei dem Bau des „Earthship“ gab es viele Herausforderungen mit Genehmigungen, vom Bebauungsplan bis zu den unkonventionellen Baustoffen (beispielsweise Autoreifen) und der Statik. Hier zeigten sich die Behörden sehr offen und das Projekt wurde von politischer Ebene im Kreis unterstützt, was zur Motivation der involvierten Fachressorts beitrug.

Eine Herausforderung in der Dorfentwicklung bestand in der Gestaltung sinnvoller Kommunikations- und Entscheidungsprozesse und ihrer Einbindung in rechtlich notwendige Gremienarbeit. Eine inzwischen etablierte Struktur besteht in 14-tägigen Bewohnerplenen, in denen intensive Diskussionen geführt werden, monatlichen Dorfplenen, auf denen Entscheidungen abgestimmt werden, und dreimonatlichen Genossenschaftsversammlungen auf denen die im Dorfplenum getroffenen Entscheidungen für die Genossenschaft rechtlich bindend übernommen werden, sodass sie vom Vorstand ausgeführt werden können.

Mit dem Wachstum der Gemeinschaft gab es Veränderungen, die immer wieder ausgelotet werden mussten und die auch zu Umbrüchen führten. Beispielsweise verließen mittlerweile 15 Mitglieder die Genossenschaft, überwiegend als ihnen die Gemeinschaft zu groß wurde.

## Beitrag zur gemeinwohlorientierten Wohnraumversorgung

Die wirtschaftlichen Betriebe der Gemeinschaft Tempelhof sind gemeinwohlorientiert und dem Modell der Gemeinwohlökonomie verpflichtet. Bezogen auf die Wohnraumversorgung gelingt es mit dem Projekt, ehemalige Stadtbewohner für das Wohnen in leerstehenden Gebäuden auf dem Land zu gewinnen. Das Projekt zeigt eine Perspektive im ländlichen Raum, die angespannte Wohnungsmärkte entlastet.

Die Organisationsstruktur des Projektes beruht auf drei Säulen, die einen Mehrwert für das Gemeinwohl liefern: Die Stiftung entzieht den Boden nachhaltig der Spekulation; die Genossenschaft erhält baukulturelles Erbe, belebt ländliche Räume und zeigt mit ihren Aktivitäten Perspektiven für die Region. Der Verein betreibt u. a. eine Schule, von der nicht nur die Gemeinschaft, sondern auch die Familien in der Umgebung profitieren.

Mit dem Projekt „Earthship“ leistet die Gemeinschaft einen Beitrag zur Weiterentwicklung von experimentellen, nachhaltigen Bauweisen. Die engagierte Öffentlichkeitsarbeit und die zahlreichen Veranstaltungen tragen dazu bei, Gedanken über Gemeinwohl und nachhaltige Lebensweise in die breitere Öffentlichkeit zu tragen.

Die Gemeinschaft versteht sich als Katalysator und sieht ihren Beitrag zum Gemeinwohl auch darin, dass sie Unterstützung und Inspiration auch für andere Gemeinschaften liefern und dabei kontinuierlich ausloten, wie „Commons“ vom Wohnen bis zum Unternehmen funktionieren.

Die Gemeinschaft steht zwar grundsätzlich offen, aber es gibt Hürden zu bewältigen, um Bewohner und Mitglied der Genossenschaft zu werden. Zum einen ist Kapital erforderlich, das nicht nur in Genossenschaftsanteilen gebunden ist, sondern auch als nicht rückzahlbarer Zuschuss an die Genossenschaft geht. Zum anderen entscheiden die Bewohner darüber, ob eine Person aufgenommen wird. Dafür ist ein Jahr „Probewohnen“ erforderlich. Es gibt damit einen Selektionsprozess.

### **Perspektive / Übertragbarkeit**

Die Gemeinschaft ist in den ersten zehn Jahren ihres Bestehens beträchtlich gewachsen, aber baurechtlich könnten auf dem Areal Wohnungen für bis zu 2.000 Menschen entstehen. Auch wenn die Gemeinschaft diese Größe nicht anstrebt und auch die Neuversiegelung gering halten möchte, wird von einem Anstieg der Bewohnerzahl ausgegangen. Möglicherweise werde es eine Reihe von älteren Bewohnern geben, für die neue soziale Angebote oder bauliche Anpassungen geschaffen werden müssten.

In 20 Jahren werde sich auch zeigen, wie sich die Schule etablieren konnte, und es werde erste junge Erwachsene geben, die bis dahin ihr ganzes Leben in Tempelhof verbracht haben. Zudem werde sich auch abzeichnen, ob und wie eine Übertragung funktioniert hat, denn bereits heute berät die Gemeinschaft nicht nur Neugründungen, sondern auch bestehende Gemeinschaftsprojekte. Die Öko-Dörfer sollen so aus der Nische geholt und Strategien für nachhaltige Lebensweisen verbreitet werden. Der Ansatzpunkt für eine Übertragung liegt darin, dass Tempelhof kein reines Wohnprojekt ist, sondern auch Arbeits- und Gewerbmöglichkeiten entwickelt werden. Anknüpfungspunkt für Dörfer und Gemeinden, die unter Abwanderung leiden, ist die Qualitätsoffensive für das Leben auf dem Land. Die Ideen der Gemeinschaft sind aber nicht nur für ländliche Räume in Deutschland interessant. Bereits heute bestehen über das Global Ecovillage Network Kontakte zu den Vereinten Nationen und zu afrikanischen Staaten, beispielsweise im Senegal, mit denen Strategien gegen Landflucht diskutiert werden.

## 4 Ergebnisse und Wirkungen

### 4.1 Eigentumsorganisation, Organisationsgrad und Gemeinwohlorientierung der Bewohnergruppen

Im Hinblick auf die Eigentumsverhältnisse lassen sich bei der Analyse der Organisationsformen von Hausprojekten zwei grundlegend unterschiedliche Modelle erkennen: Projekte, bei denen das Eigentum an Boden und Bebauung in einer Hand ist (dies ist der übliche Fall), und Modelle, bei denen es eine Teilung des Eigentums gibt.

Die Trennung von Boden und Bebauung kann traditionell etabliert sein (Kirchen und Kirchenstiftungen). Bei den Mietshäuser-Syndikat-Projekten erfolgt dagegen die Trennung aus finanziellen Gründen (vgl. Kapitel 6.3) in Ausnahmefällen (vgl. Beispiel Seume<sup>14</sup>), da das Eigentumskonstrukt des Syndikats die Veräußerung durch die Hausgemeinschaft ohne Zustimmung des Syndikats ausschließt.

Oft folgt die Trennung von Boden und Bebauung einem klaren boden- und wohnungspolitischen Konzept. Die Stiftung Edith Maryon, die Stiftung trias (vgl. Kapitel 2.4) und die Grundstiftung am Schloss Tempelhof nutzen die Trennung ebenso wie die im nächsten Kapitel beschriebenen Community Land Trusts (CLT). Typisch ist dabei neben der Eigentumsstruktur (rechtliche Trennung von Boden und Bebauung) die Bodennutzung im Erbaurecht und die vertraglich festgeschriebene Unterbindung der profitorientierten Verwertung von Wohnraum als rechtlich gesicherte Selbstbindung. Sowohl beim CLT als auch bei den Stiftungen geht es darum, Boden langfristig einer möglichen Spekulation zu entziehen.

Bezogen auf den Organisationsgrad der Bewohnergruppen unterscheiden sich die Bewohner von Stiftungsobjekten wie der Johann Jobst Wagnersche Stiftung oder der Joseph-Stiftung von den anderen untersuchten Hausprojekten weil sie nicht gemeinschaftlich organisiert sind. In Einzelfällen mieten die Bewohner nicht bei der Stiftung, sondern erhalten von einem sozialen Träger eine

Wohnung. Der Träger ist Mieter bei der Stiftung (vgl. das Beispiel „Haus der Parität“, Berlin). In diesen Fällen besteht nicht der Anspruch, dass die Bewohner selbst gemeinwohlorientiert in ihrer Nachbarschaft oder Hausgemeinschaft agieren, sondern sie sind die Begünstigten des gemeinnützigen Stiftungsengagements.

Anders ist das bei Gruppen, die an die Stiftung trias, die Edith Maryon Stiftung, das Mietshäuser Syndikat oder an existierende Wohnungsgenossenschaften herantreten. Die Gruppen sind organisierte Gemeinschaften. Die Stiftungen fördern Projekte, die dem Stiftungszweck entsprechen und die finanzierbar sind. Einige Stiftungen unterstützen und vernetzen Bauprojekte, die auf Nachbarschaftsentwicklung zielen. Als Beispiel dafür steht die Stiftung Edith Maryon und auch die Montag Stiftung Urbane Räume. Da die Stiftungszwecke gemeinnützig sind, qualifizieren sich die Gruppen meist als „gemeinwohlorientierte Akteure“. Eine ähnliche Qualifikation wird durch die Dachorganisation Mietshäuser Syndikat vorgenommen. Am Entscheidungsprozess sind dort eine Vielzahl von Personen beteiligt: Die Hausprojekte müssen sich auf einer Mitgliederversammlung vorstellen und über eine Aufnahme in das Syndikat wird im Konsens entschieden. In einer Stiftung entscheidet dagegen in der Regel ein kleines Gremium (Vorstand, ggf. Beirat) darüber, welche Gruppen dabei unterstützt werden, Zugang zu Bauland oder dem Erwerb des Gebäudes auf einem Grundstück zu erhalten.

Es gibt auch Gruppen, die sich als Mietergruppen organisieren und in Kooperation mit einem Wohnungsunternehmen Hausprojekte verwirklichen. Vielfach wird die Gruppenbildung durch Netzwerkorganisationen wie zum Beispiel das Forum Gemeinschaftliches Wohnen e.V. unterstützt. Im Vordergrund steht die Solidargemeinschaft in der unmittelbaren Hausgemeinschaft (vgl. Beispiel WohnArt3, Darmstadt). Die Bewohner organisieren sich häufig als e.V. – der laut Abgabenordnung wiederum gemeinnützig ist – um z. B. Gemeinschaftsflächen im Haus zu mieten.

## 4.2 Gemeinsamkeiten der Modelle und Strategien

Die Ergebnisse der Studie zeigen, dass Stiftungen und die untersuchten gemeinwohlorientierten Akteure im Hinblick auf Zielgruppen, Kooperationsmodelle und Strategien Gemeinsamkeiten und Schnittmengen nicht nur untereinander, sondern auch mit etablierten Wohnungsgenossenschaften und kommunalen Wohnungsunternehmen, aber auch verschiedenen privaten Anbietern aufweisen.

Unter allen diesen Anbietern gibt es solche, die in Kooperation mit weiteren Trägern Angebote für Zielgruppen wie Geflüchtete, ältere Menschen oder Menschen mit physischen und psychischen Einschränkungen anbieten. Sie treten als Projektentwickler oder Vermieter sowie als Kooperationspartner für Wohnprojekte und soziale Dienstleister auf. Sie entwickeln Quartiere mit neuen Wohnformen, sanieren für die Quartiere identitätsstiftende Bestandsimmobilien und setzen Projekte im Erbbaurecht um. Viele dieser Akteure stärken den Zusammenhalt im Quartier. In diesem Sinne zeichnet sich in einigen Bereichen eine gewisse Konvergenz der Angebote der klassischen Wohnungswirtschaft mit Aktivitäten der hier näher untersuchten, gemeinwohlorientierten Akteure ab. Einen erheblichen Anteil an dieser Entwicklung haben zum einen Kommunen, die sich gezielt in die Geschäftspolitik der kommunalen Wohnungsunternehmen einbringen, um bestimmte wohnungspolitische Ziele zu verwirklichen. Zum anderen verfolgen wohnungspolitisch engagierte Kommunen wie bspw. München, Tübingen, Hamburg, Berlin und Frankfurt am Main über die Instrumente der kooperativen Baulandmodelle und der Konzeptverfahren Vorgaben für Kooperationen und Zielgruppen oder schließen Kooperationsvereinbarungen mit den Wohnungsanbietern ab. Diese wirken sich auf das Handeln aller Wohnungsmarktakteure aus. Auch Baugruppen, die als Wohneigentumsgemeinschaften meist aus Haushalten mit mittlerem oder höherem Einkommen bestehen, werden dadurch über den Selbstbezug auf die eigene Gruppe hinaus in einen breiteren Ansatz des Gemeinwohls eingebunden.

Kommunale Unternehmen und Wohnungsgenossenschaften beziehen die Bewohner teilweise in die Planungsprozesse ein, wie das Beispiel Wohn-Art 3 illustriert. Ähnliche Konstellationen sind auch von Wohnungsgenossenschaften wie zum Beispiel der FLUWOG-Nordmark e. G. oder der ALTOBA e. G.

in Hamburg bekannt. Sie setzen im Rahmen von Bieterverfahren mit als e. V. oder GbR organisierten Baugruppen gemeinschaftliches Wohnen für ganz unterschiedliche Zielgruppen um, beispielsweise auch für Demenzkranke oder Menschen mit und ohne Behinderung. Es gibt aber insgesamt noch relativ wenige Angebote für einkommensschwache Gruppen, die gemeinsam ein Wohnprojekt umsetzen möchten. Teilweise decken die Projekte des Mietshäuser Syndikats diese Lücke ab.

In einigen Kommunen wird auch die Diskussion um die Einrichtung kommunaler Stiftungen und die Vergabe von Grundstücken im Erbbaurecht intensiv geführt. In der Dortmunder Nordstadt plant die Stadt Dortmund unter dem Dach der Stiftung Soziale Stadt die „Viertelwerk gGmbH“ als eine gemeinnützige Tochter zu gründen, die sogenannte Problemimmobilien im Erbbaurecht von der Stadt übernimmt.<sup>28</sup> Die Häuser sollen einfach saniert und zu Mietpreisen innerhalb des Segments des sozialen Wohnungsbaus zur Verfügung gestellt werden. Einige Kommunen sind auch im Austausch mit Bodenstiftungen wie der Stiftung trias oder auch der Stiftung Edith Maryon und der Montag Stiftung Urbane Räume.

Auch das Modell des Mietshäuser Syndikats ist heute in der Fachöffentlichkeit bekannt und respektiert. Das Mietshäuser Syndikat selbst stellt in den Vordergrund, dass die Prinzipien des Syndikats in die Breite getragen werden müssten. Ob dies nach dem Modell des Syndikats oder einer Wohnungsgenossenschaft erfolge, sei zweitrangig. Die „Solidarische Wohnungsgenossenschaft“ SoWo Leipzig e. G.<sup>29</sup> verankert zum Beispiel in ihrem Leitbild ähnliche Organisationskonzepte wie das Mietshäuser Syndikat. Auch die Form der Finanzierung durch private Direktkredite, die als Nachrangdarlehen behandelt werden, entspricht dem Finanzierungskonzept des Syndikats.

Alleinstellungsmerkmale weisen die Projekte auf, die in ihrem jeweiligen Umfeld als Pioniere agieren oder die gezielt solche Nischen besetzen, die neue Formen des Zusammenlebens oder Bauens testen, wie die Gemeinschaft Schloss Tempelhof. Sie werden quantitativ Ausnahmen bleiben, leisten aber trotzdem einen wichtigen gesellschaftlichen Beitrag, auch weil sie die Attraktivität eines Lebens jenseits der angespannten Wohnungsmärkte aufzeigen.

(28) Ruhr Nachrichten, 12.06.2017: Warum die Stadt in Nordstadt-Schrottimobilien investiert. Zugriff: <https://www.ruhrnachrichten.de/Nachrichten/Dortmund/Warum-die-Stadt-in-Nordstadt-Schrottimobilien-investiert-15645.html> [Zugriff zuletzt 15.11.2018].

(29) Solidarische Wohnungsgenossenschaft SoWo Leipzig: Leitbild und Satzung. Zugriff: <https://sowo-eg.org/leitbild> [Zugriff zuletzt 12.12.2018].

### 4.3 Beitrag zur Schaffung und zum Erhalt von Wohnraum

#### Quantitative Aspekte

Die untersuchten Akteursgruppen (Stiftungen und sonstige gemeinwohlorientierte Wohnungsmarktakteure – ohne kommunale Wohnungsbau-gesellschaften, Wohnungsbaugenossenschaften und soziale Träger) haben auf dem deutschen Wohnungsmarkt insgesamt nur einen geringen Anteil. Der Zensus weist für Wohnungen von Eigentümern in der Kategorie „Organisationen ohne Erwerb-zweck“ insgesamt einen Anteil von 0,78 % der Wohnungen aus.

Die Online-Befragung ergab, dass die 43 Stiftungen, die in der Befragung eine Angabe zur Anzahl ihrer Wohneinheiten machten, zusammen über 15.070 Wohnungen verfügen. Zwei Drittel davon entfallen auf die drei größten Stiftungen (Joseph-Stiftung in Bamberg, Margarethe Krupp-Stiftung in Essen und Bremer Heimstiftung). Die Anzahl der Projekte der beiden Stiftungen, die sich auf die Vergabe von Erbbaurechten für Hausprojekte konzentrieren (Stiftung trias und Edith Maryon/Terra Libra Immobilien), ist mit zusammen 40 Wohnprojekten in Deutschland gering. Auch in den Gemeinschaften des Global Ecovillage Network (GEN) leben in ganz Deutschland gerade einmal 570 Personen. Gleichwohl können einzelne Projekte im regionalen Kontext auch quantitativ eine Bedeutung haben. Das gilt nicht nur für die Joseph-Stiftung in Nordbayern, sondern auch für die Gemeinschaft Schloss Tempelhof, die ein leergefallenes Dorf belebt hat.

Die 134 Wohnprojekte des Miethäuser Syndikats in Deutschland, in denen ca. 3.150 Menschen leben, haben ebenfalls regionale Schwerpunkte. Kleinmaßstäblich ist die „materielle Leistung“ des 3HäuserProjekts im Neubaugebiet Gutleutmatten Ost bemerkenswert. Von den 220 neuen Wohneinheiten entfallen ca. 20 % auf die drei Projekte des Mietshäuser Syndikats. Zudem gibt es einzelne, sehr große Projekte mit mehreren Hundert Bewohnern, die im jeweiligen Quartier bedeutende Anteile des Wohnraums zur Verfügung stellen. In den vergangenen zehn Jahren ist die Anzahl der Projekte, die pro Jahr aufgenommen werden, deutlich angestiegen und das Mietshäuser Syndikat wächst jährlich um ca. zehn Häuser. Die Expansion konzentriert sich insbesondere an Standorten in Freiburg, Leipzig und Berlin.

Die gemeinwohlorientierten Akteure agieren sowohl im Bestands- als auch im Neubau. In Städten mit angespannten Wohnungsmärkten bemühen sich Akteure, die sich auf den Erhalt bezahlbaren Wohnraums konzentrieren, intensiv, bei Eigentümerwechseln Gebäude zu erwerben. Die GIMA vermittelt zwischen verkaufsbereiten Eigentümern und gemeinwohlorientierten Wohnungsunternehmen. Dabei wird nicht Wohnraum neu geschaffen, sondern für eine Zielgruppe gesichert, die darauf angewiesen ist, dass Mieten nicht oder nur sehr moderat steigen.

#### Qualitative Aspekte

Bezüglich der Ausstattungsstandards gab die Mehrzahl der Stiftungen, die an der Online-Befragung teilnahmen, an, dass ihre Wohnungen eine mittlere Ausstattung aufweisen. Viele der befragten Stiftungen stellen Wohnraum für Menschen mit eingeschränkter Mobilität zur Verfügung und bieten deshalb barrierearme oder -freie Wohnungsbestände an.

Die Neubauvorhaben der Hausprojekte verfolgen häufig einen besonderen gestalterischen Anspruch. Das zeigt sich in den in Kapitel 5 vorgestellten größeren Vorhaben in der Schweiz (Hunziker Areal) und Italien (Cenni di Cambiamento). Es gilt aber auch für kleinere Projekte, wie WohnArt3 und SchwereLos. Für die kleineren Gruppen, die gemeinsam bauen, spielt die Partizipation an der Planung eine wichtige Rolle. Sie stimmen sich eng mit ihrem Architekten ab und entwickeln gemeinsam Lösungen für Wohnungsgrundrisse, Gemeinschaftsflächen und Freiräume. Teilweise werden im Neubau Clusterwohnungen (kleine individuelle Fläche, vergleichsweise großzügige Gemeinschaftsanlagen) umgesetzt. Den Freiräumen und den Gemeinschaftsflächen kommen als Begegnungsorte besondere Aufmerksamkeit zu. In den Neubauprojekten zeigt sich im Ergebnis eine Vielfalt an privaten, gemeinschaftlich genutzten, halböffentlichen und öffentlichen Räumen.

Eine ökologische Bauweise spielt für viele ebenfalls eine wichtige Rolle und wird durch Förderanreize für energieeffizientes Bauen unterstützt. Kostensenkende Faktoren und ökologische Aspekte werden zudem durch einen sparsamen Umgang mit Boden (Dichte der Bebauung) und mit Wohnraum (effiziente Aufteilung der Wohnfläche) berücksichtigt. Einige Projekte, wie das Hunziker Areal und das

„Earthship“ in Tempelhof, beziehen Regenwasser-Verwertung ein. Oft hängen die Bau- und Ausstattungsstandards mit den Vorgaben der jeweiligen Förderrichtlinien in Bezug auf Energieeffizienz, Barrierefreiheit, Größe etc. zusammen.

Insbesondere in den Bestandsprojekten übernehmen Bewohner auch selbst Umbau- und Modernisierungsleistungen, um die Handwerkerkosten zu senken. Um die Kosten im Betrieb zu senken, übernehmen die Bewohner – auch der Neubausprojekte – selbst Instandsetzungs-, Pflege- und Reinigungsarbeiten.

#### 4.4 Gesellschaftliche und soziale Wirkungen

Die gesellschaftlichen und sozialen Wirkungen der untersuchten Hausprojekte stehen in engem Zusammenhang mit den für die Definition von „sonstigen gemeinwohlorientierten Akteuren“ herausgearbeiteten Kriterien:

- Der Wohnraum wird nachhaltig dem spekulativen Wohnungsmarkt entzogen.
- Die Bewohner sind (überwiegend) nicht Einzeleigentümer.
- Die Wohnenden gehören (zumindest teilweise) zu einer Personengruppe, die sich auf dem regulären Wohnungsmarkt schlecht versorgen kann.
- Das Wohnen ist in ein (experimentelles) Gesamtkonzept mit sozialem oder kulturellem Anspruch eingebettet, das auf einem renditeorientierten Wohnungsmarkt nicht bestehen könnte und einen Beitrag zur Weiterentwicklung von (inklusiven) Wohnformen leistet.

Die ersten drei Kriterien beziehen sich auf die wohnungspolitischen Wirkungen. Es geht um Konzepte, die der Tendenz entgegenwirken, dass Wohnungen primär als Anlageform und Renditeobjekt und nicht als Raum zum Wohnen betrachtet werden. Jenseits ihrer geringen quantitativen wohnungspolitischen Bedeutung leisten die Projekte einen Beitrag dazu, dass Wohnraum der Spekulation entzogen wird. Davon profitiert die Allgemeinheit langfristig, insbesondere dann, wenn die Projekte quantitativ an Relevanz gewinnen. Denn erst dann tragen

sie signifikant dazu bei, dass Wohnraum bezahlbar bleibt, die Notwendigkeit für kontinuierliche staatliche Unterstützungen gesenkt und sozialer Unfrieden verhindert wird. Jenseits der quantitativ geringen Bedeutung zeigen die mediale Verbreitung einiger Projekte und ihrer Konzepte in der Fachöffentlichkeit und den Medien ihre gesellschaftliche Wirkung. Zudem haben sie bereits eine öffentliche Debatte über mögliche Konzepte und Organisationsformen langfristiger gemeinwohlorientierter Bewirtschaftung von Immobilien angestoßen.

Sowohl die Versorgung der Zielgruppen als auch das letzte Kriterium betonen zusätzlich die soziale Wirkung der Hausprojekte. Das Konzept, das Stiftungen und Hausgruppen mit einem Fokus auf Mehrgenerationenwohnen zugrunde liegt, zielt darauf, einen Beitrag gegen die Vereinsamung älterer Menschen zu leisten und gleichzeitig junge Familien durch die Unterstützung der Älteren zu entlasten. Die gegenseitige nachbarschaftliche Hilfe ersetzt einen Teil einfacher Dienstleistungen, wie Babysitten oder Lieferservice. Einige Projekte schließen Kooperationen mit sozialen Trägern und ermöglichen, dass Hausbewohner auch im Pflegefall in dem Hausprojekt wohnen bleiben können. Damit entlasten sie die stark ansteigende Nachfrage nach Plätzen in Pflegeeinrichtungen.

Hausprojekte, in denen Menschen mit Behinderung oder besonderen Bedürfnissen (beispielsweise psychisch Beeinträchtigte) zur Gruppe gehören, oder Projekte, die Wohnraum für diese Menschen anbieten, leisten einen individuellen Beitrag, Wohnraum für diese nicht nur am Wohnungsmarkt benachteiligte Zielgruppe zu schaffen und sie in ein förderliches soziales Umfeld zu integrieren. Dasselbe gilt für Projekte für andere benachteiligte Randgruppen, wie Menschen mit Fluchterfahrung.

Selbst wenn Konzepte einzelner Hausgruppen stark auf die Hausgemeinschaft orientiert sind, kann ihnen mit den oben aufgeführten Argumenten eine wohnungspolitische (und damit gesellschaftspolitische) und eine soziale Wirkung zugeschrieben werden. Viele Projekte sehen sich aber auch über die bewohnte Immobilie hinaus als Akteur im Quartier. Besonders deutlich wird das in größeren Projekten mit sozialen Infrastrukturen, Arbeits-, Gewerbe- und Veranstaltungsräumen. Dies zeigen die Beispiele aus dem europäischen Ausland (vgl. Kapitel 5). Aber auch Projekte wie die Gemeinschaft Schloss Tempelhof schaffen Arbeitsplätze,

was ihnen eine gesellschaftliche Relevanz über die Bereitstellung von Wohnraum hinaus gibt. Im Quartier bieten verschiedene Projekte soziale, künstlerische und Bildungsinfrastruktur, organisieren Veranstaltungen oder beteiligen sich an Quartiersfesten. Wohnen ist hier häufig eine Komponente eines Gesamtkonzeptes (vgl. Beispiel St. Ludwig in Nürnberg).

#### 4.5 Vernetzung und Wissenstransfer

Die Vernetzung und der Wissenstransfer sind unter den Stiftungen im Vergleich zu „sonstigen gemeinwohlorientierten Wohnungsmarktakteuren“ nicht besonders intensiv. In der Online-Befragung gab ein Drittel der Stiftungen an, dass sie sich zum Thema Bereitstellung von Wohnraum mit anderen Stiftungen austauschen. Der Bundesverband Deutscher Stiftungen trägt aktiv zur Vernetzung bei und es sind themenbezogene Dialoge (beispielsweise zum Pflegewohnen) entstanden. Selten ist laut Online-Befragung ein Austausch zwischen Stiftungen und sonstigen Akteuren oder eine Kooperation zwischen Stiftungen und anderen Organisationen. Die untersuchten Hausprojekte sind demnach nicht repräsentativ, sondern vielmehr beispielhaft für einen bestimmten Typ von Stiftung. Die Stiftung trias und die Stiftung Edith Maryon werden als expansiv agierende Schlüsselakteure

hervorgehoben, die sehr gut miteinander und mit anderen Netzwerken und Dachverbänden wie dem Mietshäuser Syndikat vernetzt sind. In einem kleineren Maßstab gilt das auch für die Grundstiftung am Schloss Tempelhof. Diese Vernetzung ist Voraussetzung dafür, dass diese Akteure auch in Bezug auf ein quantitatives Output an Bedeutung gewinnen. Sie alle engagieren sich auch intensiv in der Beratungstätigkeit für neue Hausgruppen.

Das Mietshäuser Syndikat selbst bietet ebenso wie das Global Ecovillage Network (GEN) Beratungsleistungen aus seinen eigenen Gemeinschaften heraus an. Anders als die teilweise durch einzelne Länder (u. a. Hamburg und Berlin) geförderten Beratungsstellen und Vernetzungsplattformen Forum Gemeinschaftliches Wohnen, Wohnbund e. V. oder Stattdau speist sich das Expertenwissen des Syndikats und von GEN aus Haus- bzw. Lebensgemeinschaften. Tragend ist hier das Element der Solidarität. Da die Projekte selbst von dem Wissen anderer Häuser profitiert haben, engagieren sich viele im Ausgleich mit der Weitergabe von Wissen an neue Hausprojekte. Auch wenn der Fokus ihrer Beratung neuen Gruppen oder Projekten gewidmet ist, so bieten die Netzwerke auch Arbeitskreise, die zum Beispiel zu den Themen langfristige Sicherung der Gemeinwohlorientierung in den Gemeinschaften und Konfliktlösung arbeiten.

## 5 Akteure und Beispiele für gemeinwohlorientierte Wohnungspolitik im europäischen Ausland

In der Konzeption des Forschungsvorhabens war vorgesehen, auch über den „deutschen Tellerrand“ hinauszuschauen. Deshalb wurden für die Diskussion in Deutschland relevante und anschlussfähige Beispiele aus dem europäischen Ausland untersucht. Ausgewählt wurden die Länder Österreich, Schweiz, Italien, Belgien und Großbritannien, weil es dort entweder traditionsbasierte gemeinwohlorientierte wohnungspolitische Initiativen von Seiten der Politik, der Wohnungswirtschaft und der Zivilgesellschaft gibt oder dort innovative Wege beschritten werden, um den gemeinwohlorientierten Sektor des Wohnungswesens auszuweiten.<sup>30</sup> Eine besondere Bedeutung für die Auswahl der Projektbeispiele hatten die Ziele und Organisationsformen sowie das Rechtsverständnis der Gemeinwohlorientierung.

Die wohnungspolitischen und sozialen Rahmenbedingungen, die die untersuchten Länder für gemeinwohlorientierte Akteure bieten, können deshalb Anregungen für mögliche Innovationen und Handlungsoptionen für Politik und Praxis in Deutschland liefern.

Im Folgenden werden zunächst einige europäische Dachorganisationen vorgestellt. Anschließend erfolgt die Beschreibung der Rahmenbedingungen in den fünf Ländern im Überblick. Die folgende Darstellung von Akteuren und Beispielen ist nach drei identifizierten Trägermodellen strukturiert: Stiftungsmodelle, die jeweils „maßgeschneidert“ für unterschiedliche Situationen in der Schweiz und Italien entwickelt wurden, innovative Genossenschaftsmodelle (Beispiel Hunziker Areal in Zürich) und der Community Land Trust als Bodenmodell, veranschaulicht an einem Beispiel aus London.

### 5.1 Europäische Dachorganisationen

Die Träger und Akteure der gemeinwohlorientierten Wohnungsversorgung verfügen in den untersuchten Ländern über nationale Dachorganisationen. Ihre Funktionen weisen über Einzelunternehmen und Projekte hinaus, unterstützen die Selbstorganisation dieses Marktsektors und wirken durch ihre Arbeit in Politik und Gesellschaft hinein. Den nationalen Dachorganisationen entsprechen auf europäischer Ebene transnationale Verbände.

Im gemeinwohlorientierten Bereich des Wohnungswesens spielen vier Typen von Dachorganisationen eine Rolle:

- Die traditionellen gemeinwohlorientierten öffentlichen und genossenschaftlichen Träger der Wohnungswirtschaft haben über die vergangenen Jahrzehnte auf der europäischen Ebene starke Dachorganisationen mit entsprechenden Verbands- und Vertretungsstrukturen entwickelt. Die Dachorganisation „Housing Europe“<sup>31</sup> ist der Verband der öffentlichen, genossenschaftlichen und sozialen Wohnungswirtschaft in der Europäischen Union und hat ihren Hauptsitz in Brüssel. Der Verband ist insbesondere auf vier Feldern aktiv: gemeinsame Interessenvertretung der Unternehmen gegenüber der EU, Politikentwicklung und -vermittlung, Wissensaustausch sowie Forschung. Er verbindet 45 nationale und regionale Dachorganisationen und sektorale Verbände, vertritt sie gegenüber der Europäischen Kommission und dem Europäischen Parlament und koordiniert die Zusammenarbeit der Mitgliedsorganisationen. Überwiegend vertreten sind große Träger des sozialen Wohnungsbaus in ihren unterschiedlichen Organisationsformen.
- Die Dachverbände der Stiftungen, deren Verbandsstrukturen denen der Wohnungswirtschaft ähneln, spielen bislang zwar keine bedeutende Rolle als Interessenvertretung im gemeinwohlorientierten Bereich des Wohnungswesens. Es gibt jedoch im „European Foundation Center“ länderübergreifende Arbeitskreise, die sich mit der Rolle von gemeinwohlorientierten Stiftungen im Wohnungswesen befassen.
- Netzwerke „junger“ Initiativen und Akteure einer bürgergetragenen, gemeinwohlorientierten Wohnungs- und Stadtentwicklung. Ihre Organisation erfolgt weniger formal vorwiegend in Netzwerken, die sich teils spontan für konkrete Anlässe wie Veranstaltungen und die Unterstützung von Projekten bilden. Ein Beispiel für diesen Typ von „Dachorganisation“ ist „dérive – Verein für Stadtforschung“. Das in Wien basierte Netzwerk unterstützt als Forum eine Praxis zur Koproduktion<sup>32</sup>, die direkt in die soziale

(30) Der Begriff „gemeinwohlorientiert“ wird hier als ein Dachbegriff gewählt, der für die ausländischen Beispiele die gesamte Bandbreite von formaler Gemeinnützigkeit nach dem jeweiligen nationalen Recht bis hin zu Organisationen und Gruppen umfasst, die sich per Vertrag oder Selbstbindung auf ein Kostendeckungsprinzip beschränken und darüber hinaus eine Rendite auf die Eigenmittel festlegen, die in der Regel nicht über 4 % liegt.

(31) Mehr Informationen unter Housing Europe. Zugriff: <http://www.housingeurope.eu> [Zugriff zuletzt 22.01.2019].

(32) „Als Koproduktion wird hierbei eine wirkungsorientierte Form der Zusammenarbeit zwischen Verwaltung, Rat und Bürgerschaft bezeichnet, die darauf angelegt ist, die Fähigkeiten, Ressourcen und Stärken aller Beteiligten besser zu nutzen, um gemeinsam gewünschte Wirkungen zu erzielen.“ Bertelsmann Stiftung (Hg.) 2015: Koproduktion in Deutschland: 3.

und politische Stadt- und Quartiersentwicklung hineinwirkt. Mit „dérive – Zeitschrift für Stadtforschung“ und dem von Ort zu Ort wandernden stadtpolitischen Festival „urbanize!“ werden Gelegenheiten und Orte zum Austausch und zur Strategieentwicklung für selbstorganisierte Gruppen, Aktionen und Projekte geboten, die insbesondere Basisinitiativen zum gemeinsamen Handeln befähigen sollen.

Mit der stärkeren politischen Vernetzung von Trägern und Projekten z. B. zugunsten einer „neuen Gemeinnützigkeit“ streben die Akteure inzwischen aber auch formellere Kooperationen an.

- Dachorganisationen der Obdachlosenarbeit. Sie werden generell in die europäischen Diskurse zur Entwicklung gemeinwohlorientierter Wohnungspolitiken einbezogen.<sup>33</sup>

Neben den genannten Dachorganisationen gibt es Organisationen – oft Stiftungen – die selbst als Dachorganisationen im Bereich der gemeinwohlorientierten Wohnungsbereitstellung agieren. Dazu gehören zum Beispiel Stiftungen und Organisationen des ethisch orientierten Finanzsektors. Ein prominentes Beispiel ist zudem World Habitat<sup>34</sup>, eine gemeinnützige Stiftung mit Sitz in Großbritannien. Als unabhängige und weltumspannende Dachorganisation fördert und organisiert World Habitat Forschung, Modellentwicklung und Vermittlung im Bereich der gemeinwohlorientierten Wohnungsversorgung. Die Stiftung setzt den Schwerpunkt auf sozial und wirtschaftlich nachhaltige Wohn- und Siedlungsprojekte und die Vermittlung von Wissen und Erfahrung zwischen Basisorganisationen. Innovationen in der Wohnungsversorgung und besonders die Überwindung von Obdachlosigkeit und Armut durch Verbindung von Wohnungsbau, Einkommensgenerierung und Quartiersorganisation sind Ziel unterschiedlicher Projekte und eines jährlichen internationalen Wettbewerbs (World Habitat Award), der in Kooperation mit UN-Habitat ausgerichtet wird.

## 5.2 Überblick der Rahmenbedingungen und Akteure in den untersuchten fünf Ländern

### Vergleich der wohnungspolitischen Rahmenbedingungen in den fünf Ländern

Die folgende Darstellung gibt zunächst einen Überblick in Bezug auf die wohnungspolitischen Regimes der fünf untersuchten Länder. Die Zuordnung berücksichtigt sowohl die wohnungspolitische Ausrichtung, als auch die Struktur des Wohnungsmarkts der Länder. Mit der jeweiligen Kennzeichnung im Spektrum zwischen staatlicher Regulierung und einem marktliberalen Wohnungswesen werden zudem Hinweise darauf gegeben, welche Rolle dem gemeinwohlorientierten Sektor in Wohnungswesen und Sozialpolitik zugewiesen wird.

(33)

z. B. durch die Kooperation mit „FEANTSA“ als Dachorganisation von Obdachlosenorganisationen (<https://www.feantsa.org/en>) und mit dem europäischen Zweig des Netzwerks Housing First (<http://housingfirstguide.eu/website/>).

(34)

Mehr Informationen unter World Habitat. Zugriff: <https://www.world-habitat.org> [Zugriff zuletzt 12.12.2018].

Tabelle 7  
**Wohnungspolitische Regimes**

Land	Zuordnung Esping Andersen/ Gøsta 1990	Aktualisierung nach Tenlaw 2016	Bedeutung des gemeinwohlorientierten Wohnungssektors
Österreich	Starke staatliche Regulierung Korporatistisch	Weiterhin starke staatliche Regulierung des geförderten Wohnungsbaus (speziell Bundesland Wien).	Längere Zeit abnehmend, in jüngster Zeit wieder zunehmend. Insbesondere in Wien weiterhin Grundelement einer Wohnungs- versorgung für breite Schichten aufgrund der eigenen kommunalen Bestände.
Schweiz	Liberal	Marktliberaler Regulierungsmodus	Geringe quantitative Bedeutung, aber staatlich verankert. In einigen Zentren wieder deutlich ausge- prägt. Element der Wohnungsver- sorgung mittlerer und unterer Ein- kommensschichten.
Italien	Südeuropäisch familiäres Wohnungsregime	Südeuropäisch liberales Wohnungsregime	Erneut wachsende Bedeutung angesichts einer Geschichte der Marginalisierung auf der Ebene einzelner Projekte.
Belgien (Brüssel)	Liberales Wohnungsregime	Liberales Wohnungsregime mit Zielgruppenförderung	Innovative Projekte mit der Tendenz zur Ausweitung auf der Basis zivilgesellschaftlicher Initiative.
Vereinigtes Königreich	Marktliberal	Marktliberal mit zunehmender Zielgruppenförderung	Insbesondere kommunale und zivilgesellschaftliche Initiativen für lokal basierte Wohnungsvorhaben mit wachsender Wahrnehmung durch die nationale Politik.

Quelle: UrbanPlus auf der Basis der Projekte „Tenancy Law and Housing Policy in Multi-level Europe“ (Tenlaw) 2017 und „Wohnungslosenpolitik im EU-Vergleich“ 2006

## Österreich

**Gemeinwohltypologie:** staatlich verfasst, korporatistisch

**Anteil<sup>35</sup> privater Mietwohnungen** am Gesamtwohnungsbestand: 18,0 %

**Anteil Sozialmietwohnungen** am Gesamtwohnungsbestand: 24,0 %

**Anteil Mietwohnungen insgesamt** am Gesamtbestand: 42,0 %

**Umfang von gemeinwohlorientierten Wohnprojekten:** relevant insbesondere in Wien und den Agglomerationen

**Innovationscharakter:** institutionelle Rahmensezung durch staatliche Akteure in Kooperation mit gemeinwirtschaftlichen Wohnungsunternehmen und zivilgesellschaftlichen Akteuren/Initiativen

Der österreichische gemeinwohlorientierte Wohnungsbau steht insbesondere in Bezug auf Wien und die Agglomerationen für den Typus einer staatlich regulierten Wohnungspolitik. Sie ist Bestandteil einer korporatistischen Wohlfahrtspolitik. Für den Mietwohnungsmarkt ist die nach wie vor gesetzlich verankerte Wohnungsgemeinnützigkeit mit entsprechenden Regularien von hoher Bedeutung. Der Gesamtbestand von gemeinnützig verwalteten Wohnungen ist aufgrund der umfangreichen Bautätigkeit in den vergangenen zehn Jahren stark angestiegen. Der Großteil der geförderten gemeinnützigen Wohnungen wurde und wird von gemeinnützigen Bauvereinigungen (GBV) und Wohnungsgenossenschaften (sowie den Kommunen) für berechnigte Einzelhaushalte errichtet und als Miet-, z. T. auch als sozial gebundene Eigentumswohnungen bewirtschaftet. Grundlage dafür ist, dass öffentliche Förderungen in der Regel an gemeinnützige Wohnungsunternehmen ausgereicht werden, was die Spekulation mit Sozialwohnungen dauerhaft verhindert. Seitdem die Mittel der Wohnungsbauförderung ohne Zweckbindung an die Bundesländer übertragen wurden, betonen diese unterschiedliche Förderschwerpunkte, insbesondere bezüglich des geförderten Miet- und Eigentumsanteils und der Zielgruppen.

Auch in Österreich gibt es darüber hinaus eine Tradition selbstorganisierter, nicht gewinnorientierter Wohnprojekte in Städten und dem Land.<sup>36</sup> Jedoch verhinderten die Förderbedingungen lange Zeit

deren Berücksichtigung in der Wohnbauförderung, denn diese wird nur an GBV und Wohnungsgenossenschaften ausgereicht. Vor etwa zwei Jahrzehnten wurden auf Betreiben von Initiativgruppen und einigen gemeinnützigen Bauträgern und Kommunen neue Fördermodelle entwickelt, die ermöglichen, mit der Einbeziehung von Initiativen auch Bedarfe einer Gesellschaft mit ausdifferenzierten Lebensstilen stärker zu berücksichtigen.

In **Wien** leben ca. ein Fünftel aller Österreicher. Etwa 45 % der Wiener Haushalte leben im geförderten Wohnraum, wobei sich etwa 140.000 geförderte Wohnungen im Eigentum der GBV und Wohnungsgenossenschaften befinden und zusätzlich 220.000 Gemeindebauwohnungen im Eigentum der Stadt. Die Vergabe geförderter Wohnungen erfolgt nach sozialen Kriterien (Einkommen, Haushaltssituation, Wohnbedarf). Bedingt durch den seit mehr als zwei Jahrzehnten starken Zuzug nach Wien ist ein umfassender Neubau erforderlich, um die Wohnungsversorgung zu sichern. Dabei spielt angesichts der Förderangebote und Mietbeschränkungen der marktorientierte Wohnungsbau nur eine marginale Rolle. Öffentliches Bauland für den geförderten Wohnungsbau wird in Wien immer im befristeten Baurecht (Erbbaurecht) für maximal 100 Jahre vergeben. Dadurch behält sich die öffentliche Hand langfristig den Zugriff auf die Bodennutzung vor. Insgesamt wird erwartet, dass der große gemeinwohlorientierte Wohnungsmarktanteil einen preisdämpfenden Einfluss auf den Wohnungsmarkt ausübt. Dabei wirken entsprechend ausgestaltete Programme mit den umfangreichen gebundenen Altbeständen sowie die Belegungspolitik zusammen.

Seit etwa zwanzig Jahren verfolgt die Wohnungsbauförderung in Wien das Ziel, auch auf neue gesellschaftliche Differenzierungen und besonders den demographischen Wandel zu reagieren. Es werden neue Nutzungsformen und Menschen mit besonderen Wohnbedürfnissen berücksichtigt und neue Kooperationen erprobt. Damit wird die gemeinwohlorientierte Wohnraumversorgung erweitert und geht über die klassischen Angebote der Kommunen, GBV und Wohnungsgenossenschaften hinaus.

**Akteure** des gemeinwohlorientierten Wohnungswesens sind zuvorderst die Unternehmen der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft. Zu ihnen zählen unterschiedliche GBV und Wohnungsbau-genossenschaften. Teilweise bauen sie auf die traditionellen Wohnungsversorgungseinrichtungen bestimmter Berufsgruppen auf und sind an alternativen Wohnprojekten interessiert. Gegenüber den GBV ist der Anteil der eigentumsorientierten

(35)

Alle Angaben siehe: Housing Europe (Hrsg.) 2017: The State of Housing in the EU 2017, Brüssel: 49.

(36)

Über Österreich hinaus bedeutsam waren in den 1980er Jahren die gemeinschaftlichen Projekte „Wohnen mit Kindern“ und „WHA wohnen morgen“ des Architekten Ottokar Uhl.

„echten Baugenossenschaften“, in denen die Bewohnerbeteiligung an der Bewirtschaftung Bestandteil des Modells ist, gering.

Die Kommunen sind insofern wichtige Akteure des gemeinwohlorientierten Wohnungswesens, als sie in Österreich vielerorts über umfangreiche Mietwohnungsbestände verfügen, insbesondere in Wien.

Nutzergetragene (Bau-) Gruppen spielen aufgrund der auf GBV ausgerichteten Fördervergabe nur in Kooperationen eine Rolle. Die Wohninitiativen kooperieren mit Stadt und GBV bzw. Wohnungsgenossenschaft. Beispiele für diese Kooperationen seit Ende der 1990er Jahre sind genderorientierte Wohnprojekte (Frauen-Werkstatt 1 und 2; Frauenwohnprojekt ro\*sa) und Experimente mit neuen Wohnformen wie QUE(E)RBAU Wien, den Sargfabriken 1 und 2. Seither werden bei der Mehrzahl der neuen Quartiersvorhaben in Wien Kontingente für Wohninitiativen vorgesehen (beispielsweise Seestadt Aspern, Sonnwendviertel, Kabelwerk Meidling) – durchaus vergleichbar mit den Vergabeverfahren in einigen deutschen Kommunen. Die Bauträger nutzen moderierte Prozesse, um ein möglichst breites Spektrum von Interessen einzubinden und eine Mischung von geförderten Miet- und Eigentumswohnungen, betreutem Wohnen, sowie Wohnungen für Geflüchtete und Studierende zu realisieren.

Stiftungen haben als Träger des Wohnungsbaus keine große Bedeutung in Österreich. Sie spezialisieren sich i. d. R. auf Sonderwohnformen für bestimmte Betroffenengruppen.

**Förderung:** Das Hauptinstrument ist die jeweils bundeslandspezifisch organisierte Wohnungsbauförderung durch direkte Objektförderung in Form niedrig verzinsten Darlehen oder Annuitätenzuschüsse, die nach den Kriterien der Gemeinnützigkeit vergeben werden. Empfänger sind überwiegend GBV und Wohnungsgenossenschaften. Die nutzergetragenen Hausgruppen werden im Rahmen von Kooperationen mit GBV bzw. Wohnungsgenossenschaften unterstützt. Angesichts der relativ guten Verfügbarkeit von Wohnungsbauförderprogrammen für unterschiedliche Nutzergruppen und Einkommen in Österreich ist der Anteil von nicht öffentlich geförderten gemeinwohlorientierten Wohnprojekten gering.

**Strukturelle Beratung** für Bau- bzw. Nutzergruppen erfolgt vorwiegend durch Gemeinden und Bauträger. Auch die Dachorganisationen des GBV und gemeinwohlorientierte Wohnungsbauintiativen bieten teilweise Beratung an. Eine solche

unabhängige Beratungsinitiative ist die „Initiative für gemeinschaftliches Bauen und Wohnen“. Die Wohnbauforschung des Magistrats der Stadt Wien und auch einiger Bundesländer<sup>37</sup> trägt neben der Hochschulforschung dazu bei, Erfahrungen und Erkenntnisse zu gewinnen.

## Schweiz

**Gemeinwohltypologie:** Regional und kommunal verfasst, liberal

**Anteil<sup>38</sup> privater Mietwohnungen** am Gesamtwohnungsbestand: 55,1 %

**Anteil Sozialmietwohnungen** am Gesamtwohnungsbestand: 3,4 %

**Anteil Mietwohnungen insgesamt** am Gesamtbestand: 58,5 %

**Umfang von gemeinwohlorientierten Wohnprojekten:** Von einem niedrigen Ausgangsniveau aus nach langer Pause wachsender Einfluss in Großstädten und teilweise in ländlichen Regionen

**Innovationscharakter:** Neue integrierte Projekt- und Quartiersentwicklungen vornehmlich in Städten, getragen durch Stiftungen und gemeinnützige Wohnungsgenossenschaften mit kommunaler Unterstützung

Die Schweiz verfügt im europäischen Vergleich über den höchsten Marktanteil an Mietwohnungen. Im Kontext der traditionell liberal orientierten Wohnungspolitik ist besonders der gemeinnützige Wohnungssektor mit seiner sozialen Ausgleichsfunktion von Bedeutung. Organisatorisch entspricht er weitgehend der früheren deutschen und der österreichischen Wohnungsgemeinnützigkeit. Ein wichtiger Unterschied ist, dass die Tatbestände der Gemeinnützigkeit nicht in einer Abgabenordnung fixiert sind.

Der Bund bekennt sich zum gemeinwohlorientierten Wohnungssektor, der aktiv weiterentwickelt wird. Aus Sicht der Regierung vereinen „gemeinnützige Wohnungen [...] die Vorteile von Miete und selbst genutztem Eigentum“ (Bundesamt für Wohnungswesen, 2018). Umfassende Mitbestimmungsrechte prägen den „Dritten Weg“ zwischen Marktmiete und Wohneigentum und geben eine große Wohnsicherheit. Der Marktanteil gemeinwohlorientierter Wohnungen beträgt in der Gesamtschweiz knapp 5 % aller Wohnungen. In Großstädten liegt

(37) z. B. der Niederösterreichischen Wohnbauforschung. Informationen unter Land Niederösterreich: NÖ Wohnbauforschung. Zugriff: <https://www.noe.gv.at/noe/Wohnen-Leben/Wohnbauforschung.html> [Zugriff zuletzt 12.12.2018].

(38) Alle Datenangaben: OECD HM1-3-Housing-tenures. Zugriff: <http://www.oecd.org/els/family/HM1-3-Housing-tenures.xlsx> [Zugriff zuletzt 21.01.2019].

der Anteil höher, sodass dieser Sektor eine wichtige Rolle zur Sicherung kostengünstigen Wohnens für Haushalte mit niedrigeren Einkommen spielt. Für die Innovationsfähigkeit der gemeinnützigen Wohnungsbauträger in der Schweiz ist von Bedeutung, dass das Gemeinnützigkeitsrecht einerseits feste Regelungen kennt, andererseits bezüglich der Anerkennung von Tatbeständen für die Gemeinnützigkeit flexibel auf individuelle Bedingungen der Träger und Projekte eingehen kann. So ist eine Verknüpfung wirtschaftlicher mit mildtätigen oder sozialen Aktivitäten mit dem Wohnen ohne Verlust der steuerlichen Privilegien im Einzelfall verhandelbar (begünstigte Ziele, Kostentragung, Verwendung von Stiftungsmitteln).

**Akteure:** Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaften und Stiftungen vermieten Wohnungen und bieten Mitwirkungsmöglichkeiten. Sie entfalten auf Quartiersebene zunehmend eine Wirkung über die reine Wohnfunktion hinaus, für soziale Projekte und Infrastrukturen, Beschäftigung und Nachbarschaftsbildung. Für eine innovative junge Genossenschaft steht die Baugenossenschaft „mehr als wohnen“ (MaW) in Zürich mit ihrem Neubauvorhaben Hunziker Areal (Darstellung in Kapitel 5.3).

Die schweizerischen Stiftungen, die auf der Ebene von Wohnprojekten tätig sind, haben in der Regel zum Ziel, Wohnraum für besondere Nutzergruppen mit unterschiedlichen Handicaps anzubieten (z. B. Age Stiftung – Wohnen und Älter werden). Für andere gemeinwohlorientierte Stiftungen, die eher den Vermögensverwaltungen zuzuordnen sind, steht der Wohnraum als Vermögen im Zentrum, dessen Ertrag dem gemeinnützigen Stiftungszweck zufließt. Neben den von einzelnen Privatpersonen oder Gruppen gegründeten Stiftungen sind auch öffentliche Stiftungen in der Schweiz häufig. Eine besondere Rolle spielen auf Wohnung, Nachbarschaft und qualitative Stadtentwicklung bezogene fördernde und operative Stiftungen, die vielfach besondere Bauprojekte unterstützen und vernetzen. Als Beispiel dafür steht die PWG – Stiftung zur Erhaltung von preisgünstigen Wohn- und Gewerberäumen der Stadt Zürich (vgl. Kapitel 5.3) sowie die Stiftung Edith Maryon (vgl. ausführliche Darstellung in Kapitel 2.4).

Baugemeinschaften geben sich in der Regel die private Rechtsform von Eigentümergemeinschaften.

**Förderung:** Der hauptsächliche Finanzierungsträger für gemeinwohlorientierte Projekte sind Banken. Jedoch besteht mit der Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger (EGW) ein von der Eidgenossenschaft verbürgtes Instrument zur

Finanzierung, bei dem sich entsprechende Vorhaben günstige Finanzierungsmittel sichern können. Sie nimmt seit 1990 auf dem Kapitalmarkt jährlich Anleihen auf. Diese allen gemeinnützigen Wohnungsbauträgern zur Verfügung stehenden Kredite von insgesamt bisher 6,5 Milliarden CHF bieten den Investoren bestmögliche Sicherheit. Die Finanzierungen der EGW sind wesentlich günstiger als Festzinshypothesen mit vergleichbarer Laufzeit am Bankenmarkt. Die EGW wurde 1990 von den Dachverbänden des gemeinnützigen Wohnungsbaus als Genossenschaft gegründet und wird von Wohnbaugenossenschaften und anderen gemeinnützigen Bauträgern getragen.

Der Verband gemeinnütziger Bauträger (der sogenannte „Dachverband Wohnbaugenossenschaften Schweiz“) vertritt 1.100 Mitgliederorganisationen mit einem Bestand von ca. 150.000 Wohnungen. Zu den Mitgliedern gehören traditionelle und neue Wohnungsgenossenschaften sowie andere im Wohnungsbau und der Quartiersentwicklung engagierte Stiftungen und weitere gemeinwohlorientierte Träger, die zu einem erheblichen Anteil eine andere als genossenschaftliche Rechtsform haben. Der Verband unterstützt die Finanzierung von Wohnbauprojekten. Dafür stehen zwei verbandseigene Stiftungen zur Verfügung: die Stiftung „Solidaritätsfonds“ und die Stiftung „Solinvest“. Die Stiftung „Solidaritätsfonds“ wurde 1966 gegründet. Neben Erträgen aus dem Stiftungsvermögen speist sie sich aus freiwilligen Beiträgen der Verbandsmitglieder. Die Stiftung vergibt verzinsliche, rückzahlbare Darlehen unter dem Referenzzinssatz für das Mietrecht für eine Dauer von 20 bis 25 Jahren bevorzugt an „kapitalschwache aber entwicklungsfähige Bauträger“.<sup>39</sup> Die gemeinnützige, selbstständige Stiftung „Solinvest“ wurde 2008 vom Verband gegründet. Sie speist sich aus Stiftungserträgen und freiwilligen Spenden. Die Stiftung fördert den Erwerb und Bau von Wohnraum durch gemeinnützige Wohnbauträger. Sie unterstützt die Expansion des Sektors, denn sie will nicht nur zum Erhalt von gemeinnützigen Wohnbauträgern und zur Sicherung des Bestandes beitragen, sondern zur Erhöhung des Anteils an gemeinnützigem Wohnraum. Zu diesem Zweck kann die Stiftung Solinvest sich an gemeinnützigen Wohnbauträgern mit Eigenkapital beteiligen. Es geht dabei um eine zeitlich begrenzte Anschubfinanzierung mit einer Laufzeit von maximal zehn Jahren. Zielgruppe sind gemeinnützige Wohnbauträger und insbesondere „kleinere Genossenschaften, die wachsen möchten, und neue Genossenschaften, die bauen bzw. kaufen möchten“<sup>40</sup>. Sie müssen Mitglied des Verbandes sein und die Bedingungen der Gemeinnützigkeit erfüllen.

(39) Wohnungsbaugenossenschaften Schweiz: Hilfe bei der Finanzierung. Zugriff: <https://www.wbg-schweiz.ch/dienstleistungen/finanzierung> [Zugriff zuletzt 21.01.2019].

(40) Wohnungsbaugenossenschaften Schweiz: Stiftung Solinvest. [https://www.wbg-schweiz.ch/dienstleistungen/finanzierung/solinvest\\_eigenkapitalbeteiligung](https://www.wbg-schweiz.ch/dienstleistungen/finanzierung/solinvest_eigenkapitalbeteiligung) [Zugriff zuletzt 21.01.2019].

**Strukturelle Beratung** wird unter anderem von dem oben genannten Verband gemeinnütziger Bauträger und teilweise aus der Wissenschaft angeboten. Größere Stiftungen und Wohnungsgenossenschaften bieten konkrete Fall- und Gründungsberatung in der Startphase von Projekten an.

## Italien

**Gemeinwohltypologie:** Liberal/familiäres Wohnungsregime, lokal und regional verfasst

**Anteil<sup>41</sup> privater Mietwohnungen** am Gesamtwohnungsbestand: 14,8 %

**Anteil Sozialmietwohnungen** am Gesamtwohnungsbestand: 3,7 %

**Anteil Mietwohnungen insgesamt** am Gesamtbestand: 18,5 %

**Umfang von gemeinwohlorientierten Wohnprojekten:** Einzelprojekte, innovative wohnungspolitische Initiativen

**Innovationscharakter:** Aktivierung eines neuen sozialen Wohnungsbaus durch Stiftungen und den gemeinwohlorientierten Sektor von Bankenstiftungen, sozialkulturelle Innovationen zugunsten von Selbstorganisation und Inklusion

Italien steht für die Einbettung eines seit langem marginalisierten gemeinwohlorientierten Wohnungssektors in ein insgesamt liberal/familiäres Wohlfahrtsregime.<sup>42</sup> Seit 1945 hat die italienische Wohnungspolitik drei Phasen durchlaufen:

Bis in die 1980er Jahre standen ein massiver staatlich finanzierter sozialer Wohnungsbau und die Legalisierung informeller Nachkriegssiedlungen auf der Agenda der staatlichen Wohnungs- und Städtebaufinanzierung.

In den Jahren danach überließ in der zweiten Phase der Staat den Bau von geförderten Wohnungen zunehmend dem Markt und gewinnorientierten Wirtschaftsunternehmen. Bestimmte soziale Gruppen erhielten Förderungen in Form von Preisnachlässen für die Bildung von Wohneigentum. Diese Strategie wurde durch Steuerprivilegien für Bauunternehmen und bestimmte Nachfragegruppen unterstützt. So profitierten beispielsweise junge Familien. Das Wohnen zur Miete verlor finanziell durch diese Maßnahmen zunehmend an Attraktivität und erhielt ein prekäres Image. Ausnahmen

stellten einige Projekte des geförderten selbstorganisierten und genossenschaftlichen Wohnungsbaus vom Ende des 20. Jahrhunderts dar, die bis heute als Modelle für eine nicht spekulative soziale und bauliche Stadtentwicklung gelten und inzwischen wieder ins öffentliche Interesse treten.

Die dritte Phase ist durch die lange anhaltende ökonomische Krise charakterisiert. Der Neubau von Sozialwohnungen kam fast zum Erliegen. Das Defizit im sozialen Wohnungsbestand nahm zu, die Wohnungssituation für geringe und mittlere Einkommensgruppen wurde zunehmend schwierig.

Eine vierte Phase deutet sich inzwischen angesichts des Bedarfs und der sozialen Krisen im Wohnungsbau und den Städten an. Nun entstehen innovative hybride Modelle eines neuen sozialen Wohnungsbaus zwischen Markt und Gemeinwohlorientierung, die den Rückzug des Staates aus der Wohnungsversorgung ausgleichen sollen. So sind selbstorganisierte, innovative Wohnprojekte entstanden, die z. T. mit wirtschaftlicher Selbstorganisation und sozialen Projekten verknüpft sind (Wohnen und Hotelbetrieb für Menschen mit und ohne Behinderung „Ostellolinda“ in Mailand). Darüber hinaus sind erste größere, durch regional verankerte Politiken veranlasste Bauprojekte und Quartiere entstanden. Sie zeigen, dass die Notwendigkeit für gemeinwohlorientierte Wohnungsvorhaben in den letzten Jahren auch wieder in die Aufmerksamkeit der Politik und der planerischen Praxis gerückt ist, vor allem auf Provinzebene. Zwischen den Regionen gibt es dabei große Unterschiede: Während sich die Lombardei und teilweise Piemont sowie Südtirol mit innovativen Modellen hervortun, ist bisher in den mittel- und süditalienischen Provinzen wenig geschehen.

**Akteure:** Vor dem Hintergrund fehlender staatlicher Initiativen zum gemeinwohlorientierten Wohnungsbau sind kleine aber innovative regionale und kommunale Initiativen entstanden. Sie kooperieren in Netzwerken und arbeiten projektbezogen. Die Mitglieder der Initiativen haben jedoch oft Schwierigkeiten, Wohnprojekte umzusetzen, da sie weder eigene finanzielle Mittel noch Kreditwürdigkeit vorweisen können. Sie erreichen aber u. a. durch Internet-Foren, Festivals („Neue Stadt, neue Gesellschaft“ in Turin 2015) und lokale Kulturprojekte zur Umnutzung von leer gefallenen Gewerbebauten eine öffentliche Aufmerksamkeit.

Eine Besonderheit sind in Italien einige große philanthropisch ausgerichtete Bankenstiftungen, die durch die Förderung von gemeinwohlorientierten Modellvorhaben zur Ausweitung des gemeinwohlorientierten Wohnungsbaus beigetragen haben.

(41)  
Quelle der Daten: OECD HM1-3-Housing-tenures. Zugriff: <http://www.oecd.org/els/family/HM1-3-Housing-tenures.xlsx> [Zugriff zuletzt 21.01.2019].

(42)  
Das italienische Wohlfahrtsmodell stellt auch in der Wohnungspolitik bisher auf Unterstützung innerhalb der Familie als ein konstitutives Element ab, vgl. Vogliotti/Vattai, 2015, Familienpolitik: ein europäischer Vergleich, AFI Publikationen, Bozen.

Inzwischen haben vielen italienischen Regionen vom Engagement der regionalen Bankenstiftungen profitiert (Hoelscher 2005).

Zudem unterstützen einige Kommunen gemeinwohlorientierte Wohnungsbauprojekte, indem sie ihnen günstigen Zugang zu Grundstücken ermöglichen. Die Kommunen erwerben insbesondere Gewerbebrachen zur Beseitigung städtebaulicher Mängel. Diese werden um- und bebaut, um Wohn-, Arbeits- und Kulturräume zu etablieren.

**Förderung:** Angesichts der Finanzkrise des öffentlichen Sektors bemühen sich seit ca. 2002 der italienische Zentralstaat und die Provinzen, die drängenden Wohnungsprobleme mithilfe hybrider Finanzierungsmodelle aus gemeinsamer staatlicher und privater institutioneller Finanzierung zu lösen. Dazu gehörten eine Reihe von Investitionsfonds, u. a. der 2009 gegründete „Fondo Investimenti per l’Abitare“ (Wohnungsbau-Investitionsfonds), aus dem 2010 ein italienweit agierendes integriertes Investment-Fonds-System für sozialen Wohnungsbau entwickelt wurde (Sistema Integrato di Fondi). Ziel des SIF war es, im Kontext des Nationalen Wohnungsbau-Entwicklungsplans einen sozialen Wohnungsbausektor ohne die Inanspruchnahme von Haushaltsmitteln aufzubauen und dabei explizit Mietkauf<sup>43</sup> für untere Einkommensgruppen zu unterstützen. Der Fonds hatte 2016 einen Wert von 2,028 Mrd. €. Der Fonds bietet eine erfolgreiche und dauerhaft spekulationsverhindernde Möglichkeit der Einbindung öffentlicher und privater Investitionen in den gemeinwohlorientierten Wohnungsbau ohne Belastung öffentlicher Haushalte. Das Projekt „Cenni di Cambiamento“ (vgl. Kapitel 5.3) baut auf einem entsprechenden Finanzierungsmix auf.

Ein innovativer Finanzierungsansatz wird durch die o. g. Bankenstiftungen umgesetzt, die Mittel von großen Banken und öffentlichen Finanzorganisationen wie Pensionsfonds für den gemeinwohlorientierten Wohnungsbau mit sozialen und inhaltlichen Bindungen organisieren und über Finanzierungsinstrumente in Projekten lokal umsetzen (vgl. ebenfalls Beispiel „Cenni di Cambiamento“).

**Strukturelle Beratung:** Unterschiedliche zivilgesellschaftlich basierte Interessenverbände und Träger politischer Initiativen bieten, ebenso wie ihre Dachorganisationen und einige Kommunen, Gründungsberatung für gemeinwohlorientierte Initiativen an. Die wichtigste Institution für die Informations- und Wissensvermittlung für den neuen sozialen Wohnungsbau ist jedoch die insbesondere in der Lombardei, aber auch in anderen Regionen Italiens tätige Fondazione Housing Sociale<sup>44</sup>,

eine Tochterstiftung der Bankenstiftung Cariplo. Sie berät mit lokalen Kooperationspartnern auch Kommunen, Wohnungsbauunternehmen und Architekten.

## Belgien

**Gemeinwohltypologie:** Liberales Wohlfahrtsregime mit schwachem wohnungspolitischen Bezug

**Anteil<sup>45</sup> privater Mietwohnungen** am Gesamtwohnungsbestand: 27,5 %

**Anteil Sozialmietwohnungen** am Gesamtwohnungsbestand: 6,5 %

**Anteil Mietwohnungen insgesamt** am Gesamtbestand: 34,0 %

**Umfang von gemeinwohlorientierten Wohnprojekten:** Historisch gering, aber wachsender Einfluss durch die Etablierung neuer Organisationsformen

**Innovationscharakter:** Hoch, in einer Kooperation zwischen einem Community Land Trust und der Kommune Brüssel

In Belgien lag der Schwerpunkt der Wohnungspolitik stets in der Förderung des Wohneigentums mit dem Ziel der Förderung individueller Selbstverwirklichung und der strukturellen Minderung der Abhängigkeit von staatlicher Sozialpolitik. Dies zeigt sich auch an dem geringen Anteil von Sozialmietwohnungen am Gesamtwohnungsbestand. Weder der Nationalstaat noch seine Gliederungen<sup>46</sup> nutzen die Wohnungspolitik darüber hinaus als Instrument für Interventionen in gesellschaftliche und wirtschaftliche Entwicklungen. Eine integrierte sozialräumliche Stadtplanung gibt es kaum. Die Politik gilt als traditionell eigentumsorientiert und „stadtfeindlich“, was durch die politischen und kulturellen Differenzen zwischen den flämischen und wallonischen Landesteilen sowie der Hauptstadt verstärkt wurde (Decker 2008), aber umso bedeutender ist, als das Land dicht besiedelt und hochgradig verstädtert ist. Die Bevölkerung konzentriert sich dabei nicht nur auf die Agglomeration Brüssel, sondern auch auf zahlreiche große städtische Zentren wie Antwerpen oder Liège. Dies ist für die Stadt- und Wohnungsmarktentwicklung von erheblicher Bedeutung. Gerade das Fehlen von Interventionen der Wohnungspolitik in das Marktgeschehen kann als Grundlage für

(43) Mietkauf genießt eine Akzeptanz nicht nur in konservativen Kreisen in Italien, weil dort Mietwohnungen gegenüber Eigentumswohnungen ein schlechtes Image haben.

(44) Fondazione Housing Sociale: L’housing sociale collaborativo offre alloggi a canoni calmierati, promuove la formazione di smart communities con spazi condivisi, strumenti e servizi. Zugriff: <http://www.fhs.it/> [Zugriff zuletzt 21.01.2019].

(45) Quelle des Daten: OECD HM1-3-Housing-tenures. Zugriff: <http://www.oecd.org/els/family/HM1-3-Housing-tenures.xlsx> [Zugriff zuletzt 21.01.2019].

(46) Offiziell spricht man in Belgien von den Raumebenen Nationalstaat, Gliederungen und Regionen.

zivilgesellschaftliche und gemeinwohlorientierte Initiativen angesehen werden, die auf staatliche Zurückhaltung reagieren.

Die Zielgruppe der traditionellen gemeinwohlorientierten Träger des sozialen Wohnungsbaus und der gemeinnützigen Wohnungsgenossenschaften sind vorwiegend marginalisierte Bevölkerungsgruppen sowie Menschen mit spezifischen Wohnbedürfnissen. Menschen mit Migrationshintergrund finden eher im privaten Bestand Wohnraum.

Da es in Belgien wenige gemeinwohlorientierte Wohnungsanbieter gibt, organisieren sich Wohn- und Baugruppen sowie CoHousing-Projekte in unterschiedlicher Organisationsform selbst. Kirchliche Stiftungen spielen eher in der Wohnungsversorgung von Menschen mit speziellen Wohnbedürfnissen eine Rolle. Gemeinschaftliche Wohnprojekte sind i. d. R. eher am Eigeninteresse der Mitglieder orientiert. Sie sind dabei nicht spekulativ angelegt, sondern achten auf die dauerhafte Bewirtschaftung der Immobilien. Dies erfolgt eher in älteren Gebäudebeständen als in Neubauvorhaben, die Projekte sprechen in erster Linie Menschen aus der Mittelschicht sowie Personen mit einem aktivistischen Hintergrund oder Berufen im Bereich Kultur, Kunst und Handwerk an.

Daneben gibt es eine kleine Anzahl von älteren Mietergenossenschaften, die selbstorganisiert agieren. Diese Unternehmen gelten als demokratisch strukturiert, sind aber selten expansiv und auch kaum an innovativen Projekten beteiligt. Sie werden im Rahmen der Sozial- und Wohnungsbauförderung als soziale Träger gefördert. Im Unterschied zu sozialen Wohnbauträgern sind die Bewohner mietende Mitglieder und ausdrücklich nicht Miteigentümer.

**Akteure:** „Samenhuizen“ (Zusammenwohnen)<sup>47</sup> ist als Verband für gemeinschaftliche Wohnformen aktiv. Die Organisation vertritt verschiedene an lebensgemeinschaftlichen Modellen orientierte Wohnformen vor dem historischen Hintergrund der Begijnenhöfe sowie der Kommunen der 1960er Jahre in neuer Form in bisher 45 Städten und Gemeinden. Vorwiegend wurden Bestandsgebäude revitalisiert, aber zunehmend werden auch Neubauten errichtet.

Eine Besonderheit ist der „Community Land Trust Bruxelles“, der neben der beteiligungsorientierten Errichtung von Wohneigentum für benachteiligte Gruppen die Vermittlung der Erfahrungen der CLTs in Belgien aktiv und expansiv vertritt.

Das Marimont Projekt ist bspw. ein gemeinwohlorientiertes Wohnprojekt, in dem die Bewohner in Bezug auf Architektur und Nutzungsaufteilung mitbestimmen konnten. Der Neubau liegt in einem prekären Innenstadtquartier und wurde überwiegend mit und für Haushalte mit Migrationshintergrund gebaut. Er wird weitgehend in Selbstverwaltung bewirtschaftet. Die Einbindung in die CLT-Struktur schließt dauerhaft die Immobilienspekulation aus. Die EU-Kommission fördert das Modell im Rahmen eines INTERREG Vorhabens zu CLTs in Nordeuropa.

**Eine strukturelle Beratung** für gemeinwohlorientierte Projektgruppen gibt es in Belgien kaum. Lediglich einige privat organisierte Netzwerke sind aktiv. Der Community Land Trust Brüssel bietet seit einigen Jahren eine Beratung zum Thema CLT grenzüberschreitend und gemeinsam mit anderen Akteuren an.

## Großbritannien

**Gemeinwohltypologie:** Liberales Wohnungsmarktregime

**Anteil<sup>48</sup> privater Mietwohnungen** am Gesamtwohnungsbestand: 19,0 %

**Anteil Sozialmietwohnungen** am Gesamtwohnungsbestand: 17,6 %

**Anteil Mietwohnungen insgesamt** am Gesamtbestand: 36,6 %

**Umfang von gemeinwohlorientierten Wohnprojekten:** gering, aber stark zunehmend

**Innovationscharakter:** Neue Wohnprojekte, Wohnungsgenossenschaften und Community Land Trusts in einer innovativen Politik des Community Based/Led Housing (in der lokalen Gesellschaft verankertes/von ihr geleitetes Wohnen im Sinne einer gemeinde- und gemeinschaftsorientierten Wohnungspolitik)

Großbritannien hat eine lange und differenzierte Geschichte gemeinschaftlicher und gemeinwohlorientierter Siedlungsprojekte, die sich seit der von Robert Owens 1785 errichteten schottischen Fabriksiedlung New Lanark über Selbstbausiedlungen der Zwischenkriegsperiode bis hin zu aktuellen CoHousing Vorhaben und CLTs in verschiedenen Landesteilen erstreckt.

(47) Informationen unter: Samenhuizen: Samenhuizen Nieuws. Zugriff: <https://www.samenuizen.be> [Zugriff zuletzt 21.01.2019].

(48) Alle Angaben siehe: Housing Europe (Hrsg.) 2017: The State of Housing in the EU 2017, Brüssel, S. 103.

Die nicht zufriedenstellenden Verhältnisse im öffentlichen Wohnungssektor wurden scheinbar durch die von der britischen Regierung in den 1980er Jahren initiierte Privatisierung und Diversifizierung aufgehoben. Dabei wurden zwei Strategien verfolgt: Die kommunalen Hausverwaltungen wurden durch gemeindlich begründete Wohnungsunternehmen (Housing Associations) ersetzt, die i. d. R. den Regeln der Gemeinnützigkeit unterliegen. Daneben wurde mit dem Recht zum privaten Erwerb öffentlicher Wohnungen (Right to Buy) der private Eigentumssektor im Sinn der konservativen Favorisierung privaten Eigentums ausgeweitet.

Die Unzufriedenheit mit den schlechten Wohnverhältnissen (Ausstattung, Modernisierungstau etc.) in Großbritannien hat seit der Jahrtausendwende mit zum Entstehen eines weitgehend auf Gemeinwohlorientierung ausgerichteten und durch die lokalen Gemeinschaften getragenen, neuen Wohnungsmarktsektors beigetragen. Der Begriff „Community Based/Led Housing“ umfasst vorwiegend durch die Bürgerschaft und die Nutzenden getragene gemeinwohlorientierte Wohnprojekte. Trotz einer quantitativ geringen Anzahl lokaler und gemeinwohlorientierter Projekte nimmt die wohnungspolitische Bedeutung dieses Sektors zur Lösung dringender Wohnungsprobleme zu und wird bis in die Regierungspolitik getragen.

**Akteure:** Gemeinnützige Housing Associations haben sich seit ihrer Gründung ausdifferenziert. Zum einen gibt es professionelle Großorganisationen des sozialen Wohnungswesens, die oft in der Rechtsform von gemeinnützigen Trusts (Stiftungen) agieren. Diese Rechtsform beschreibt die rechtlich unabhängige Vermögensverwaltung im Sinn finanzierender und nutzender Körperschaften im Rahmen des Stiftungsrechts als übliche Organisationsform für kommunales Handeln im Wohnungswesen, der Gesundheit und Bildung in Großbritannien. Alle Trusts unterliegen bezüglich der Mietverträge, Kosten und Mittelverwendung insbesondere für Modernisierung und Neubau staatlicher Kontrolle. Charitable Trusts unterliegen als gemeinwohlorientierte Organisationen zudem den Regelungen sozialer, gemeinnütziger Träger.

Zum anderen haben sich eine Vielzahl kleinerer Housing Associations mit einer starken lokalen Bindung gebildet. Sie beteiligen die Bewohner und die lokale Bevölkerung an Entscheidungen und an der Bewirtschaftung, bauen auf dauerhafte Eigentümerschaft und gemeinwohlorientierte Nutzung. Rechtsformen können auch hier Trusts – auch Charitable Trusts (Stiftungen, oft auf gemeindlicher

Basis), Wohnungsgenossenschaften (wozu i. d. R. Eigentümergenossenschaften<sup>49</sup> zählen) und gemeinnützige Wirtschaftsunternehmen sein.

Seit 2015 sind Housing Associations gehalten, freierwerbende Wohnungen zu privatisieren. Dadurch wird die Rolle der Housing Associations als soziale Träger in Frage gestellt, denn sie müssen nun für Mieter und Eigentümer mit unterschiedlichen Interessen tätig werden.

Zu den Akteuren im Bereich des Community Based Housing gehören u. a. CoHousing-Initiativen, Mieter- und gemeinwohlorientierte Wohnungsgenossenschaften sowie CLTs. Sie zeichnet eine soziale Selbstbindung, ein Engagement gegen Spekulation mit Wohnraum, ein hoher Inklusionsgrad unterschiedlicher Bevölkerungsgruppen und weitgehende Eigenverwaltung aus. Mit verschiedenen Programmen fördern Regionen (z. B. London), aber auch die nationale Regierung diese neuen Akteure und ihre Projekte (vgl. ausführliche Darstellung Kapitel 5.3).

**Strukturelle Beratung:** Mehrere Netzwerke und Dachorganisationen des Community Led/Based Housing übernehmen eine Interessensvertretung gegenüber der nationalen Politik und engagieren sich für die Ausweitung des Sektors. Die übergreifende Wissensvermittlung wird auf Mikroebene (Locality 2018) von verschiedenen Stiftungen (z. B. Cadbury Foundation, World Habitat) betrieben und darüber hinaus im Rahmen von Hochschulforschung.

### 5.3 Darstellung von Beispielen und Akteuren aus dem europäischen Ausland anhand von drei Trägermodellen

Die wichtigen Akteure gemeinwohlorientierter Wohnungsunternehmen und zivilgesellschaftlich getragener Politik in den fünf Ländern lassen sich im Grundsatz drei Trägermodellen zuordnen: Stiftungsmodelle, Genossenschaftsmodelle und CLT-Modelle. Die in den folgenden Unterkapiteln dargestellten Beispiele sind nicht zwangsläufig für den jeweiligen Modelltyp repräsentativ. Die vorgestellten Vorhaben besitzen jedoch in den jeweiligen Städten und Ländern eine gewisse Bedeutung und sind dort auch wegen ihrer Ausstrahlung für die Entwicklung des gemeinwohlorientierten Wohnungswesens anerkannt. Sie werden hier als innovative Beispielprojekte vorgestellt.

(49)

In Großbritannien verstehen sich Wohnungsgenossenschaften i. d. R. als gemeinschaftliche Eigentümer, wobei Realteilung wie auch Idealteilung möglich sind. Mietergenossenschaften sind ähnlich wie in Belgien eher eine Organisationsform marginaler sozialer Gruppen. Es gibt Mietergenossenschaften, die einen Bestand von einem privaten Hauseigentümer oder einer größeren Housing Association zur gemeinsamen Nutzung mieten. Sie gehören zur neuen Mietergeneration („generation rent“), die sich seit der Finanzkrise kein Wohneigentum mehr leisten kann.

**Stiftungsmodelle mit den Beispielen Cenni di Cambiamento, Mailand und Stiftung PWG, Zürich**

In Italien und der Schweiz sind Stiftungsmodelle mit unterschiedlichen Ansatzpunkten Teil einer gemeinwohlorientierten Wohnungspolitik. Das italienische Beispiel stellt mit dem Neubauvorhaben „Cenni di Cambiamento“ in Mailand dar, dass Stiftungen in der Entwicklung von innovativen Finanzierungsmodellen und der Moderation von Beteiligungsprozessen engagiert sind. Das Schweizer Beispiel steht dafür, dass die Gründung von öffentlichen oder privaten Stiftungen im Bereich Wohnen in der Schweiz ein Instrument ist, das gegen

die Spekulation eingesetzt wird, um bezahlbares Wohnen und Gemeinschaftsflächen zur Verfügung zu stellen (Beuchat 2017). Während die in Kapitel 5.2 dargestellten Stiftungen des Dachverbandes Wohnungsbaugenossenschaften Schweiz rein fördernd tätig sind, sind viele andere Stiftungen in der Schweiz (auch) operativ tätig. Sie erwerben Land oder Immobilien mit Eigenmitteln, entwickeln Immobilienprojekte oder verpachten die gekauften Immobilien unterhalb des Marktpreises. Die private Stiftung Edith Maryon wurde in diesem Zusammenhang bereits in Kapitel 2.4 vorgestellt. In diesem Kapitel wird die kommunale Stiftung PWG in Zürich dargestellt.

**Cenni di Cambiamento, Mailand als Beispiel für ein Siedlungsprojekt einer Stiftung**



Links: Neubauten und rechts Bestandsgebäude Cenni di Cambiamento, Mailand, Fotos: UrbanPlus, 2018

<b>Ort/Land</b>	Mailand/Italien (Lombardei)
<b>Wohnungsmarktcharakteristik</b>	Wohneigentum als vorherrschendes Konzept des Wohnungsmarkts bei sehr unterschiedlichen Wohnungsqualitäten. Großer Mangel an sozialem Wohnungsbau in wachsender Zentrumsregion mit hoher Einkommensungleichheit.
<b>Gebäudetyp/Umfeld</b>	Mehrgeschossige Neubauten und einzelne Bestandsgebäude auf einem Areal mit hohem Anteil an Frei- und Gemeinschaftsflächen in einem urbanen Mischgebiet in Stadtrandlage.
<b>Größe/Anzahl der Bewohner</b>	17.000 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche, 8.550 m <sup>2</sup> bebaute Fläche, 123 Wohnungen, ca. 300 Bewohner, ca. 50 Arbeitsplätze.
<b>Gründungsjahr des Hausprojekts</b>	2009
<b>Projektrealisierung</b>	2011–2013 (18 Monate)
<b>Organisationsstruktur</b>	Kooperation zwischen einem Grundstücksmanagement-Unternehmen „InvestiRe SGR SpA“ (finanzielle Abwicklung), der Stiftung Fondazione Housing Sociale (FHS) (Projektorganisation), der Wohnungsverwaltungs-Genossenschaft „DAR=CASA“ und dem Bewohnerverein „Gabetti 15“.

<b>Rechts- und Gesellschaftsform</b>	Immobilienfonds, Management durch ein auf sozialen Wohnungsbau spezialisiertes Unternehmen (InvestiRe SGR SpA)
<b>Eigentümer der Gebäude</b>	Fondo Immobiliare Lombardia (FIL1, ethischer Immobilienfonds) sowie perspektivisch 34 % Einzeleigentümer nach Refinanzierungsverlauf.
<b>Eigentümer des Bodens</b>	Stadt Mailand als Pachtgeberin
<b>Status der Bewohner</b>	66 % Wohnen zur Miete, 34 % Mietkauf
<b>Themen</b>	„In Gemeinschaft Wachsen“ (Comunità per Crescere), bezahlbares Wohnen für Haushalte mit besonderen sozialen Bedarfen, Verbindung von Stadt- und Sozialplanung, Re-Definition des sozialen Wohnungsbaus (Gemeinwesenorientierung im Zentrum der Finanzierung und Projektplanung).
<b>Zielgruppe</b>	Überwiegend junge Menschen im Alter von 18–35 Jahren, Familien/Alleinerziehende, Auszubildende/Studierende, Personen mit besonderen Wohnbedarfen (Menschen mit Behinderungen) oder temporären betreuten Wohnbedarfen.
<b>Weiterführende Informationen</b>	<a href="http://www.housing-sociale.it/it/progetti/investimenti/fondo-immobiliare-lombardia-comparto-uno/cenni-di-cambiamento.html">http://www.housing-sociale.it/it/progetti/investimenti/fondo-immobiliare-lombardia-comparto-uno/cenni-di-cambiamento.html</a>

## Konzept und Entstehung

Das Projekt „Cenni di Cambiamento“ (Zeichen des Wandels) ist repräsentativ für den in Italien Anfang der 2000er Jahre eingeleiteten Paradigmenwechsel hin zu einem neuen sozialen Wohnungsbau (vgl. Kapitel 5.2). Das Vorhaben liegt in einem Wohn- und Gewerbegebiet in Stadtrandlage, das von der Stadt Mailand als „Zielgebiet urbaner Transformation“<sup>(50)</sup> definiert wurde. Hier hatte die Stadt mehrere Grundstücke erworben, um ein großes, modellhaftes Wohnprojekt realisieren zu lassen. Für die Grundstücksvergabe legte die Stadt eine Reihe von Kriterien fest: Funktionsmischung, Bedarfsorientierung und Anpassungsfähigkeit der Architektur und des Quartiers an verschiedene Lebensformen, Familienstrukturen, Lebensphasen und Erwerbsformen. Sozialer Wohnungsbau sollte damit zum Motor einer weitergehenden Stadt- und Quartiersentwicklung werden.

Die Umsetzung gelang durch die Kooperation professioneller Akteure aus dem Bereich Baumanagement, -finanzierung und -verwaltung. Die Stiftung Cariplo und die von ihr 2003 gegründete Stiftung Fondazione Housing Sociale (FHS) spielten dabei eine Schlüsselrolle. Die FHS entwickelte eine innovative Finanzierungs- und Förderstruktur und baute im Rahmen eines Beteiligungsprozesses eine solidarische Gemeinschaft in dem Neubauquartier auf.

Das Projekt umfasst 123 Wohnungen mit einer Größe von 60 bis 135 m<sup>2</sup>. Angeboten wird bezahlbares Wohnen zur Miete und im Eigentum für junge Familien und Personen mit besonderen Wohnbedarfen sowie Zimmer für Studierende und Auszubildende in betreuten Wohngemeinschaften. Darüber hinaus wurden kleinteilige Gewerbestrukturen (450 m<sup>2</sup>) und Räume für soziale Träger und Angebote kommunaler sozialer Infrastruktur (1.800 m<sup>2</sup>) integriert. Die Kommune betreibt ein Kulturzentrum in einem umgenutzten landwirtschaftlichen Gebäude. Alle diese Angebote richten sich an die Bewohner des Projektes und des angrenzenden Quartiers.

Der Neubau zeichnet sich durch ein innovatives Holztragewerk aus. Vier achtgeschossige „Wohntürme“ sind durch zweigeschossige Gebäudeteile verbunden und um eine Grünfläche und einen Innenhof gruppiert, der an ein aus dem 17. Jahrhundert stammendes Bestandsgebäude mit Kulturzentrum anschließt. Die Wohnungen in den Wohntürmen öffnen sich zum Innenhof. In den Dachzonen befinden sich gemeinschaftlich zu nutzende Räume. Das modulare Gesamtkonzept für öffentlichen, halböffentlichen und privaten Raum soll die Begegnung und Gemeinschaftsaktivitäten der Bewohnerschaft fördern. Die Begegnungszonen und Gemeinschaftsräume bieten zudem einen Ausgleich für die im sozialen Wohnungsbau reduzierten privaten Wohnflächen.

(50) Piano di governo del territorio, PGT 2005: Ambiti di trasformazione urbana, ATU.

## Schlüsselakteure

Die Stiftung Cariplo setzt sich für langfristig tragfähige, unabhängige Finanzierungskonzepte ein. Auf Grundlage einer Machbarkeitsstudie<sup>51</sup> zu einem von befristeter staatlicher Förderung weitgehend unabhängigen System sozialen Wohnungsbaus gründete sie 2003 die Fondazione Housing Sociale (FHS), gemeinsam mit der Region Lombardei und dem Städte- und Gemeindeverband der Lombardei. Die FHS war im Projekt „Cenni di Cambiamento“ Schlüsselakteur für die Finanzierung und entwickelte zudem einen Beteiligungsprozess zur Entwicklung des Gemeinwesens mit den neuen Bewohnern (Community-Organizing-Prozess).<sup>52</sup>

„DAR=CASA“ (Haus/Heim in arabischer und italienischer Sprache) ist ein sozialer Träger in der Rechtsform einer Genossenschaft. Er bietet öffentlichen und selbstnutzenden privaten Wohnungseigentümern Dienstleistungen im Bereich Eigentums- und Hausverwaltung sowie soziale Assistenz an. Darüber hinaus entwickelt DAR=CASA gemeinsam mit weiteren Akteuren soziale Interventionen zur Förderung der Gemeinwesenbildung in der Nachbarschaft.

Die oben genannten Schlüsselakteure arbeiten weiterhin im Rahmen des Projekts sowohl untereinander stark vernetzt als auch mit der Kommune, den Akteuren im Quartier und den sozialen Trägern.

## Wohnungswirtschaftliches Konzept

„Cenni di Cambiamento“ wurde aus Mitteln des 2006 von der FHS initiierten ersten ethischen Immobilien-Investment-Fonds in Italien („Fondo Abitare Sociale 1“; „Fondo di Immobiliare Lombardia – comparto uno“) finanziert. Es handelt sich um einen geschlossenen Immobilienfonds für öffentliche und institutionelle Anleger mit geringer Rendite und einer Laufzeit von 50 Jahren. Investoren sind die Region Lombardei, die Stiftung Cariplo, die Cassa Depositi e Prestiti (CDP) sowie ein Konsortium aus Banken, Versicherungen und privaten Unternehmensgruppen. Private Einzelpersonen werden nicht als Investoren anerkannt.

Als öffentliche Förderung der Kommune erhielt das Projekt die kostenlose Nutzung des Bodens für die Bindungsdauer. Diese Förderung wurde an Belegungsrechte der Kommune und die Bereitstellung sozialer Dienste auch für die Bevölkerung des angrenzenden Quartiers gebunden. Einige Bewohner nehmen Mittel der individuellen sozialen Wohnkostenförderung (Wohngeld, Sozialhilfe) in Anspruch. Angeboten wird darüber hinaus ein Mietkauf-Modell. Interessierte können dafür zinslose Überbrückungskredite von der FHS beziehen.

Im Projekt liegen die Mieten deutlich unter den Vergleichsmieten im Umfeld. 46 % der Wohnungen werden zu etwa einem Drittel unter dem lokalen Marktpreis vermietet. 11 % der Wohnungen werden zu Mietkonditionen vergeben, die von der Kommune für sozialen Wohnungsbau angesetzt werden. Weitere 9 % der Wohnungen sind Personen mit besonderen Wohnbedarfen vorbehalten und werden von entsprechenden sozialen Trägern verwaltet. Die Mieten für die Zimmer in den Wohngemeinschaften liegen weit unter den ortsüblichen Preisen für studentisches Wohnen.

Etwa ein Drittel der Wohnungen werden mit einer Mietkauf-Option angeboten. Die Einkommensobergrenze für Mietkaufwohnungen liegt mit 50.000 €/jährlich pro Haushalt deutlich über der des sozialen Wohnungsbaus, u. a. weil auch Haushalte dieser Einkommensgruppen sich in Mailand kaum noch am Markt versorgen können.

## Soziale Zielsetzungen

Soziale Zielsetzungen neben dem Erhalt günstiger Mieten sind eine angemessene soziale Mischung, die Bildung inklusiver, solidarischer Nachbarschaften, die kooperative Umsetzung integrativer Wohnangebote und das Empowerment der Bewohner. Die Wohnungen werden an Singles bis 35 Jahre (20 %), junge Paare (20 %), junge Familien (25 %) und ältere Menschen (15 %) vergeben. Zum Einstieg verpflichten sich die Bewohner, an einem Community-Organizing-Prozess teilzunehmen. Das Projekt fördert damit die Identifikation mit dem Wohnumfeld und motiviert die Bewohner dazu, ihr Lebensumfeld zu gestalten und dafür Verantwortung zu übernehmen.

(51)  
Die Studie wurde im Auftrag der Stiftung Cariplo von der Technischen Universität Mailand durchgeführt.

(52)  
Mehr Informationen zu Community-Organizing in Deutschland unter Stiftung Mitarbeit: Zur Geschichte des Community Organizing in Deutschland. Zugriff: <https://www.buergergesellschaft.de/praxishilfen/community-organizing/wer-macht-es-hier/zur-geschichte-des-community-organizing-in-deutschland> [Zugriff zuletzt 22.01.2019].

## Beitrag zur gemeinwohlorientierten Wohnraumversorgung

Das Projekt „Cenni di Cambiamento“ wird als repräsentativ für den oben dargestellten Paradigmenwechsel im sozialen Wohnungsbau Italiens angeführt, der eng verbunden ist mit dem Einsatz von Stiftungen. Das Projekt kann als gutes Beispiel in drei Bereichen eingeordnet werden: Architektur, Governance und Finanzierung. Die Qualität der Architektur und die ökologische Nachhaltigkeit wird durch zahlreiche Preise belegt.<sup>53</sup> Als beispielhafter Governance-Prozess für Gemeinwesenbildung in Neubauprojekten dieser Größenordnung kann der Community-Organizing-Prozess bezeichnet werden. Die Finanzierung durch einen für den gemeinwohlorientierten Wohnungsbau aufgelegten Fonds steht für einen innovativen Ansatz, der in Italien bereits ausgeweitet wurde.

## Perspektive / Übertragbarkeit

Die beteiligten Akteure erwarten, dass die Prozesse der Gemeinwesenbildung den sozialen Zusammenhalt im Quartier nachhaltig stärken. Sie schätzen ein, dass das Projekt nachhaltig bestehen wird, da es eine anhaltende Nachfrage nach den im Projekt angebotenen Wohnungen gibt. Zudem wird die Kontinuität dadurch gesichert, dass es langfristige soziale Bindungen des Wohnraums gibt und der Boden sich im Eigentum der Kommune befindet.

Die Übertragbarkeit von einzelnen Komponenten des Projektes ist bereits in der Umsetzung. Seit 2006 expandiert die FHS kontinuierlich und betreut eine wachsende Zahl ähnlicher Projekte in ganz Italien. Das Projekt war zudem Vorbild für die in Kapitel 5.2 dargestellte Auflage des landesweit agierenden Fonds SIF.

(53)

Z. B. 2013 den 1. Preis der Stiftung Legambiente Innovazione, 2015 den 1. Platz des Europäischen Mies van der Rohe-Preises und 2017 den European Co-Housing Award.

(54)

CRIC e. V. und KlimaGut Immobilien AG, Deden, Imke u. a. (2018) Leitfaden für ethisch-nachhaltige Immobilieninvestments – Ein Überblick zu Kriterien und Bewertungsinstrumenten für Deutschland, Frankfurt.

Inwieweit sich die Nutzung von banküblichen langfristigen Fondsmodellen als Finanzierungsinstrumente für gemeinwohlorientierte Projekte in Deutschland übertragen lässt, ist unklar. Eine gemeinsame Betrachtung der Finanzierung von Cenni di Cambiamento und den deutschen Erfahrungen mit ethischen Baufonds (CRIC e. V. 2018)<sup>54</sup> könnte hier Beurteilungskriterien und Optionen für eine Übertragung liefern.

Bezogen auf die Erfahrungen in Deutschland entspricht das umfassende und integrative Projektmanagement durch die FHS in den Grundzügen der Tätigkeit eines gemeinnützigen integrierten Projektsteuerers umfangreicher und sozial initiativer Wohnungsbauvorhaben, am ehesten den in Deutschland bis 1989 tätigen gemeinnützigen treuhänderischen Sanierungsträgern.

## Die Stiftung PWG der Stadt Zürich



Wohnhäuser im Bestand der PWG in Zürich, Fotos: IFS, 2018

<b>Ort/Land</b>	Zürich/Schweiz
<b>Wohnungsmarktregion</b>	Hohe Einkommensungleichheit bei vergleichsweise hohem Medianeinkommen und Mieten. Allgemein gute Wohnungsverversorgung bei hoher Nachfrage in Zürich und anderen wachsenden urbanisierten Zentrumsregionen (Basel, Genf).
<b>Gebäudetyp/Umfeld</b>	Mischung von am Züricher Wohnungsmarkt zur Vermietung anstehenden Wohnungen und Wohnhäusern, die vorwiegend von der Stiftung aus Privateigentum erworben wurden.
<b>Größe/Anzahl der Bewohner</b>	Liegenschaften: 148 Wohnungen/Liegenschaften: 1.700 Gewerbe: 310 Einheiten/ 36.158 m <sup>2</sup>
<b>Gründungsjahr der des Trägers</b>	1990
<b>Projektrealisierung</b>	Kontinuierliche Expansion auf der Basis des Stiftungsvermögens, städtischer Kapitalzuweisungen und Einnahmen
<b>Gesamtbestandswert</b>	Anlagevermögen: 664 Mio. CHF (per 31.12.2017)
<b>Organisationsstruktur</b>	Stiftung nach Schweizer Recht
<b>Rechts und Gesellschaftsform</b>	Öffentliche Stiftung nach Schweizer Recht
<b>Eigentümer der Gebäude</b>	Stiftung PWG
<b>Eigentümer des Bodens</b>	Stiftung PWG
<b>Status der Bewohner</b>	Mieter
<b>Themen</b>	Erschwingliche Wohnmöglichkeit für Haushalte der Mehrheit der Gesellschaft. Gemeinschaft, soziale Inklusion, Kooperation und ökologische Nachhaltigkeit. Sicherung der Mietverhältnisse bei Gebäude- oder Wohnungsverkauf.
<b>Zielgruppe</b>	Haushalte unterschiedlicher Struktur aus mittleren und unteren Einkommenschichten und unterschiedlichen Altersgruppen, Familien mit Kindern, Nachbarschaftsgewerbe.
<b>Weiterführende Informationen</b>	<a href="https://www.pwg.ch/ueber-uns#/zweck_ziele">https://www.pwg.ch/ueber-uns#/zweck_ziele</a>

## Konzept und Entstehung

Die „Stiftung zur Erhaltung von preisgünstigen Wohn- und Gewerberäumen der Stadt Zürich“ (Stiftung PWG) ist eine gemeinnützige, öffentlich-rechtliche Stiftung der Stadt Zürich mit eigener Rechtspersönlichkeit. Sie hat zum Ziel, in der Stadt Zürich preisgünstige Wohn- und Gewerberäume zu sichern und zu schaffen. Die Liegenschaften bleiben dauerhaft im Bestand der Stiftung PWG. Spekulation mit den Immobilien ist durch die Stiftungssatzung ausgeschlossen.

Die Stiftung geht auf eine Volksinitiative aus dem Jahr 1982 zurück, in der die Bürger der Stadt Zürich Lösungen gegen steigende Mieten und das rückläufige Angebot bezahlbaren Wohnraums forderten. In einer Volksabstimmung (Ja-Stimmenanteil von 51,1 %) wurde ein Kapital von 50 Mio. CHF „zur Erhaltung von preisgünstigen Wohn- und Gewerberäumen“ in der Stadt Zürich bewilligt. Trotz der Gründung durch die Stadt ist die Stiftung eine unabhängige Organisation. Das oberste Organ, der Stiftungsrat, besteht aus 19 Mitgliedern, die vom Gemeinderat nach dem Parteienproporz für eine vierjährige Amtsperiode gewählt werden.

Die Haupttätigkeit der Stiftung besteht darin, Immobilien zu erwerben und zu verwalten. Dabei handelt es sich meist um Einzelgebäude und -grundstücke über den Stadtraum verteilt, denn die geringe Flächenverfügbarkeit erschwert den Erwerb von zusammenhängenden Ensembles oder Bauland. Neben Wohnungen werden auch Gewerbeobjekte angekauft und vermietet, um günstigen Gewerberaum in der jeweiligen Nachbarschaft zu bewahren. Die Instandsetzung der Liegenschaften erfolgt nach dem Grundsatz „So spät wie möglich, aber so früh wie nötig“. Wo möglich, schafft die Stiftung mit kostengünstigen Erweiterungs- und Neubauten zusätzlichen preisgünstigen Wohn- und Gewerberaum.

Bei Mieterwechsel oder Neuvermietung ihrer Wohn- und Gewerberäume berücksichtigt die Stiftung ökonomische Kriterien (Einkommen und Vermögen) und soziale Kriterien (Belegungsvorschriften, Wohnungsnotfälle, Quartierbezug). Als Mindestbelegung pro Wohnung gilt die Regel „Anzahl der Bewohner plus eins, gleich Anzahl der mietbaren Zimmer“.

Die Immobilien werden am Markt erworben oder gehen in der Form von Schenkungen an die Stiftung. Erbschaften sind seltener. Da die Stiftung laut Stiftungsrecht das Vermögen wahren muss, ist sie auf eine auskömmliche Refinanzierung angewiesen. Aufgrund der extrem hohen Kaufpreise in Zürich kann die Stiftung nur im unteren Marktsegment erwerben bzw. ist auf das Entgegenkommen der Veräußerer angewiesen, um nicht Mieten verlangen zu müssen, die von den Zielgruppen nicht leistbar sind. Aufgrund der großen Differenz zwischen der Marktpreisentwicklung und der Entwicklung unterer und mittlerer Einkommen sind viele Marktangebote für die Stiftung nicht geeignet. Allerdings gibt es immer wieder Eigentümer, die der Stiftung ihre Immobilien aufgrund der gemeinnützigen Ausrichtung vergünstigt anbieten.

Die Mieter erhalten übliche Mietverträge und es liegt in ihrer Entscheidung, ob sie gegenüber normalen Mietverträgen eine weitergehende Verantwortung für Haus und Nachbarschaft eingehen möchten. So finden sich Gebäude, in denen Mieter eine Mitverwaltung übernehmen, und andere, die sich kaum von „normalen“ Mietverhältnissen unterscheiden.

## Wohnungswirtschaftliches Konzept

Die Stiftung kann die Mieteinnahmen und Kapitaleinkommen des Stiftungsvermögens für die Bewirtschaftung der Immobilien verwenden. Zusätzlich erhält sie von der Stadt Zürich Zuschüsse, die Mindereinnahmen aus sozialen Gründen sowie Abschreibungsbeiträge kompensieren. Für Baumaßnahmen, bei denen es sich vorwiegend um Ersatzneubauten, Modernisierungen sowie Ergänzungsbauten handelt, kann die Stiftung im Rahmen des Gemeinnützigkeitsrechts bankübliche Finanzierungen und für gemeinnützige Organisationen verfügbare Förderungen erhalten. Das Konzept zur Finanzierung der Stiftung sichert eine nachhaltige Bewirtschaftung des Vermögens und der Gebäude, obwohl die Mietentwicklung auf einem vergleichsweise niedrigen Niveau verläuft. Die Mieter sind nicht an der Stiftung beteiligt.

Beim Kauf einer Liegenschaft bleiben die Mieten auf gleichem Niveau für die Bewohner. Mieterhöhungen beziehen sich nur auf einen Inflationsausgleich, Betriebskosten- und tatsächliche Nutzwertsteigerungen, die strategisch mit den Bewohnern abgestimmt werden. Entsprechend bleibt die Mietenentwicklung

deutlich unter dem Niveau der Bodenpreis- und Marktmietenentwicklung. Bei Neuvermietung werden untere regionale Vergleichsmieten herangezogen, die ggf. nur nach den genannten Kriterien gesteigert werden können.

### Beitrag zur gemeinwohlorientierten Wohnraumversorgung

Die Stiftung PWG zeigt ein Modell für den Erwerb und die Bewirtschaftung von Immobilien durch eine eng mit der Kommune verknüpfte Organisationseinheit. Es ist auch geeignet, um z. B. im Rahmen von Vorkaufsrechten im Interesse von Mietern Immobilien zu erwerben. Die PWG macht deutlich, dass über ein solches Modell ein gemeinwohlorientierter Gebäudebestand aufgebaut werden kann, der nachhaltig zur Wohnungsversorgung beitragen kann.

### Perspektive/Übertragbarkeit

Das Modell der PWG ist zu Teilen auch auf andere Rechtsformen übertragbar. So arbeitet die Züricher Genossenschaft WOGENO mit einem Bestand von 71 Objekten erfolgreich mit ähnlichen Ankauf- und Bewirtschaftungsmodalitäten in der Stadt und dem Kanton Zürich.

Die PWG gilt inzwischen in der Schweiz als Modell und wurde z. B. für die Gründung der Wohnbaustiftung Baden als Vorbild herangezogen. Letztere wurde 2012 von der Stadt Baden errichtet.

---

Das Modell einer kommunalen Genossenschaft zur Sicherung kostengünstiger Wohn- und Gewerbeimmobilien erscheint auf die Verhältnisse deutscher Kommunen übertragbar. Immobilien, die durch Legate und den Erwerb im Rahmen der Stadtentwicklung in das Eigentum von Kommunen gelangen, belasten teilweise Kommunen, da die Wohnraumbewirtschaftung nicht als kommunales Kerngeschäft angesehen wird. In der Regel werden dann solche Immobilien an die kommunalen Wohnungsunternehmen übertragen, die nicht der Gemeinnützigkeit unterliegen. Die Einrichtung einer entsprechenden zweckgebundenen gemeinnützigen Stiftung mit einer sozialen und kulturellen Zielsetzung im Rahmen der Gemeinnützigkeit kann hier eine geeignete Alternative bieten. Solche Modelle erscheinen insbesondere angesichts der Vorkaufrechtsfälle nach dem BauGB interessant, mit denen sich aktuell Kommunen befassen. Einschränkend kann in Deutschland wirken, dass der Zweck, preiswerten Wohnraum zu erhalten und zu schaffen, allein keinen nach der Abgabenordnung zulässigen Tatbestand der Gemeinnützigkeit darstellt.

### **Innovative Wohnungsgenossenschaften und sozial gemeinwohlorientierte Basismodelle mit dem Projektbeispiel Hunziker Areal, Zürich**

Obwohl Wohnungsgenossenschaften in allen untersuchten Ländern eine lange Tradition haben, gab es in diesem Sektor des Wohnungswesens lange keine innovativen Aktivitäten zur Weiterentwicklung gemeinwohlorientierter Wohnungsangebote. Zunehmend haben jedoch Basisinitiativen die Organisationsform der Wohnungsgenossenschaft wiederentdeckt und nutzen sie für innovative Wohnprojekte. Dadurch ist eine Renaissance des genossenschaftlichen Sektors in den fünf Ländern zu vermerken. Die „neuen“ Wohnungsgenossenschaften greifen auf aktuelle Erfahrungen aus der Praxis zurück und teilweise auch auf die Erfahrungen des traditionellen Genossenschaftswesens. Während es ein Vorteil des Genossenschaftsmodells ist, auch über kollektive Prüforganisationen einen sicheren institutionellen Rahmen für neue Vorhaben zu bieten, können sich die Satzungserfordernisse gerade für kleinere Initiativen auch als schwierig erweisen.

## Das Hunziker Areal, Zürich



Treppenhaus mit Liste beteiligter Unternehmen (oben links), Neubauten und Außenräume, Mobilitätsstation, Fotos: UrbanPlus, 2018

<b>Ort/Land</b>	Zürich Leutschenbach/Schweiz
<b>Wohnungsmarktregion</b>	Hohe Einkommensungleichheit bei vergleichsweise hohen Einkommen und Mieten. Allgemein gute Wohnungsausstattung bei hoher Nachfrage in Zürich und anderen wachsenden urbanisierten Zentrumsregionen (Basel, Genf).
<b>Gebäudetyp/Umfeld</b>	Quartier mit 13 mehrgeschossigen Mehrfamilienhäusern gelegen in einem früheren Industriegebiet, das großflächig zum Mischgebiet mit hohem Wohnanteil, Service und Dienstleistungen umgebaut wird.
<b>Größe/Anzahl der Bewohner</b>	41.000 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche, Wohnraum für 1.200 Personen und etwa 150 Arbeitsplätze in 373 WE
<b>Gründungsjahr der Hausgruppe / des Trägers</b>	2007 mit längerem Vorlauf
<b>Projektrealisierung</b>	2007–2014
<b>Gesamtbaukosten</b>	186 Mio. CHF (ca. 164 Mio. €)
<b>Organisationsstruktur</b>	Wohnungsgenossenschaft
<b>Rechts und Gesellschaftsform</b>	Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft nach Schweizer Recht, gegründet von mehr als 50 Schweizer Wohnungsgenossenschaften
<b>Eigentümer des Gebäudes</b>	Baugenossenschaft „mehr als wohnen“
<b>Eigentümer des Bodens</b>	Stadt Zürich, vergeben im langfristigen Baurecht
<b>Status der Bewohner</b>	Genossenschaftsmitglieder mit Mietverträgen
<b>Themen</b>	Erschwingliche Wohnmöglichkeit für Haushalte der Mehrheit der Gesellschaft. Gemeinschaft, soziale Inklusion, Kooperation und ökologische Nachhaltigkeit.
<b>Zielgruppe</b>	Haushalte unterschiedlicher Struktur aus mittleren und unteren Einkommensschichten und unterschiedlichen Altersgruppen, Familien mit Kindern, über 50 Nationen.
<b>Weiterführende Informationen</b>	<a href="http://www.mehralswohnen.ch/genossenschaft">www.mehralswohnen.ch/genossenschaft</a>

## Konzept und Entstehung

Nach einer Periode relativer Zurückhaltung der Schweizer Baugenossenschaften bei der Entwicklung neuer Wohnquartiere wurde das Hunziker Areal als erstes Bauprojekt der neugegründeten Genossenschaft „mehr als wohnen“ entwickelt.

Nach längerem kooperativem Vorlauf der beteiligten Baugenossenschaften und der Stadt Zürich übernahm die Baugenossenschaft das Hunziker Areal im Baurecht der Stadt.<sup>55</sup> Das neue Wohnquartier entstand auf dem Areal der früheren Betonfabrik Hunziker an der nördlichen Peripherie Zürichs zwischen Stadt und Flughafen. Es wird von den Initiatoren als Modellvorhaben für einen kostengünstigen und zugleich ökologisch anspruchsvollen urbanen Wohnungsbau angesehen. 2014/2015 wurde die Bebauung fertiggestellt. Das Projekt erfüllt überdurchschnittliche Ansprüche an Energieeffizienz, die sparsame Nutzung von Raum und Wasser. Auch die Verwendung von Baumaterialien wurde optimiert, u. a. durch den Einsatz von Holzkonstruktionen.

Das auf dem Areal neu angelegte urbane Quartier gibt dem ehemaligen Industriegebiet mit Vorstadtcharakter eine neue Identität. 13 mehrgeschossige Wohnblöcke mit über 370 Wohnungen wurden von unterschiedlichen Architekten entworfen. Der städtebauliche Masterplan wurde im Rahmen eines Dialogprozesses unter dem Gesichtspunkt der Nutzbarkeit für verschiedene soziale Gruppen und Milieus optimiert. Die offene Raumstruktur ist durch Quartiersstraßen, urbane Plätze und landschaftlich angelegte Freiflächen geprägt. Fußgänger genießen auf dem Gelände Vorrang, auch wenn eine Erschließung für Kraftfahrzeuge möglich ist. Das geringe Verkehrsaufkommen hängt auch damit zusammen, dass der Verzicht auf private PKW in den Mietverträgen festgelegt ist. Für Fahrräder und Kinderwagen dagegen sind großzügige Abstellflächen in den Erdgeschossen vorgesehen.

Insgesamt soll die Gestaltung für unterschiedliche Bewohnerbedürfnisse geeignet sein und gemeinsame Aktivitäten sowie privaten Rückzug ermöglichen. Die Vielfalt der Gebäude- und Außenraumcharakteristika soll zur Bildung von Nachbarschaften beitragen. In vielen Gebäuden sind Gemeinschaftsflächen vorgesehen. Die Quartiersbelebung wird zudem auch dadurch unterstützt, dass die Erdgeschossflächen in der Regel nach außen sichtbare Gewerbe, sozialen Infrastrukturen oder soziokultureller Nutzung beherbergen. Die Integration der Geschäftsstelle der neuen Genossenschaft, eines hotelähnlichen Gästehauses und verschiedener gastronomischer Einrichtungen, von Gemeinschaftsräumen sowie von Arztpraxen in das Quartier bietet Ankerpunkte für das soziale Leben und Qualitäten, die bei Einzelgebäuden kaum realisierbar wären.

## Schlüsselakteure

Die Wohnungsbaugenossenschaft „mehr als wohnen“ wurde von etwa 50 Schweizer Wohnungsgenossenschaften und weiteren Akteuren aus dem Umfeld der Stadt Zürich (bspw. die Stiftung PWG) gemeinsam als Initiative für neues genossenschaftliches Wohnen gegründet. Ziel war es, gemeinsam ein „Leuchtturmprojekt“ zu realisieren, das auch als Lernplattform für eine nutzungsorientierte differenzierte Quartiersplanung dienen sollte. Die beteiligten Wohnungsgenossenschaften sollten ggf. selbst Elemente der Entwicklung in die eigene Praxis übernehmen können. Mit der Fertigstellung des Projektes zog sich die Mehrheit der Partnergenossenschaften aus der sachlichen und wirtschaftlichen Verantwortung zurück und „mehr als wohnen“ ist seitdem als eigenständiges Unternehmen tätig.

Eine Besonderheit war während der Planungsphase, dass im Vorstand der Genossenschaft die Stadt Zürich und der Regionalverband Zürich der „Wohnbaugenossenschaften Schweiz“ vertreten waren. In der Planungsphase handelte es sich um ein in der Stadt verankertes professionelles Bauvorhaben. Erst 2017 wurden erstmals vier Personen in den Vorstand gewählt, die im Hunziker Areal wohnen.

## Wohnungswirtschaftliches Konzept

In dem Projekt kam eine Mischfinanzierung zum Einsatz. „mehr als wohnen“ erhielt das ehemals industriell genutzte Grundstück im Baurecht der Stadt. Der Erbbauzins konnte aufgrund übernommener sozialer

(55)  
Vergleichbar einem zeitlich befristeten eigentumsgleichen Erbbaurecht in Deutschland.

Verpflichtungen<sup>56</sup> der Genossenschaft durch vertragliche Regelungen mit der Stadt Zürich vergleichbar günstig gehalten werden. Die Baukosten lagen im Züricher Vergleich eher im unteren Bereich.

Der größte Teil der Wohnungen wird als regelfinanzierte genossenschaftliche Mietwohnungen vermietet, etwa 20 % der Wohnungen werden durch die soziale Wohnungsbauförderung zweckgebunden subventioniert. Zudem wurden mehrere Wohngemeinschaften für Menschen mit Behinderungen und junge Erwachsene in Ausbildung in Clusterwohnungen<sup>57</sup> vorbehalten. Berechtigte können Mittel der individuellen sozialen Wohnkostenförderung (Wohngeld, Sozialhilfe) subjektbezogen in Anspruch nehmen.

Aus Sicht der Genossenschaft wurde die Finanzierung dadurch erschwert, dass das Hunziker Areal die einzige genossenschaftliche Neugründung dieser Dimension<sup>58</sup> in der jüngeren Vergangenheit war. Sowohl die bauliche Komplexität als auch die Integration der Sonderwohnformen waren preissteigernde Elemente. Diese belasteten die Refinanzierung mit Sonderrisiken, zumal der Eigenkapitalanteil von 2,5 Mio. CHF bei einer Bausumme von insgesamt ca. 185 Mio. CHF gering war. Obwohl „mehr als wohnen“ auf eine finanzielle Solidarerklärung der unterstützenden Wohnungsgenossenschaften verzichtete, konnte vor dem Hintergrund der genossenschaftlichen Unterstützung im Verfahren und der Mitwirkung der Stadt Zürich ein Bankenkonsortium überzeugt werden, die Finanzierung langfristig zu sichern. Entscheidend dafür waren die Wohnbauförderung für Mieter mit förderfähigen Einkommen und insgesamt die Aussicht auf niedrige Mieten.

Die Mieten liegen auf unterem durchschnittlichem Niveau für genossenschaftliches Wohnen in Neubauten und deutlich unter dem Niveau von Marktmieten. Ihre Höhe wird einerseits durch Zusatzkosten für die umfangreichen Gemeinschaftsanlagen belastet, andererseits durch ökologisch und konzeptionell begründete Bau- und Betriebskosteneinsparungen verringert. Die vergleichsweise niedrigen Wohnkosten wurden von der Genossenschaft auch als Voraussetzung dafür angesehen, dass das sozial und baulich ambitionierte Projekt in dieser Lage gelingen konnte. Es fußt aber auch auf dem Wunsch der Genossenschaft und der Forderung der Stadt, soziale Vielfalt zu ermöglichen. Im Detail sind die Förderbedingungen im Baurechtsvertrag geregelt, der festlegt, dass ein Teil der Wohnfläche für Haushalte mit niedrigem Einkommen zu vergünstigen ist. Dafür wurde ein unverzinsliches Darlehen des Stadtkantons Zürich und der „Bundesfinanzierungsstelle für Sozialbauten zur Verbilligung des Wohnraums“ gewährt. Die Mietreduzierung für berechtigte Mieter bei einer 3,5-Zimmer-Wohnung beträgt monatlich rund 360 CHF, bei einer 4,5-Zimmer-Wohnung rund 425 CHF bei einem Nettomietzins von etwa 1.450 CHF.

Bei Übernahme der Genossenschaftsmitgliedschaft wird von den zukünftigen Mietern ein Anteilskapital von 1.000 CHF verlangt. Erst bei Bezug einer Wohnung erhöht sich diese auf mindestens 250 CHF/m<sup>2</sup> der gemieteten Wohneinheit oder Gewerbefläche, sofern diese Kosten nicht durch die Stadt als Sozialleistung übernommen werden.

(56)

Bei den Verpflichtungen geht es um die Bereitstellung von Flächen für Büros und Werkstätten sozialer Dienste zu im Markvergleich günstigen Mieten. Diese sind sonst nicht förderfähig.

(57)

Clusterwohnungen sind meist kleine Einzelwohnungen, die um Gemeinschaftsräume zusammengefasst eine große Wohneinheit bilden.

(58)

Das Projekt Kalkbreite in Zürich umfasst z. B. weniger als 90 Wohneinheiten.

## Vernetzung

Die Baugenossenschaft „mehr als wohnen“ ist als Mitglied in die genossenschaftlichen und wohnungspolitischen Netzwerke der Schweiz eingebunden und hat durch die enge Vernetzung mit mehr als 50 gemeinnützigen Wohnungsgenossenschaften sowie der Stadt Zürich den wohnungsgenossenschaftlichen Diskurs in der Schweiz und darüber hinaus belebt. „mehr als wohnen“ engagiert sich wohnungspolitisch sowie beim Transfer der modellhaften Elemente des Projekts. Dazu zählt die Genossenschaft insbesondere die Quartiersdimension, die Integration unterschiedlicher Lebensformen und Milieus sowie die nachhaltig kostengünstigen Mieten bei hoher städtebaulicher und baulicher Qualität.

## Beitrag zur gemeinwohlorientierten Wohnraumversorgung

Das Projekt kann als erfolgreiches Modell für die Entwicklung neuer Stadtquartiere in genossenschaftlicher Form bezeichnet werden. Es wurde professionell initiiert, geplant und umgesetzt. Unterschiedliche Anforderungen von Bewohnern wurden in der Konzeption der Angebotsvielfalt und Gestaltung berücksichtigt.

Ein besonderes Augenmerk wurde darauf gelegt, dass in dem Neubauquartier lebendige Nachbarschaften entstehen. Dafür engagiert sich die Genossenschaft kontinuierlich. Eine Besonderheit ist die Dimension des Neubauprojektes mit über 370 Wohnungen, 1.200 Bewohnern und 150 Arbeitsplätzen. Das Hunziker Areal leistet damit quantitativ und qualitativ einen Beitrag zur gemeinwohlorientierten Wohnungsversorgung in Zürich.

## Perspektive / Übertragbarkeit

Angesichts der wohnungspolitischen und wohnungswirtschaftlichen Situation in Zürich ist zu erwarten, dass die Nachfrage nach den Wohnungen auf dem Hunziger Areal weiter hoch sein wird. Gegebenfalls werden Anpassungen an veränderte Anforderungen aufgrund sozioökonomischer Veränderungen (Migration, Demographie) vorgenommen. Für die wirtschaftliche Zukunft werden keine besonderen Risiken gesehen, zumal die Finanzierung langfristig gesichert und auf eine breite Basis aus Mieten, Kostenbeiträgen für gesonderte Themen, wohnungs- und gewerbebezogene Mieten gestellt ist.

Inwieweit die Ansätze zur Mitbestimmung im Betrieb des Projektes und der Aktivierung zur Verantwortungsübernahme durch die Bewohner langfristig erhalten und verstärkt werden können, hängt sowohl von gesellschaftlichen Entwicklungen (Konsumverhalten, Demographie) ab, als auch davon, dass die Genossenschaft sich weiterhin intensiv für die Organisation des Gemeinwesens am Hunziker Areal engagiert.

Die Akteure erhoffen sich, dass das Projekt in 20 Jahren als das erste in einer Reihe von Schweizer genossenschaftlichen Quartiersvorhaben dieser Art gilt. Die institutionellen Voraussetzungen dafür scheinen erfüllt. Durch die Dimension des Modells „mehr als wohnen“ und das Ziel, zukünftig in ähnlichen Dimensionen weiter zu arbeiten, kann die kostengünstige und auch sozial nachhaltige Wohnungsversorgung in Zürich ausgebaut werden.

### Land- und bodenorientierte Modelle (Community Land Trusts – CLT) mit dem Projektbeispiel St. Clement's, London

Community Land Trusts (CLTs) sind nicht gewinnorientierte, selbstverwaltete Gesellschaften, deren vorrangiges Ziel in der treuhänderischen Verwaltung gemeinschaftlichen Landbesitzes besteht, um diesen für sozial gebundenen Wohnraum, aber auch für andere Zwecke – von Community-Gärten bis hin zu landwirtschaftlichen oder gewerblichen Nutzungen – bereitzustellen (Horlitz 2017). Das Eigentum an Grund und Boden liegt in der Regel beim gemeinschaftlichen CLT, während der privat nutzbare Teil, insbesondere die Wohnungen, auch im Eigentum der Nutzenden stehen kann. Die Trennung von Bodeneigentum sowie Eigentum und Verfügung über die Nutzflächen oder Gebäude verhindert nach den Regelungen des CLT eine mögliche spekulative Verwertung. Gleichzeitig lässt diese Struktur aber unterschiedliche individuelle Eigentums- und Besitzformen für die individuell genutzten Flächen, meist Wohnungen, zu. Möglich sind auf dem gemeinschaftlichen Boden (Community Land) individuelle Eigentumsverhältnisse ebenso wie Gruppeneigentum, Pacht oder auch Miete oder Mietkauf. Auch Wohnungsgenossenschaften

können auf CLT-Land eingerichtet werden. In der britischen Praxis, die bisher weitgehend auf individuelles Wohneigentum setzt, ergibt sich im Rahmen des CLT-Modells die Möglichkeit individueller Finanzierungen und Besitzsicherung auf gemeinschaftlichem Land.

CLTs sind keine eigenständige Rechtsform. Im britischen Recht<sup>59</sup> sind sie jedoch mit folgenden Kriterien definiert:

- CLT dienen einer definierten Gemeinschaft und sind den Mitgliedern und der Nachbarschaft (local community) verantwortlich.
- CLT sollen wirtschaftlich nachhaltig wirtschaften, Gewinne dürfen jedoch nicht Privatpersonen zugutekommen, sondern dienen der Gemeinschaft, etwa dem Erhalt, der Expansion, aber auch der Verwendung für soziale und kulturelle Zwecke.
- Menschen, die in der Gemeinschaft leben oder arbeiten, sollen die Möglichkeit haben, dem CLT als Mitglieder beizutreten.

(59)  
Housing and Regeneration Act  
2008, Section 79.

- Die Mitglieder steuern den CLT, normalerweise durch einen Aufsichtsrat, dem Mitglieder, Förderer und Vertreter der Nachbarschaft sowie lokale Akteure angehören.

CLTs müssen demnach eine eigene Rechtsform für sich finden (Daish 2017). In Großbritannien ist eine der häufigsten die „Community Benefit Society“. Sie ähnelt einer Genossenschaft, mit dem Unterschied, dass bei einer Genossenschaft die Mitglieder profitieren und bei der Community Benefit Society die Gemeinschaft, also der CLT. Aber auch die Rechtsform eines Charitable Trust, also einer gemeinnützigen Stiftung, ist möglich (vgl. Steckbrief London Community Land Trust in diesem Kapitel).

Wie CLTs an Grundstücke kommen, ist unterschiedlich. Es kann sich um ursprünglich kommunales Land handeln, um staatlichen oder kirchlichen Grundbesitz, um militärische Konversionsflächen, oder private Flächen. Die zukünftigen Bewohner oder Gewerbetreibenden erwerben oder schaffen die Bebauung (im Einzeleigentum, als Genossenschaften oder in anderen Organisationsformen). Der Grund und Boden verbleibt jedoch im Eigentum des Trusts und wird mittels eines meist auf 99 Jahre angelegten Erbbaurechtsvertrags an die Nutzer verpachtet. Der Erbbaurechtsvertrag ist erneuerbar, vererbbar und für alle zukünftigen Nutzer bindend. Das Verständnis, dass der Grund und Boden Eigentum der Gemeinschaft ist, gehört zum prägenden Selbstverständnis der CLTs (Horlitz 2017).

In den CLTs ist oft vorgesehen, dass die Verwaltung zu einem Drittel aus Nutzern (also Pächtern und ggf. Mietern) besteht. Ein weiteres Drittel soll mit Anwohnern oder Gewerbetreibenden aus der Nachbarschaft besetzt werden und ein Drittel mit Personen des öffentlichen Lebens. Durch die Einbeziehung von Nicht-Nutzern in die Verwaltungsstruktur soll verhindert werden, dass die Pächter, die oft auch Eigentümer der Gebäude sind, die in den Regularien der CLTs verankerten Profitbeschränkungen aufheben können. Die Struktur dient demnach als Schutz für den dauerhaften Erhalt des CLTs und der festgelegten, gemeinwohlorientierten Eckpunkte (ebd.).

Die Anlässe und Aufgaben für CLTs können sehr unterschiedlich sein. Sie reichen von Nachbarschaften, in denen bezahlbarer Wohnraum fehlt, über von Leerstand und Verfall geprägte Quartiere bis hin zu ländlichen Gegenden, in denen Wochenendhäuser die Immobilienpreise in die Höhe treiben und Familien mit geringem Einkommen sich die Mieten nicht mehr leisten können.

In Großbritannien gibt es ein nationales CLT-Netzwerk.<sup>60</sup> Es ist als Charity, d. h. als ein wohltätiger Verband anerkannt und agiert als Dachorganisation der CLTs in Großbritannien. Es richtet einmal im Jahr einen Kongress aus. Dort diskutieren gemeinwohlorientierte Kreditgeber, Kommunalverwaltungen, Architekten und Parlamentarier Herausforderungen und Erfahrungen der CLT-Bewegung mit den CLT-Vertretern und weiteren Initiativen. Das Netzwerk betreibt Lobbyarbeit für CLTs und unterstützt Gruppen und CLTs mit der Vermittlung von Kontakten zu Kreditgebern sowie mit technischen, finanziellen und rechtlichen Hilfestellungen. Das Netzwerk verfügt u. a. über einen „Start-up Fund“ für Gemeinschaften, die einen CLT gründen möchten.

Zurzeit gibt es etwa 290 CLTs in England und Wales, weitere in Schottland. In den vergangenen sechs Jahren ist ihre Zahl stark angestiegen. Insgesamt stellen sie über 820 nachhaltig bezahlbare Wohnungen zur Verfügung und etwa 5.800 Wohneinheiten sind in der konkreten Planung oder im Bau. Die größten Community Land Trusts haben über 1.000 Mitglieder, aber es gibt auch kleine CLTs, oft in ländlichen Gemeinden.<sup>61</sup>

Land- und bodenorientierte Modelle wie Community Land Trusts finden sich unter diesem Namen in Deutschland bisher nur in Ansätzen, obwohl sie aktuell bspw. in Berlin auf Senats- und Bezirksebene intensiv diskutiert werden. Zugleich sind Elemente des CLT-Modells in den deutschen Stiftungsmodellen enthalten. Von besonderem Interesse sind die Elemente der zweiseitigen Eigentumsstruktur (Trennung des Eigentums von Grund und Boden und Gebäuden), die Bodennutzung im Erbbaurecht und die vertraglich festgeschriebene Unterbindung der profitorientierten Verwertung von Wohnraum als rechtlich gesicherte Selbstbindung.

(60)  
National Community Land Trust Network. Zugriff: <http://www.communitylandtrusts.org.uk/> [Zugriff zuletzt 22.01.2019].

(61)  
Alle Zahlen in diesem Absatz: National Community Land Trust Network: About CLTs. Zugriff: <http://www.communitylandtrusts.org.uk/what-is-a-clt/about-clts> [Zugriff zuletzt 22.01.2019].

## St. Clement's, London



Modellfoto (oben links) und Außenansichten der Alt- und Neubauten auf dem Areal, Fotos: UrbanPlus, 2018

<b>Ort/Land</b>	London/England
<b>Wohnungsmarktcharakteristik</b>	Hohe Preise bei vergleichsweise großer Einkommensungleichheit und sozioökonomischer und sozialräumlicher Polarisierung. In den Agglomerationen extrem hoher Bedarf an erschwinglichem Wohnraum für untere und mittlere Einkommensgruppen.
<b>Gebäudetyp/Umfeld</b>	1848 eröffnetes viktorianisches Arbeitshaus, später psychiatrisches Krankenhaus im städtischen Umfeld des Bezirks Tower Hamlets, in Innenstadtnähe. Wohnungsneubau auf dem Grundstück.
<b>Größe/Anzahl der Bewohner</b>	27 WE CLT 252 WE auf insgesamt 1,85 ha. Ca. 500 Einwohner
<b>Gründungsjahr der Hausgruppe/ des Trägers</b>	2008
<b>Projektrealisierung</b>	2015–2018; Erstbezüge ab 2016, Fertigstellung Herbst 2018.
<b>Gesamtbaukosten</b>	110 Mio. GBP (ca. 126 Mio. €)
<b>Organisationsstruktur</b>	Kooperationsprojekt eines Konsortiums aus London Community Land Trust (LCLT), Peabody (Housing Association), Linden Homes und GallifordTry (Bauunternehmen) und (nach der Fertigstellung) gemeinnützige Ricardo Community Foundation.
<b>Rechts- und Gesellschaftsform</b>	Phase 1: Übertragung des Baurechts (Freehold) <sup>62</sup> an ELCLT <sup>63</sup> (non profit) durch Greater London Authority (GLA/Stadtverwaltung von London). Phase 2: Konsortialbildung für Modernisierung und Neubau, Übertragung des befristeten Baurechts an GallifordTry (Freehold) als nicht gemeinnützige Baugesellschaft, Konsortialmitglieder verkaufen oder vermieten ihre Wohnungen an die Haushalte, übernehmen die Verwaltung. Bau durch Linden Homes (non profit). Phase 3: Dauerhafter Übergang des Baurechts (Freehold) auf Ricardo Community Trust (RCT) und Nutzung der Bodenrente für soziale und kulturelle Initiativen im Stadtteil. Verwaltung der Wohnungen durch den jeweiligen Leaseholder.

(62) „Leasehold“, langfristiger Pachtvertrag, der in Deutschland dem Begriff Erbbaurecht entspricht. Dem gegenüber entspricht „Freehold“ dem uneingeschränkten Eigentum. Jedoch werden auch „Leasehold“-Verträge über mehr als 99 Jahre als „Freehold“ bezeichnet.

(63) ELCLT: East London Community Land Trust, inzwischen umbenannt in LCLT – London Community Land Trust.

<b>Eigentümer der Gebäude</b>	LCLT und Peabody Housing Association für die jeweilig dauerhaften Mietwohnungen. Eigentümer für Mietkauf- und Eigentumswohnungen.
<b>Eigentümer des Bodens</b>	Greater London Authority (GLA) als Baurechtsgeber, RCT als dauerhaft Baurechtsbegünstigter gemeinnütziger Trust (Freehold).
<b>Status der Bewohner</b>	Mieter und Wohnungseigentümer; z. T. Rent to Buy/Mietkauf in den Beständen der drei Hauptakteure (Linden Homes, Peabody Housing Association, London CLT).
<b>Themen</b>	Erhalt und Inwertsetzung historischer Bausubstanz und Verdichtung durch Neubau zugunsten eines sozial gemischten gemeinschaftlichen Wohnvorhabens; gemeinwesenorientierte partizipative Planung und Entscheidung, Entwicklung und Umsetzung. Kauf und Miete zu 1/3 des Marktpreises, Bindung der Wohnkosten (Miete und Finanzierung) an Einkommensentwicklung bei Wohnungen des LCLT.
<b>Zielgruppe</b>	Untere und mittlere Einkommensgruppen, sog. Key-Worker (Menschen mit begrenztem Einkommen, die zum Zusammenhalt der Gesellschaft beitragen, in unterschiedlichen Haushaltskonstellationen und Lebensformen).
<b>Weiterführende Informationen</b>	(Organisation London CLT) <a href="http://www.londonclt.org/stclements/">http://www.londonclt.org/stclements/</a>

## Konzept und Entstehung

Das Projekt St. Clement's entstand im Zusammenhang mit dem Widerstand gegen den geplanten Teilabriss des gleichnamigen, seit 2005 leerstehenden denkmalgeschützten Krankenhauses im Londoner Stadtteil Tower Hamlets. Durch eine nachbarschaftliche Petition wurde die Stadt London zum Erhalt des Ensembles für kostengünstigen Wohnungsbau im Vorfeld der Planung für Olympia 2012 aufgefordert. Im Ergebnis stellte der damalige Londoner Bürgermeister dem East London Community Trust (ELCLT) eine Fläche von 1,85 ha für eine Wohnnutzung zur Verfügung.

Die Sanierung und der Umbau des Areals in eine sozial inklusive Nachbarschaft ist ein Modell- und Pilotprojekt der Politik des gemeinwesenorientierten Wohnungsbaus (Community-Driven oder Community-Led Housing) in Großbritannien. Das Projekt wurde nach dem Konzept der gemeinschaftlich und treuhänderisch getragenen Bodenstiftungen (Community Land Trusts) entwickelt und wird dauerhaft nach den Grundsätzen der Gemeinnützigkeit bewirtschaftet. Im Projekt St. Clement's wird, wie bei CLTs üblich, zwischen Grund- und Gebäudeeigentum getrennt.

Ziel des Projekts ist es, Boden und angemessen sanierte sowie auch neu errichtete Wohngebäude dauerhaft der Spekulation zu entziehen. Zielgruppen sind Haushalte aus mittleren und unteren Einkommensgruppen. Besondere Kontingente wurden für Haushalte vorgesehen, die aus sozialen und Einkommensgründen besondere Schwierigkeiten am Wohnungsmarkt haben. Es sollte eine bezüglich der sozialen Herkunft, Lebenslagen und Lebenssituation durchmischte Bewohnerschaft entstehen.

Das Gesamtprojekt umfasst nach dem Umbau 252 neue Wohnungen in Bestandsgebäuden und Neubauten. Bei Gesamtkosten im unteren Marktbereich sind 35 % der Wohnungen als bezahlbar einkommensgebunden („affordable housing“) und 58 als belegungs- und mietgebundene Sozialwohnungen ausgewiesen. 30 Wohnungen sind für Menschen mit schweren Behinderungen geeignet.

## Die drei Phasen des Gesamtprojekts

Das Gesamtprojekt wurde durch ein komplexes Konsortium (vgl. Darstellung der Schlüsselakteure weiter unten) in drei organisatorischen Phasen umgesetzt, die bezüglich der Gemeinwohlorientierung von der Stadt London kontrolliert wurden:

- Phase 1: Übertragung des Baurechts an den ELCLT durch die Stadt London, Planung und Entwicklung des Konsortiums sowie des Finanzierungs- und Betreiberkonzepts. Dabei wurde deutlich, dass für ein so umfangreiches Vorhaben neben dem bürgergetragenen ECLT starke Partner mit sozialer Verantwortung gewonnen werden mussten, auch um die Zwischenfinanzierung sicher zu stellen.
- Phase 2: Der Bau- und Vermarktungsprozess umfasste, für England typisch, ein Nebeneinander unterschiedlicher Eigentumsmodelle: dauerhafte soziale Mietwohnungen, Mietkauf und Erwerb von Wohneigentum im Rahmen des Baurechts (Leasehold). Der Bauträger übernahm bis zur Fertigstellung die Eigentümerverantwortung (Freehold).
- Phase 3: Verwaltung und Bewirtschaftung des Areals ab Fertigstellung. Der Bauträger trat, wie vorgesehen, zu diesem Zeitpunkt aus dem Konsortium aus. Zu LCLT, Linden Homes (Wohnungen zum Marktpreis) und Peabody Housing Association (Sozialwohnungen) als verbleibende Konsortialmitglieder kam als zusätzlicher Partner die Ricardo Community Foundation hinzu. Sie übernimmt als Träger soziokultureller Nachbarschaftsarbeit die Hauptpacht (Head-Lease) des Grundstücks (nicht der Gebäudeverwaltung). Als Empfängerin der jährlichen Pachtzahlungen für das Grundstück übernimmt die Ricardo Community Foundation dauerhaft soziale Aufgaben für den Bezirk Tower Hamlets.

## Schlüsselakteure

Die Gründung des London Community Land Trust (LCLT) wurde im Rahmen von Vorhaben des Gemeinwesens von „Citizens UK“, einer Gemeinweseninitiative, seit 2006 vorangetrieben. Der LCLT selbst wurde nach längerer Vorbereitung im Stadtteil 2009 von verschiedenen Initiativen und Einzelpersonen mit Unterstützung des Stadtbezirks gegründet. Das ursprüngliche Ziel, auf dem Krankenhausgrundstück als größter Bauherr aufzutreten, konnte schließlich aus finanziellen Gründen nicht umgesetzt werden.

Für das Gesamtprojekt wurde deshalb ein partnerschaftliches Konsortium zwischen der Stadt London als Grundeigentümerin und Baurechtsgeberin (Erbpacht auf 99 Jahre), dem London Community Land Trust (LCLT), einer gemeinnützigen Wohnungsgesellschaft (Peabody Housing Association) sowie einem Bauträger (GallifordTry & Linden Homes) gebildet. Der LCLT vergibt ca. 30 Wohnungen in eigener Regie, während die gemeinnützige Peabody Housing Association ca. 50 Wohnungen als Sozialwohnungen zur Miete oder zu subventionierten Preisen in Eigentum vergibt. Der Bauträger GallifordTry & Linden Homes verkauft seine 170 Wohnungen zu Marktpreisen im unteren Preissegment an selbstnutzende Wohnungseigentümer. Mit der Fertigstellung tritt eine gemeinnützige Stiftung, die Ricardo Community Foundation, in das unveräußerliche Grundeigentum (Freehold) ein. Sie erhält die Grundrente aller o. g. Partner und nutzt sie für soziokulturelle Aktivitäten auf dem Areal und im Stadtteil. Die Wohnungsverwaltung bleibt bei den jeweiligen Konsortialpartnern.

Der LCLT ist mit einer deutschen Boden- und Bürgerstiftung vergleichbar. Er ist demokratisch strukturiert; seine Gremien umfassen jeweils ein Drittel Bewohner, ein Drittel Akteure aus der Nachbarschaft sowie ein Drittel öffentlicher Akteure aus Politik und Verwaltung, aus sozialen Organisationen sowie anderen nicht gewinnorientierten Trägern des Wohnungsbaus. Den Prinzipien des „Community Organising“ verpflichtet, ist der Trust eine unabhängige Organisation, die von ihren Mitgliedern entsprechend der Satzung nach dem Prinzip „eine Person, eine Stimme“ unabhängig von der Anzahl der gezeichneten Anteile verwaltet wird. Durch den niedrigen Preis eines Anteils soll die Einbeziehung der Bewohner und Menschen aus der Nachbarschaft ebenso gesichert werden wie die Kommunikation mit unterschiedlichen Einkommens- und Interessengruppen im Quartier. Der LCLT übernahm als bewohnergetragene Organisation während der mehrjährigen Planungs- und Bauphase Aufgaben der Gemeinwesenorganisation (Community-Organising, Bildung, Gesundheits- und Beschäftigungsförderung, Selbsthilfe).

Die Peabody Housing Association blickt als gemeinnützige Organisation auf eine mehr als 150jährige Geschichte und Wurzeln im Arbeiterwohnungsbau zurück. Die Gesellschaft verwaltet mehr als 55.000 Wohnungen in London und verfügt über eine lange Erfahrung in kooperativen Projekten mit anderen, meist sozialen Trägern.

### **Wohnungswirtschaftliches Konzept**

Die öffentliche Unterstützung für das Projekt bestand in der Vergabe des Bodens in Erbpacht an den LCLT und der Übertragung der sanierungsbedürftigen Klinikbauten in das Stiftungsvermögen. Der Bodenpreis macht in London in der Regel die Hälfte der Kaufpreise von Wohn- und Geschäftsraum aus, so dass die Reduzierung dieses Kostenfaktors einen substantiellen Beitrag zur Verringerung der Gesamtkosten verspricht. Das Nutzungsrecht am Boden (Head-Leasehold) stellt selbst einen Teil des Stiftungsvermögens dar. Das Stiftungsvermögen wird satzungsgemäß für die Reduzierung der Kosten der vom Trust gebauten oder erworbenen Miet- oder Eigentumswohnungen eingesetzt. Der LCLT kann das Nutzungsrecht seinerseits in Pacht als Leasehold an die einzelnen Wohnungseigentümer vergeben.

Die Baukosten wurden durch die Inanspruchnahme von Mitteln aus Regierungsfonds für gemeinwesenorientierte Wohnprojekte (Community Housing Funds in Höhe etwa 360 Mio. GBP – ca. 405 Mio. € – bis 2020) gesenkt. Die durchschnittlichen Wohnungskosten liegen dadurch um mehr als ein Drittel unter den Marktkosten. Diese Kostenreduzierung wurde direkt in die Preise (und damit Hypotheken) eingerechnet. Preissteigerungen bei Folgeverkäufen werden vom LCLT entsprechend den Gemeinnützigkeitsregelungen kontrolliert und orientieren sich am allgemeinen Verbraucherpreis-, nicht am regionalen Wohnungsmarkindex.

Ein Kernelement der Strategie des LCLT ist das Finanzierungs- und Kostenmodell, das auf Hypotheken bei spezialisierten Banken, niedrige Betriebskosten sowie einem (kleinen) Solidaranteil für Gemeinschaftsaktivitäten aufbaut. Die LCLT-Wohnungen werden im Erbbaurecht (Leasehold) verkauft. Die resultierenden Wohnkosten dürfen 30 % der durchschnittlichen Einkommen für unterschiedliche Haushaltstypen im Stadtteil nicht überschreiten. Die Wohnkosten berechnen sich somit aus dem Bodenpreisanteil, der auf die LCLT-Wohnungen entfällt, und der Hypothekenlast aus den Baukosten sowie den Service- und Verbrauchskosten, reduziert um individuelle Förderungen und eine Höchst-Belastungsrate der Einkommen. Der resultierende Kaufpreis wird dann über 99 Jahre als verkäufliches und vererbbares Wohnrecht abbezahlt. Im LCLT werden Wohnungen in der Regel nur zur Miete vergeben, wenn haushaltsbezogene, individuelle Gründe dafür sprechen. Rent-to-Buy (Mietkauf) ist für einige Wohnungen des LCLT vorgesehen. Bei der Peabody Housing Association ist der Anteil an sozialen Mietwohnungen größer, während Linden Housing ausschließlich zu unteren Marktpreisen verkauft.

Zur Reduzierung von Wohnkosten werden auch Fördermittel z. B. des staatlichen sozialen Wohnungsbaus und sozialpolitische Subventionen für besondere Bedarfsgruppen herangezogen. Wohnkostensteigerungen können sich nur aus Veränderungen in den Hypothekenbedingungen und Betriebskosten ergeben. Dieses Risiko konnte aufgrund des Erbbaurechts im Zusammenhang mit einer langfristig gesicherten Hypothek gegenüber Projekten am freien Wohnungsmarkt deutlich verringert werden. Neben der von der Wohnungsgröße abhängigen Beteiligung am LCLT beim Wohnungserwerb müssen von den Bewohnern keine weiteren Einlagen getätigt werden.

### **Vernetzung**

Als Modell für die bewohnergetragene Nutzung einer integrierten Nachbarschaft ist der LCLT in die Netzwerke der CLT-Bewegung in London und Großbritannien auf vielen Ebenen als ein Schlüsselakteur eingebunden und hat verschiedentlich Funktionen für das Management des Projektes und des Netzwerks der CLTs übernommen.

## Beitrag zur gemeinwohlorientierten Wohnraumversorgung

St. Clement's gilt als Leuchtturmprojekt der kooperativen Stadtentwicklung und Wohnungsversorgung für Menschen aus unteren und mittleren Einkommensgruppen. Der LCLT stellt seine Erfahrungen seit der Planungsphase anderen Initiativen und Akteuren zur Verfügung, berät Londoner Projekte und Vorhaben und hat erfolgreich an der Übertragung des Modells in England und Wales gearbeitet. Er hat sich auch in London an der Gründung neuer, inzwischen laufender Projekte beteiligt. Das Projekt St. Clement's spielt eine herausragende Rolle in den nationalen Diskussionen um CLTs und begünstigte deren Verbreitung in England und Wales (vgl. Einführung zu diesem Kapitel).

## Perspektive/Übertragbarkeit

Das Projekt hat aufgrund seiner innovativen, partnerschaftlichen Trägerschaft, der aktiven Bewohnerschaft und der hohen architektonischen Qualität gute Chancen, als inklusive und nachhaltige Nachbarschaft dauerhaft eine gute Lebensqualität für seine Bewohnerschaft zu sichern. Darauf verweist auch die Auszeichnung mit dem Architekturpreis „Civic Voice 2018“.

Trotz der geringen Anzahl der LCLT-Wohnungen in St. Clement's wird dem Projekt zugetraut, die britische Wohnungspolitik zu beeinflussen und ein Referenzprojekt zu werden. Das Modell bietet einen rechtlich gesicherten organisatorischen Rahmen für die Entwicklung einer sozial kohäsiven Nachbarschaft und die lokale Verantwortungsübernahme durch die Nutzer. Risiken aufgrund wohnungswirtschaftlicher Entwicklungen werden durch das Stiftungselement im CLT-Modell verringert. Der LCLT hat sich bereits als ein übertragbares Modell in der Praxis bewährt und genießt eine hohe Aufmerksamkeit auch von Seiten der britischen Regierung.

Auch die Peabody Housing Association hat ihre Kooperation mit CLTs nach den Erfahrungen in St. Clement's ausgebaut, auch mit anderen Londoner Community Land Trusts auf vorwiegend öffentlichem Land.

---

Für Deutschland kann der London Community Land Trust als ein Beispiel für eine pragmatisch flexible und zugleich ethisch basierte Umsetzung des Organisationsmodells einer Bürgerstiftung betrachtet werden. In der Praxis hat sich das Modell u. a. bei der Einbeziehung von Partnern als anpassungsfähig erwiesen, ohne die Grundsätze der Gemeinwohlorientierung in Frage zu stellen. Insbesondere für neue Quartiersprojekte erscheint das Modell

der CLTs als eine prüfenswerte und erfolgversprechende Variante, die einige Nachteile genossenschaftlicher und kommunaler Eigentumsmodelle vermeidet. Insbesondere die rechtlich und vertraglich gesicherte Verknüpfung von öffentlichem Bodeneigentum und gemeinwohlorientierter privater Nutzung haben sich als Stabilitätsfaktor erwiesen und scheinen übertragbar.

## 6 Bewertung der Rahmenbedingungen und Empfehlungen

### 6.1 Vorbemerkung und Einführung zur Darstellung der Empfehlungen

Ziel des Forschungsprojektes war, die Rolle von Stiftungen und weiteren gemeinwohlorientierten Akteuren für die gemeinwohlorientierte Wohnungspolitik zu untersuchen und darzustellen. Die Erhebungen in Deutschland konzentrierten sich auf Stiftungen, Beratungs- und Dachorganisationen sowie auf drei unterschiedliche Typen von Hausprojekten. Wohnungsunternehmen und soziale Träger wurden nur im Zusammenhang ihrer Kooperationen mit Stiftungen und Hausprojekten betrachtet. Die Studien im europäischen Ausland sind dabei eingebettet in einen Vergleich wohnungspolitischer Systeme in Österreich, der Schweiz, Italien, England und Belgien. Anhand von drei Modellen (Stiftungsmodell, Genossenschaftsmodell und Bodenmodell) wurden die jeweiligen Ansätze vertieft dargestellt.

Wie die Studie zeigt, besteht das Potenzial der Projekte für die Wohnraumversorgung in der Bereitstellung von Wohnraum zu bezahlbaren Kosten, der Versorgung von Zielgruppen mit Zugangsschwierigkeit zum regulären Wohnungsmarkt sowie teilweise in Formen des solidarischen Kostenausgleichs zwischen unterschiedlichen Nutzergruppen. Je nach dem Grad der Nähe zu stadtentwicklungsrelevanten Zielsetzungen oder Wirkungen bringen die Akteure unterschiedliche Potenziale für die Stadtentwicklungspolitik im weitesten Sinn mit. Wohnungspolitisch – aber teilweise auch sozialpolitisch – sind sie, wenn auch nicht quantitativ, so doch qualitativ relevant. Das Potenzial von Stiftungen und gemeinwohlorientierten Akteuren besteht darin, dass sie als Akteure eine gesellschaftliche Anerkennung genießen, weil sie nicht ausschließlich oder gar nicht zum eigenen, individuellen Vorteil agieren. Wenn sie Strategien verwirklichen, die Immobilien aus der gewinnorientierten Verwertung als Investitionsanlage herauslösen, leisten sie einen Beitrag dazu, die Schwierigkeiten beim Zugang zu Wohnraum zu lindern und auch bezahlbaren Wohnraum zu sichern.

Im Folgenden werden die vorgefundenen Rahmenbedingungen und Strategien in Deutschland und den untersuchten europäischen Ländern zusammenfassend bewertet. Aus den Ergebnissen werden Hinweise für die Stärkung der gemeinwohlorientierten Wohnungspolitik in Deutschland abgeleitet.

### Gemeinnützigkeit und Gemeinwohlorientierung als Rahmenbedingungen im Kontext des Forschungsvorhabens

Nachdem in Deutschland 1990 die Wohnungsgemeinnützigkeit aufgehoben wurde, wurde in den vergangenen Jahren im Kontext eines zunehmend angespannten Wohnungsmarktes eine „Neue Wohnungsgemeinnützigkeit“ diskutiert (vgl. Holm/Horlitz/Jensen 2017; Kuhnert/Leps 2015; Runkel 2017; Unterzeichnende 2018). Auch wenn für eine Wiedereinführung der Wohnungsgemeinnützigkeit nach dem Muster der damaligen Regelungen kein hinreichender Konsens besteht, hat die generelle Debatte über die Möglichkeiten, gemeinwohlorientierte Ziele in der Wohnungsversorgung wieder stärker zu verankern, eher zugenommen. In diesem Zusammenhang ist die Frage nach dem Potenzial der Re-etablierung einiger Gemeinnützigkeitsaspekte unter dem Begriff des „gemeinwohlorientierten Wohnens“ in den Blick gerückt.

In diesem Forschungsvorhaben wurde Gemeinwohlorientierung als Ziel- und Handlungsrahmen untersucht und es wurden folgende Kriterien für die gemeinwohlorientierte Wohnraumbereitstellung definiert:

1. Der Wohnraum wird nachhaltig dem spekulativen Wohnungsmarkt entzogen. Die Akteure bilden ein Marktkorrektiv. Renditen von bis zu 4 % liegen dabei im üblichen Rahmen.
2. Die Bewohner sind (überwiegend) nicht Einzeligentümer.
3. Die Bewohner/innen, d. h. die Zielgruppe der zu beforschenden Akteure, gehören (zumindest teilweise) zu einer Personengruppe, die auf dem regulären Wohnungsmarkt aufgrund von wirtschaftlicher, gesundheitlicher oder sonstiger Beeinträchtigung Zugangsschwierigkeiten hat.
4. Das Wohnen ist in ein (experimentelles) Gesamtkonzept mit sozialem oder kulturellem Anspruch eingebettet, das auf einem renditeorientierten Wohnungsmarkt nicht bestehen könnte und einen Beitrag zur Weiterentwicklung von (inklusive) Wohnformen leistet.

Die steuerliche Berücksichtigung gemeinnützigen Handelns, wie es im gesetzlichen Rahmen

der Abgabenordnung berücksichtigt wird, wurde als Rahmenbedingung für die Organisationsformen der gemeinnützigen Stiftungen, e. V., gGmbH, gAG in die Studie einbezogen. Dabei ist deutlich geworden, dass alle diese als gemeinnützig klassifizierten Rechtsformen in Deutschland als Träger von Hausprojekten nur in Frage kommen, wenn die Bereitstellung von Wohnraum in einem größeren Sinnzusammenhang steht, der als gemeinnützig anerkannt wird. Der Stiftungszweck darf in Deutschland nicht auf die Bereitstellung preisgünstiger Wohnungen beschränkt sein. Sehr häufig bieten Stiftungen Wohnraum für Menschen mit gesundheitlichen Beeinträchtigungen und geringem Einkommen an (vgl. Darstellung Beispiel Johann Jobst Wagenersche Stiftung). Zudem spielen Stiftungen in Deutschland eine Rolle in der Bereitstellung von preiswertem Wohnraum, soweit sie entweder über das Wohnen hinausgehende Ziele verfolgen oder gemeinwohlorientierte Hausprojekte ermöglichen, für die – unter anderem – die Schaffung oder der Erhalt preiswerten Wohnraums Ziel ist. Dies erfolgt vielfach über das Modell der Trennung von Boden und Bebauung.

Die Untersuchung einiger europäischer Länder zeigte, dass es diverse Unterschiede zu Deutschland gibt. So gibt es in Österreich und der Schweiz die Wohnungsgemeinnützigkeit für Wohnraum, der nicht gewinnorientiert, sondern zur Kostenmiete mit einem Rentabilitätsaufschlag (etwa 4 % auf das eingesetzte Kapital) vermietet wird. In Österreich sind viele der größeren gemeinnützigen Bauvereinigungen (GBV) in komplexen Strukturen organisiert, die denen von Konzernen ähneln. Sie bewirtschaften Wohnungsbestände auch überregional. Stiftungen spielen dagegen kaum eine Rolle bei der Bereitstellung von Wohnraum.

In der Schweiz zählen nur die als solche anerkannten Wohnungsgenossenschaften, Stiftungen und gemeinnützigen Aktiengesellschaften zu den gemeinnützigen Wohnbauträgern. Ähnlich wie in Deutschland, bieten viele der gemeinnützigen Stiftungen in der Schweiz Wohnraum für Nutzergruppen mit Handicap (vgl. Kapitel 5.2). Die kommunale Stiftung PWG – eine öffentlich-rechtliche Stiftung zur Erhaltung von preisgünstigen Wohn- und Gewerberäumen der Stadt Zürich (vgl. Kapitel 5.3) – verfolgt dagegen explizit das Ziel, langfristig bezahlbare Wohn- und Gewerberäume zu erhalten.

In Großbritannien sind viele „Housing Associations“ und andere Wohnungsunternehmen als gemeinwohlorientierte Stiftungen („Charitable Trusts“) organisiert und unterliegen damit den Regelungen sozialer, gemeinnütziger Träger.

Damit genießen sie bei entsprechenden Aufgaben abgestufte Privilegien bezüglich der steuerlichen Behandlung und öffentlicher Zuschüsse.

In Italien gibt es keine Wohnungsgemeinnützigkeit. Regionale Stiftungen wie die „Fondazione Housing Sociale“ (vgl. Beispiel „Cenni di Cambiamento“) haben hier jedoch in den letzten Jahren die Entwicklung von Modellen und die Finanzierung des gemeinwohlorientierten Wohnungswesens allgemein unterstützt.

### **Ansatzpunkte für eine Stärkung gemeinwohlorientierter Wohnungspolitik in Deutschland**

Die Ziele und Strategien der gemeinwohlorientierten Wohnungsmarktakteure weisen viele Gemeinsamkeiten auf. Sie übernehmen bestimmte Aufgaben in der Sicherung und Schaffung von Wohnraum und bilden dabei ein wichtiges Marktkorrektiv. Zwischen Stiftungen, Wohnungsunternehmen und Hausprojekten gibt es diverse Kooperationen. Beratungsorganisationen leisten Wissenstransfer und unterstützen verschiedene Organisations- und Kooperationsmodelle. Konzepte für eine Stärkung des gemeinwohlorientierten Sektors lassen sich deshalb nicht vorrangig an dem jeweiligen Akteur oder Organisationsmodell festmachen. Vielmehr können grundsätzlich folgende Ansatzpunkte unterschieden werden:

Die **Sicherung und Verbesserung der von den Kommunen und teilweise von Bund und Ländern gesetzten Rahmenbedingungen für die gemeinwohlorientierten Wohnungsmarktakteure** betrifft die Einbindung der relevanten Akteure, die Anpassung der kommunalen Vergabeverfahren und die Entwicklung von weiteren Strategien, die zur Steigerung der gemeinwohlorientierten Wohnungsbestände beitragen.

Die **finanziellen Ansatzpunkte für eine Ausweitung gemeinwohlorientierter Modelle** beziehen sich übergreifend auf zielgruppengerechte Förderung im Allgemeinen, die Ausgestaltung des Erbbaurechts als Finanzierungsinstrument sowie die Nutzung von Crowdfunding und ethischen Anlagefonds.

Bei den Themen **Übertragung, Wissenstransfer und Verbreitung der Organisationsmodelle**, geht es um die Stärkung und Verbreitung spezifischer Organisationsformen (z. B. Stiftungen, Syndikat, CLT) als auch um die Stärkung von Dach- und Beratungsorganisationen, die als Intermediäre wirken. Zudem gehört der Ausbau und die Verbreitung von Kooperationsmodellen auch zwischen

Wohnungsunternehmen und gemeinwohlorientierten Projekten dazu.

Die **Sicherung der institutionellen Nachhaltigkeit der gemeinwohlorientierten Nutzung** betrifft Ansatzpunkte, die sich auf den langfristigen Erhalt der Gemeinwohlorientierung richtet. Hier geht es um Empfehlungen, die sich insbesondere an Hausgruppen selbst richten.

Die Gliederung der Ansatzpunkte dient im Folgenden ihrer detaillierten Darstellung. Aus den unterschiedlichen Aspekten werden Empfehlungen hergeleitet.

## 6.2 Sicherung und Verbesserung der Rahmenbedingungen für die gemeinwohlorientierten Wohnungsmarktakeure

### Einbindung gemeinwohlorientierter Akteure in die Wohnungspolitik

Die wohnungspolitischen Rahmenbedingungen in Österreich mit seiner staatlichen Regulierung und einem umfangreichen öffentlichen gemeinnützigen Wohnungsbestand und Italien, mit einer besonderen marktliberalen Ausprägung, in dem gemeinwohlorientierte Wohnungsmarktakeure weitgehend ohne eine öffentliche gemeinwohlorientierte Wohnungspolitik und ohne Wohnungsgemeinnützigkeit agieren, zeigen prototypisch die gegensätzlichen Rahmenbedingungen für das Handeln gemeinwohlorientierter Akteure auf. Die Beispiele der CLT in Brüssel und London zeigen, wie Kommunen gemeinwohlorientierte Akteure und ihre Ansätze mit der Bereitstellung von Grund und Boden oder Zuschüssen aus dem Haushalt unterstützen. Mit der Gründung der kommunalen Stiftung PWG in Zürich ist die Stadt noch einen Schritt weitergegangen. Sie hat selbst einen neuen gemeinwohlorientierten Akteur etabliert, mit dem sie nun kooperiert und dessen Arbeit jährlich aus dem städtischen Haushalt unterstützt wird.

In Deutschland bestehen Schnittstellen zwischen der Wohnungspolitik und den gemeinwohlorientierten Akteuren auf mehreren föderalen Ebenen. Dabei spielen einerseits die staatlichen Rahmenbedingungen und Instrumente der Wohnungspolitik bei Bund und Ländern eine Rolle, vor allem aber finden sich Beispiele für konkrete Zusammenarbeit und Unterstützung bei den Kommunen. Für die Kommunen liegt zunächst die Kooperation mit

ihren kommunalen Wohnungsunternehmen auf der Hand. Die Kommunen sollten hier prüfen, welche Rolle diese über ihre klassische, in der Regel an einer sozial orientierten Bewirtschaftung und an der Versorgung von Haushalten mit geringerem und mittlerem Einkommen ausgerichtete Tätigkeit hinaus im Rahmen einer gemeinwohlorientierten Wohnungspolitik spielen können. Die Kommunen sollten aber auch Wohnungsgenossenschaften, Stiftungen, soziale Träger und weitere gemeinwohlorientierte Akteure in einen Dialog einbeziehen, um zu klären, wie professionelle Akteure und bürgerschaftliche Initiativen noch besser in eine gemeinwohlorientierte Wohnungspolitik eingebunden werden können und welche Kooperationen denkbar sind.

Die Kommunen sollten einen für Innovationen offenen Dialog mit gemeinwohlorientierten Akteuren führen. Sie sollten sich als „Ermöglicher“ verstehen, der die gemeinwohlorientierte Wohnungspolitik über die Verbesserung von Rahmenbedingungen fördern kann. Dazu gehört allerdings auch transparent zu machen, welche Ziele die Kommune im Sinne einer gemeinwohlorientierten Wohnungspolitik verfolgt und welche Erwartungen sie an die einzelnen Akteursgruppen stellt.

### Ausweitung und Anpassung von Vergabeverfahren in der aktiven Liegenschaftspolitik

In Neubauvorhaben kommen die gemeinwohlorientierten Akteure insbesondere dann zum Zug, wenn es Vergabeverfahren für kommunale oder andere öffentliche Liegenschaften gibt, die Auflagen an die Anzahl von mietpreisgebundenen Wohnungen, an die Einbeziehung von Baugruppen, sozialen Trägern o.ä. stellen. In der Schweiz und in Österreich ist es ebenfalls üblich, dass die öffentliche Hand in Vergabeverfahren festlegt, bestimmte Prozentsätze des Wohnungsneubaus von gemeinnützigen Bauträgern erstellen zu lassen. Das Hunziker Areal in Zürich von der Wohnungsgenossenschaft „mehr als wohnen“ (MaW) ist dafür ein Beispiel (siehe Beispieldarstellung, Kapitel 5.3). Auch in Deutschland gibt es in zahlreichen Kommunen Vergabekriterien, die auf die Förderung von Projekten zugunsten bestimmter Zielgruppen, Rechtsformen (u. a. Wohnungsgenossenschaften) oder Baugemeinschaften abzielen. Je nach Ausgestaltung dieser Kriterien können sich dabei für die gemeinwohlorientierten Akteure günstige Rahmenbedingungen ergeben, es kann aber auch zu neuen Hürden führen (siehe Beispiel SchwereLos Freiburg).

Die Konzeptvergabe sollte als kommunales Steuerungsinstrument eine noch stärkere Verbreitung erhalten und von den Kommunen gezielt genutzt werden, um eine gemeinwohlorientierte Wohnungspolitik zu stärken. Dies erfordert eine sorgfältige Ausgestaltung der einzelnen Kriterienkataloge.

Bei Einführung oder Nachsteuerung der Konzeptvergaben sollten die Kommunen eine geeignete Operationalisierung von Gemeinwohlzielen vornehmen. Gemeinwohlorientierte Wohnungsmarktakeure sollten bei der Vergabe unabhängig von ihrer Rechtsform gleichbehandelt werden.

Auch Bund und Länder sollten für ihre Grundstücksentwicklungen Konzeptvergaben nutzen. Diese sollten eng mit der jeweiligen Kommune abgestimmt werden.

Die öffentliche Hand sollte transparente Verfahren für die Vergabe entwickeln und ggf. unabhängige Clearingstellen für Konfliktlösungen einrichten. Das könnte die Chance verbessern, dass gemeinwohlorientierte Akteure fair berücksichtigt werden und dazu beitragen, Streitigkeiten zwischen gemeinwohlorientierten Akteuren beizulegen.

Ein weiterer Aspekt, der in Vergabeverfahren berücksichtigt werden kann, ist die Nutzung des Erbbaurechts. In der aktuellen Fachdiskussion besteht bislang kein Konsens über das Erbbaurecht, sondern Vor- und Nachteile werden kontrovers diskutiert.<sup>64</sup> Eine verstärkte Nutzung wird in Diskussionen über die Rolle der Bodenpolitik im Zusammenhang mit der Wohnungspolitik gefordert.<sup>65</sup> Wenn die öffentliche Hand (Bund, Länder, Kommunen) Grundstücke nicht mehr verkauft, sondern im Erbbaurecht verpachtet, sichert sie sich grundsätzlich und langfristig die Steuerung der Bodennutzung. Angesichts der angespannten Marktverhältnisse in Ballungsräumen wird dies als Wert in der politischen Diskussion anerkannt. Die Ausgestaltung dieser Steuerungsmöglichkeiten im Detail bietet das Potenzial, gemeinwohlorientierte Wohnungspolitik zu stärken. Sie erlaubt, Belegungsrechte und Zielgruppen in Verträgen festzuschreiben.

Die Kommunen sollten bei der Etablierung neuer oder veränderter Leitlinien für die Vergabe von Grundstücken die Chancen und Hemmnisse für die Nutzung des Erbbaurechts sorgfältig prüfen und marktgerechte Konditionen entwickeln, mit denen Erbbaurechte als ein Baustein für eine nachhaltige und gemeinwohlorientierte Boden- und Wohnungspolitik wieder stärker genutzt werden

können. Dabei sollten die Kriterien wie bei den Konzeptvergaben auch sinnvoll und sorgfältig im Hinblick auf die zu erwartenden Gemeinwohlziele ausgestaltet und operationalisiert werden<sup>66</sup>.

Bei Liegenschaften des Bundes sollte die BImA die jeweilige Kommune in die Ausgestaltung der Erbbaurechtsverträge einbinden und gleichzeitig damit korrespondierende Planungsverfahren und Konzeptvergaben umsetzen.

### **Entwicklung von Strategien zur Erweiterung des gemeinwohlorientierten Wohnungsbestands**

Im Zusammenhang mit der Diskussion um die ehemalige Wohnungsgemeinnützigkeit kam einem hinreichend großen Marktkorrektiv durch einen entsprechenden gebundenen Wohnungsbestand eine zentrale Bedeutung zu. Gegenwärtig sind zunehmend Bemühungen zu beobachten, auch ohne das Instrument der formalen Wohnungsgemeinnützigkeit den „gemeinwohlorientierten Wohnungsbestand“ im Sinne eines langfristig nach bestimmten Prinzipien bewirtschafteten Bestandes zu sichern und zu erweitern. Hier zeigen die untersuchten Fallbeispiele interessante Modelle und Perspektiven auf.

Die Stiftungen trias, Edith Maryon und PWG haben eine Expansionsperspektive durch die Zustiftung von Grundstücken und Häusern aus Privateigentum. Immobilien zu marktüblichen Preisen in Ballungsgebieten zu erwerben, ist auch für Stiftungen schwierig, kann aber gelingen (vgl. Beispiel Seume14). Die PWG erwirbt in Zürich jährlich mehrere Projekte, jedoch zu Konditionen, die am unteren Rand oder unter dem marktüblichen Niveau liegen. Die Stiftung verzichtet auf den Kauf von Objekten, deren Wirtschaftlichkeitsberechnung zu höheren als den angestrebten günstigen Mieten führen würde. Oft wird die PWG deshalb von Investoren, die Luxussanierungen planen und hohe Mieten abrufen wollen, bei den Geboten überboten. Der Ansatzpunkt, der erfolgreich ist, beruht auf dem Erwerb von Bestandsimmobilien zu „fairen“ Preisen. Die Verkäufer sind nicht in erster Linie profitorientiert, sondern veräußern beispielsweise, weil sie die Bewirtschaftung der Immobilie nicht mehr bewerkstelligen können. Oft streben sie an, dass die Mieter in der Immobilie verbleiben können. Teilweise gibt es auch besondere Wünsche, auf die die Stiftung individuell eingehen kann. Die PWG wirbt bei Eigentümern dafür, dass sie ihr Haus zu fairen Konditionen an die PWG veräußern. Dafür schaltet sie u. a. Anzeigen in Zeitschriften mit dem Slogan „Verkaufen Sie Ihr Haus an die beste Adresse“.

(64)

Nach vorläufigen Ergebnissen des „Fachdialog Erbbaurecht“ des Bundesministeriums des Innern, für Bau und Heimat (BMI) und des Bundesinstituts für Bau-, Stadt und Raumforschung] stehen derzeit der Vergabe von Grundstücken im Erbbaurecht insbesondere ökonomischen Nachteile aus der Bildung von Rückstellungen für den Heimfall oder den Rückfall nach Ablauf der Laufzeit entgegen. Zudem wird die Belastung für die Projekte in der Gesamtbetrachtung kritisch gesehen und die Schwierigkeit der Finanzierung aufgrund der eingeschränkten Beleihungsgrundlage kritisiert. Die Akzeptanz des Erbbaurechts für den bezahlbaren Mietwohnungsbau wird von den an der Diskussion beteiligten Akteuren deshalb als eher gering eingeschätzt.

(65)

Fachpolitische Diskussionen im Rahmen der Erarbeitung der „Roadmap Bodenpolitik“; Podiumsdiskussionen bei den ExperimentDays Berlin 2018; Rahmenveranstaltung und Arena bei dem 12. Bundeskongress Nationale Stadtentwicklungspolitik, Frankfurt/Main 2018; internationale Beiträge zur Fachveranstaltung „urbanize“, Berlin 2018.

(66)

Vgl. Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (2017): Grundstücksvergabe nach der Qualität von Konzepten. Zugriff: <https://wohnungsbau.hessen.de/sites/wohnungsbau.hessen.de/files/Leitfaden-Grundstuecksvergabe-Konzeptqualitaet.pdf> [Zugriff zuletzt 31.01.2019].

In Deutschland und im europäischen Ausland gibt es einige Beispiele für Organisationen unterschiedlicher Rechtsform, die als Ankäufer oder Vermittler (wie die GIMA, vgl. Kapitel 3.1) auftreten. Sie verfolgen das Ziel, die gemeinwohlorientierte Bewirtschaftung von Immobilien zu sichern bzw. zu steigern. Auch in der Studie für eine gemeinwohlorientierte Wohnungspolitik in Friedrichshain-Kreuzberg wird der Aufbau einer der GIMA ähnlichen Struktur vorgeschlagen, die aktiv Eigentümer anspricht und beim Verkauf an gemeinwohlorientierte Akteure unterstützt (coop.disco, 2018). Die Stiftung Edith Maryon verzichtet dagegen auf aktive Akquise, schließt aber Vereinbarungen mit anderen gemeinnützigen Organisationen (z. B. Greenpeace), um Immobilien zu übernehmen, die diesen zugestiftet werden.

Die Beispiele aus dem In- und Ausland zeigen, dass Schenkungen von Immobilien als Zustiftungen oder deren Überlassung zu günstigen Konditionen für Stiftungen und weitere gemeinwohlorientierte Akteure das Potenzial zur Expansion bieten. Die wohlhabende Mittelschicht stellt ein Potenzial dar, die Finanzierbarkeit von gemeinwohlorientierten Wohnprojekten zu befördern. Strategien, dieses Potenzial zu heben, verfolgen bislang Akteure wie die PWG, die GIMA und wenige weitere Stiftungen, u. a. die Bürgerstiftung der Stadt Metzgingen.

Die Kommunen sollten sich damit auseinandersetzen, dass der Bestand an gemeinwohlorientierten Wohnungsbeständen in ihrer Kommune vergrößert wird, indem Eigentümer ihre Bestände zweckgebunden Stiftungen oder anderen gemeinwohlorientierten Wohnungsmarktakteuren überlassen. Dafür sollten die Kommunen mit vorhandenen Stiftungen oder Trägern kooperieren oder selbst politisch und administrativ unabhängige Stiftungen (vgl. PWG Zürich) oder Bodenfonds einrichten. In größeren Städten sollte der Einsatz einer Vermittlungsstelle ähnlich der GIMA in München eingesetzt werden.

Eine institutionelle Dauerhaftigkeit der gemeinwohlorientierten Nutzung wird gerade bei Zustiftungen erreicht. Jedoch kann hier die Schwierigkeit auftreten, dass die Portfolios der Stiftungen durch Zustiftungen sehr inhomogen werden, was eine Veräußerung für die Stiftung nahelegen würde, aber durch den Zustifterwillen rechtlich ausgeschlossen wird. Hier bieten sich Übertragungen im Einklang mit den Zustiftungen oder die Auslagerung in eine Verwaltungs-GmbH oder AG (Schweiz) an.

### 6.3 Finanzielle Ansatzpunkte für eine Ausweitung gemeinwohlorientierter Modelle

#### Generelle Finanzierungsinstrumente: Unterstützungsmöglichkeiten für gemeinwohlorientierte Hausprojekte

Grundsätzlich zu unterscheiden sind Hausprojekte, bei denen die Bewohner für die Finanzierung verantwortlich sind und solche, bei denen sich die Beteiligung auf Planung und Organisation der Gemeinschaft beschränkt (beispielsweise Wohn-Art3 in Darmstadt). Letztere Projekte werden in der Regel von Wohnungsgesellschaften oder auch Stiftungen realisiert (vgl. Beispiele St. Ludwig in Nürnberg von der Joseph-Stiftung, Haus der Parität in Berlin von der Stiftung trias sowie die Projekte der PWG in Zürich).

Die Finanzierung des Neubaus oder des Erwerbs von Bestandsimmobilien besteht klassisch aus Eigenkapital, ggf. Zuschüssen oder Krediten aus der Wohnraumförderung der Länder für den Anteil geförderter Wohnungen, teilweise auch kommunalen Förderprogrammen, KfW-Krediten für Energieeffizienz sowie ggf. weiteren Finanzierungshilfen. Das Spektrum der für die Hausprojekte – ebenso wie für andere Investoren – geltenden finanziellen Rahmenbedingungen ist aufgrund der unterschiedlichen Bedingungen in Ländern und Kommunen insgesamt sehr breit. Aus der Inanspruchnahme der Sozialen Wohnraumförderung der Länder ergeben sich jeweils spezifische Mietpreis- und Belegungsbindungen bzw. Vorgaben bei Eigentumsprojekten im Zusammenwirken mit den Regelungen für die Vergabe in den einzelnen Kommunen.

Im Neubau können die Darlehen für die Schaffung von Mietwohnungen mit Belegungsbindung im Rahmen der Sozialen Wohnraumförderung der Länder und für die Herstellung von KfW-Energieeffizienzstandards sehr relevant sein. Die Freiburger Gruppe schwereLos konnte den Neubau überwiegend über diese Kredite finanzieren. Für die Darstellung der langfristigen Finanzierung sind auch Tilgungszuschüsse hilfreich, die in einigen Ländern im Rahmen der Basisprogramme und zum Teil zusätzlich bei Bindungsverlängerung gewährt werden. Dazu können noch Zuschüsse aus Sonderprogrammen unterstützend wirken, wie das Modellprogramm in Bayern, von dem der Wohnungsbau St. Ludwig profitierte. Einige Kommunen bieten zudem eigene Programme an, für Neubau oder auch für die Sanierung von Bestandsgebäuden. So erhielt die Johann Jobst Wagenerische Stiftung Fördermittel vom Interventionsfonds der

Stadt Hannover im Programm Energieeffizienz mit stabilen Mieten sowie einen Zuschuss aus dem Klimaschutzfonds *energycityproKlima*.

Die Studie hat gezeigt, dass die meisten der untersuchten Beispiele auf Kofinanzierung aus Förderungen der Wohnraumförderung der Länder, kommunalen Programmen und KfW-Programmen angewiesen waren. In den meisten Fällen war die Wohnraumförderung gut geeignet, um den untersuchten Akteuren eine wirksame Unterstützung zu bieten. Die gemeinwohlorientierten Akteure sind langjährigen Bindungen gegenüber offen, zunehmend lassen sich aber auch andere Anbieter auf längere Bindungen ein.

**Die Länder sollten prüfen, wie in der Wohnraumförderung die Nutzung der Angebote zur Vereinbarung möglichst lang laufender Bindungen gestärkt werden kann.**

Im Zusammenhang mit der Bestandsförderung gibt es z. B. in Hamburg die Förderung von „Baugemeinschaften im Bestand“ als ein Landesprogramm im Rahmen der Sozialen Wohnraumförderung. Die Förderung ist für Hausgemeinschaften passend, die wie die Seume<sup>14</sup> in Berlin ihr Mietshaus erwerben wollen. Sofern die Verkaufsbereitschaft des Eigentümers besteht und mindestens 90 % der Mietparteien zustimmen, fördert die Investitions- und Förderbank (IFB) der Hansestadt Mietergemeinschaften, die eine Wohnungsgenossenschaft gründen, beim Erwerb des von ihnen bewohnten Hauses. Wie das gemeinschaftliche Wohnen gestaltet wird, entscheidet die Mietergenossenschaft selbst. Mindestens 70 % der Mietparteien müssen Mitglied der Genossenschaft werden. Sie übernehmen die wirtschaftliche Verantwortung für das Wohngebäude. Mit der Förderung sind Auflagen hinsichtlich der Mietpreisgestaltung und der Belegung der Wohnung verbunden: Wohnungsgenossenschaftsmitglieder mit Einkommen innerhalb der Einkommensgrenzen der Wohnraumförderung des Landes Hamburg erhalten zusätzlich laufende Zuschüsse in Höhe von bis zu 4,30 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche. Eine Voraussetzung ist, dass die Wohnungen zuvor keine Belegungsbindung hatten und dass mindestens 51 % der Mietparteien bestimmte Einkommensgrenzen nicht übersteigen (IFB Hamburg 2018: 29). Die Eigenkapitalquote muss lediglich 10 % betragen, bis zu 90 % können über einen Kredit abgedeckt werden. Allerdings sind die 5 % effektive Zinsen p. a. im Vergleich zu momentanen Marktzinsen nicht sonderlich attraktiv.

**Die Kommunen sollten Möglichkeiten prüfen, Hausgemeinschaften beim Erwerb ihres Wohnhauses bei einem Eigentümerwechsel zu unterstützen.**

Zudem sollten auch Kooperationen mit anderen gemeinwohlorientierten Akteuren (Stiftungen, Wohnungsunternehmen) als Alternative für diese Konstellation genutzt werden.

Im Rahmen von kommunalen Förderprogrammen bieten sich zahlreiche Möglichkeiten für die gezielte Unterstützung von gemeinwohlorientierten Akteuren, wenn sie im Gegenzug entsprechende Leistungen (Belegungsrechte etc.) erbringen.

### **Erbbaurecht als Teil einer Finanzierungsstrategie**

Im Kontext dieses Forschungsvorhabens haben Erbbaurechtsgeber gemeinwohlorientierte Wohnprojekte ermöglicht. Einige der Hausprojekte konnten nur umgesetzt werden, weil die Wohnungsgenossenschaft, die Hausgruppe oder Mietshaus-GmbH den Grund und Boden nicht erwerben musste, sondern von einer Stiftung oder einem anderen Erbbaurechtsgeber im Erbbaurecht überlassen bekam. Wenn die finanziellen Mittel der Stiftung begrenzt sind, setzen sich oft die zukünftigen Bewohner dafür ein, dass die Stiftung Direktkredite oder Zustiftungen erhält, um das Grundstück erwerben zu können.

Grundsätzlich bietet das Erbbaurecht den Nutznießern den Vorteil, dass sie beim Immobilienkauf weniger Mittel aufbringen müssen, wenn sie ausschließlich die Gebäude erwerben oder errichten. Gerade bei den stark angestiegenen Bodenpreisen in Ballungsräumen ist der Anteil des Grundstückswerts am Kaufpreis einer Immobilie seit der Finanzkrise 2008 sehr stark gestiegen. Allerdings hat der Preisanstieg auch Konsequenzen für die Höhe der Erbbauzinsen. Da der Erbbauzins im Wertermittlungsgesetz anhand des jeweils aktuellen Verkehrswertes ermittelt wird, kann die Belastung durch die Pacht für die gemeinwohlorientierten Erbbaurechtsnehmer untragbar werden. Der Paritätische Wohlfahrtsverband Berlin berichtet beispielsweise, dass er von einem Bezirk angebotene Grundstücke wegen der hohen Erbpacht nicht bebauen könne, da die Baukosten plus Erbbauzins über die festgelegten Mieten nicht refinanzierbar seien.

In Italien dagegen dürfen Kommunen seit 2005 zum Beispiel Stiftungen Grundstücke ohne Erbbauzins für Projekte des sozialen Wohnungsbaus überlassen. In Deutschland wird die Möglichkeit, Erbbauzinsen in Übereinstimmung mit dem kommunalen Haushaltsrecht zielgerecht anzupassen, derzeit intensiv diskutiert, da viele Kommunen an einer Neufassung ihrer Regelungen für die Vergabe und Verlängerung von Erbbaurechten arbeiten. Um Spielraum bei der Festlegung des

Grundstückswertes zu haben, müsste die jeweilige Gemeindeordnung in einigen Ländern dahingehend geändert werden, dass den Kommunen begründete Abweichungen vom Verkehrswert und von den üblichen Erbbauzinsen erlaubt sind. Bereits jetzt existieren hier große Unterschiede.

Die Länder sollten ihre jeweilige Gemeindeordnung dahingehend ändern, dass eine beihilferechtliche Zulässigkeit gewährleistet ist, d. h. dass den Kommunen mit der Begründung eines wichtigen Beitrags zur gemeinwohlorientierten Wohnraumbereitstellung eine Abweichung vom Verkehrswert und von den üblichen Erbbauzinsen gestattet ist. Hier sollte eine Orientierung an den Ländern mit größeren Spielräumen (z. B. Hessen) erfolgen.

Eine Grenze des Erbbaurechts als Finanzierungsinstrument wurde im Beispiel der Seume<sup>14</sup> deutlich. Für viele Banken ist das Grundstück als Sicherheit für einen Kredit unabdingbar. Durch die Trennung von Grund und Boden fehlte der Bank die Sicherheit und sie zog ihr Kreditangebot zurück, als klar wurde, dass die Haus-GmbH in der Seume<sup>14</sup> nicht Grundstückseigentümerin ist.

#### **Direktkredite und Fonds als Finanzierungsinstrument**

Das Potenzial von Direktkrediten als Finanzierungsinstrument für gemeinwohlorientierte Projekte wird durch die Hausprojekte des Mietshäuser Syndikats illustriert. Auch begünstigt durch die geringen Zinsen am Finanzmarkt, ist es gelungen, Nachrangdarlehen-Kredite von vielen Einzelpersonen zu erhalten. Die Problematik der Prospektspflicht wurde durch die Einführung einer Bagatellgrenze weitgehend ausgeräumt. So könnte diese Art von Crowdfunding ausgeweitet werden, zumal sich abzeichnet, dass die Kredite zusehends auch von Menschen bereitgestellt werden, die keine persönliche Beziehung zum Hausprojekt haben. Sie wird auch bereits übertragen. Der Londoner CLT plant, Mittel durch Crowdfunding in seinem jüngsten Projekt zu akquirieren und in Leipzig nutzt eine junge Wohnungsgenossenschaft Direktkredite. Für Wohnungsgenossenschaften bietet das reformierte Genossenschaftsrecht die Möglichkeit, investierende Mitglieder in die e. G. aufzunehmen und entsprechende Angebote zu unterbreiten.

Neugründungen von Hausprojekten sollten die Expertise von Beratungsnetzwerken nutzen, wenn sie über Direktkredite als Nachrangdarlehen eine Finanzierung anstreben.

In der Schweiz unterstützt der Verband „Wohnbaugenossenschaften Schweiz – Verband der

gemeinnützigen Wohnbauträger“ seine Mitglieder bei der Finanzierung ihrer Wohnbauprojekte durch die revolvingierenden Fonds zweier Stiftungen: die Stiftung Solidaritätsfonds und die Stiftung Solinvest. Ein öffentliches Instrument zur Kreditfinanzierung von Liegenschaften gemeinnütziger Wohnbauträger in der Schweiz ist die Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger (EGW). Ihre Kredite sind in der Regel wesentlich günstiger als Festzinshypotheken mit vergleichbarer Laufzeit anderer Banken. Die Kredite sind durch Bürgschaften des Bundes abgesichert und bieten den Investoren bestmögliche Sicherheit.

Insbesondere in der Schweiz, aber auch in Österreich und in Ansätzen im Vereinigten Königreich werden in Fällen öffentlicher Förderung nach der Rückzahlung der Kredite die Zahlungen, die bisher für die Kreditrückzahlung erforderlich waren, in revolvingende oder Solidarfonds eingezahlt, die für neue Projekte und innovative Vorhaben als Basisfinanzierung zur Verfügung stehen. Der gemeinwohlorientierte Wohnungsbau in verschiedenen österreichischen Bundesländern finanziert sich beispielsweise allein aus den Rückflüssen früherer Wohnbauförderung. Auch in der Schweiz und Italien gibt es ähnliche Finanzinstrumente. Nach Rückzahlung der Kredite leisten die Hausgruppen weiterhin Zahlungen in gleicher Höhe, die dann an den Fonds gehen. Damit sind die etablierten Hausgruppen den aktuellen Fördernehmern gleichgestellt und die Gemeinwohlorientierung der Grundmodelle bleibt erhalten. In der Gemeinschaft des Mietshäuser Syndikats gibt es ebenfalls Ansätze eines Solidarfonds.

Revolvingende Fonds oder Solidarfonds, wie sie von Verbänden in der Schweiz oder gemeinwohlorientierten Banken etabliert werden, sollten auch in Deutschland noch stärker von Banken, Verbänden oder anderen Dachorganisationen als Finanzierungsinstrument genutzt werden.

#### **Nutzung des ethisch orientierten Anlagemarktes**

Gemeinwohlorientierte Wohnungsprojekte der unterschiedlichsten Art leiden häufig unter Kapitalisierungsproblemen. Oft ist ihr Zugang zu Finanzierung unter üblichen Bankbedingungen gerade aufgrund ihrer Gemeinwohlorientierung und dem Verzicht auf Gewinnorientierung beschränkt und wird am Kapitalmarkt negativ eingeschätzt. Demgegenüber haben sich ethisch aufgestellte Finanzinstitutionen als die Finanziere gemeinwohlorientierter Wohnungsprojekte etabliert, die unter banküblichen Konditionen eine Risikoabschätzung vornehmen, die gerade die Nachhaltigkeit der Projekte – in jeder Hinsicht – abschätzen können und daraus

eine positive Bewertung ableiten. Zu ihnen gehören neben Banken wie der GLS-Bank oder der Umweltbank auch Netzwerke ethischer Finanzierungsinstitutionen, die durchaus auch große Organisationen umfassen – kirchliche Pensionskassen, nicht primär gewinnorientierte Investoren, auch Versicherungen. Ein Verein, in dem Vertreter von ethisch orientierten Geldinstituten organisiert sind, ist „CRIC – Verein zur Förderung von Ethik und Nachhaltigkeit bei der Geldanlage“, der als Informations- und Wissensvermittler Verbindungen zwischen Projekten und ihren Dachorganisationen aufbaut und konkrete Kooperationen fördert.

Vermittler wie CRIC sollten eine Vernetzung mit Dachorganisationen anstreben, um die Förderung von Hausprojekten durch ethisch orientierte Anleger auszubauen.

## 6.4 Wissenstransfer und Verbreitung der Organisationsmodelle

### Förderung des Wissenstransfers und der Vernetzung gemeinwohlorientierter Akteure

Die gemeinwohlorientierten Wohnungsmarktakteure sind untereinander auch international zum Teil sehr gut vernetzt und stehen im Austausch. Sie organisieren selbst einen Wissenstransfer (u. a. durch id22 Berlin, UrbaMonde Genf). Auf EU-Ebene gibt es als Vernetzungsprojekt, u. a. das INTERREG Projekt „Sustainable Housing for Inclusive and Cohesive Cities“ (SHICC), das mit der Unterstützung der Nord-West-Region 2017 gestartet wurde.

Häufig bringen sich die Akteure in die Wohnungspolitik ihrer jeweiligen Kommune ein. In Deutschland unterstützt eine Reihe von Kommunen und – im Falle der Stadtstaaten – Ländern die Vernetzung, beispielsweise mit der Förderung von Veranstaltungen, die besondere Herausforderungen in der Kommune thematisieren. Der Wissenstransfer auf Augenhöhe, zwischen öffentlicher Hand und gemeinwohlorientierten Wohnungsmarktakteuren wie Stiftungen und Hausgruppen, ist von großer Bedeutung für die Weiterentwicklung der Instrumente und Rahmenbedingungen.

In Deutschland gibt es zudem inzwischen eine Reihe von professionellen Datenbanken und Trägern, die sich für die Vernetzung von Menschen und Gruppen engagieren, die sich für gemeinschaftliches Wohnen interessieren (vgl. Kapitel 3). Häufig gehen die Ansprüche über die individuellen Interessen und die der Hausgruppe hinaus und beziehen auf ein breiteres Gemeinwohl orientierte Aspekte ein.

Die strukturelle Wissens- und Erfahrungsvermittlung ist sehr häufig von persönlichen Kontakten getragen. Die Montag Stiftung Urbane Räume, die Stiftung trias, das Mietshäuser Syndikat, das Global Ecovillage Network sind alle miteinander vernetzt und vernetzen die ihnen zugehörigen Hausprojekte. Wichtiger noch als die Institutionen sind die Personen, die die Netzwerkarbeit betreiben. Zu ihnen gehören auch Aktivisten, Berater, Architekten, Forscher und Verwaltungsmitarbeiter in den Kommunen. Viele in Hausgruppen organisierte Personen engagieren sich in der Weitergabe von Wissen an Hausgruppen in Gründung. Das wachsende Netz von engagierten Gruppen und kundigen Individuen bietet ein großes Potenzial für die Weitergabe von Wissen und die Lobbyarbeit für gemeinsame Interessen.

Gleichwohl ist auch schon im Rahmen dieses Forschungsvorhabens deutlich geworden, dass der zeitliche Aufwand für ehrenamtlichen Wissenstransfer die Akteure stark beansprucht. Hier sollte mit den Betroffenen eine sinnvolle Unterstützung diskutiert werden.

Der Bund sollte – ggfs. im Rahmen einer Expertise – prüfen, inwieweit spezifischer Unterstützungs- und Vernetzungsbedarf bei den Dachorganisationen besteht und dazu verstärkt den Dialog mit den Dachorganisationen suchen. Insgesamt sollten die Themen von Verbänden, den Ländern und dem Bund noch stärker aufgegriffen werden.

### Verbreitung und Stärkung von Stiftungen als Wohnungsmarktakteure

Da die Bereitstellung von preisgünstigem Wohnraum in Deutschland keinen Status der Gemeinnützigkeit genießt, sind Stiftungen als Wohnungsmarktakteuren enge Grenzen gesetzt. Die Verknüpfung der Bereitstellung von Wohnraum mit Pflegeleistungen und Betreuungsangeboten ist das Hauptwirkungsfeld gerade der historischen Stiftungen. Die Abgrenzung zur gewerblichen Nutzung durch soziale Träger, die Wohnraum für bestimmte Zielgruppen bereitstellen, ist hier fließend. Stiftungen sind in diesem Kontext weniger als Wohnungsmarktakteure, sondern als Bereitsteller von Immobilien für sozialer Träger im Fokus.

Die Organisationsform der Stiftung stellt wegen der Dauerhaftigkeit des Stiftungszwecks einen langfristig verlässlichen Rahmen für eine nachhaltig gemeinwohlorientierte Bereitstellung von Grundstücken und Gebäuden dar. Dieser Rahmen ist kaum mit einer anderen Organisationsform vergleichbar. Die „Bildung von nutzungsgebundenem Kapital“ begünstigt die Verwirklichung

des „Mission Investing“. Förderlich ist auch, dass trotz eines allgemeinen Thesaurierungsverbots doch eine freie Rücklage im Sinne von § 62 Abs. 1 AO gebildet werden darf und dass der Zeitrahmen für diese Rücklagenbildung flexibler geworden ist („Nachholbarkeit der freien Rücklage“ – vgl. Kap. 2.2).

Bodenstiftungen der öffentlichen Hand bieten den Vorteil, dass die Stiftung unabhängig von der jeweils aktuellen Bodenpolitik ist – d. h. es gibt keinen Einfluss der jeweiligen Regierung auf die Veräußerung oder den Erwerb von Grundstücken. Auch Bürgerstiftungen können, wie in der Stadt Metzingen, die gemeinwohlorientierte Wohnungspolitik stärken. Die Einrichtung von Bodenfonds oder CLT werden als neue und marktnahe Regelungen ebenfalls in diesem Zusammenhang erörtert, beispielsweise im Berliner Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg.

Die Kommunen sollten prüfen, inwieweit die Gründung einer eigenen Stiftung die gemeinwohlorientierte Wohnungspolitik in der Kommune befördern kann. Dabei sind durchaus unterschiedliche Schwerpunkte möglich. Während die PWG bspw. auch Gewerbegebäude erwirbt, konzentriert sich die Dortmunder Viertelwerk auf den Erwerb, die Sanierung und Vermietung sogenannter Problemimmobilien.

Die Verknüpfung der Gründung einer Bürgerstiftung als Bodenstiftung und Erbpachtgeberin einer Wohnungsgenossenschaft, die Erbpächterin und Eigentümerin der Gebäude ist, stellt ein Organisationsmodell dar, dass sich in der Praxis der Gemeinschaft Schloss Tempelhof bereits bewährt. An Stelle der Wohnungsgenossenschaft kann auch eine andere Rechts- bzw. Organisationsform beispielsweise im Modell eines Syndikats treten. Die Gründung einer rechtsfähigen Stiftung ist jedoch juristisch und administrativ herausfordernd.

Die Stiftungsverwaltungen, kommunalen Fachämter und Dachorganisationen der Hausprojekte sollten den Bundesverband deutscher Stiftungen unter den wohnungspolitischen Akteuren bekannt machen. Der Bundesverband sollte eine fachspezifische Beratung für an einer Stiftungsgründung interessierte Wohnungsmarktakeure anbieten. Der Bund sollte diesen Wissenstransfer unterstützen.

#### Verbreitung des Syndikatsmodells

Ein außergewöhnliches Rechts- und Organisationsform ist die 1996 in Freiburg gegründete Mietshäuser Syndikat GmbH, die inzwischen

deutschlandweit bekannt und in vielen deutschen Städten aktiv ist (vgl. ausführliche Beschreibung in Kapitel 3.1). Als GmbH müssen die Hausprojekte keinen Nachweis der Gemeinnützigkeit erbringen. Die Verschachtelung der Gesellschaften schließt aus, dass eine Haus-GmbH einen Beschluss zur Veräußerung der von ihr erworbene Immobilie ohne Billigung des Syndikats fassen kann. Dadurch ist ein langfristiger Verbleib der Immobilie als Teil des Mietshäuser Syndikats gewährleistet. Die Konstruktion hat sich sowohl für den Erwerb von Bestandsgebäuden als auch für den Neubau bewährt und es sind Kooperationen mit Bodenstiftungen erfolgt. Das Beispiel Seume<sup>14</sup> (Kapitel 3.3) veranschaulicht, dass sich das Modell auch unter Zeitdruck recht schnell umsetzen lässt.

Auch wenn die Mietshäuser-Syndikat-Projekte auf dem Wohnungsmarkt insgesamt noch keine quantitative Relevanz haben, so zeigt die Zunahme der Projekte doch das Potenzial von Syndikatsmodellen. In Freiburg sollen nach den guten Erfahrungen im Neubaugebiet Gutleutmatte (vgl. Beispiel SchwereLos) in 100 Hausprojekten über 1.500 Wohnungen im Modell des Mietshäuser Syndikats entstehen.<sup>67</sup>

Das Syndikatsmodell eignet sich für eine Ausweitung. Die Prinzipien und Erfahrungen sollten beispielsweise durch Beratungsnetzwerke und Dachorganisationen noch besser bekannt gemacht werden.

#### Verbesserung der Startkonditionen für gemeinwohlorientierte Wohnprojekte

Viele Hausgruppen benötigen zur Organisation eine Anlaufzeit. Dies gilt insbesondere für die Neugründung von Wohnungsgenossenschaften. Damit Hausgruppen im Bestand ein Erwerb gelingt, benötigen sie Zeit, um sich zu organisieren, Wissen über Organisationsmodelle und Finanzierungsmöglichkeiten aufzubauen und um Eigenkapital und Kredite zu akquirieren. Die Anhandgabe, wie sie beispielsweise in Hamburg bei Neubauvorhaben zum Einsatz kommt, verschafft den Bauherren Zeit. Sie müssen den Kaufpreis erst nach Ende des Anhandgabeverfahrens finanzieren. Zuvor haben sie ausreichend Zeit, um das Projekt zu konkretisieren und Mitstreiter bzw. Nutzer zu gewinnen. Die Gemeinde kann in dieser Entwicklungsphase Einfluss auf das Projekt nehmen.

Kommunen sollten Instrumente entwickeln bzw. nutzen, die Hausgruppen mehr Zeit für die Organisation der Gruppe und die Finanzierung verschaffen.

(67)

Vgl. Badische Zeitung, 14.02.2018: Ein Plan, 100 Hausprojekte. Zugriff: <http://www.badische-zeitung.de/freiburg/ein-plan-100-hausprojekte--149378336.html> [Zugriff zuletzt 5.09.2018].

### Entwicklung von Modellvorhaben

Aus den ausländischen Modellen lässt sich ableiten, dass innovative Finanzierungspartner (Bankstiftungen in Italien) und Zusammenschlüsse (Zürich: „mehr als wohnen“ mit über 50 beteiligten Genossenschaften am Modell) Potenziale mit Mengenwirksamkeit bergen. Sie sind jedoch bei der Entwicklung und der Umsetzung stark von institutionellen Partnerschaften unter den beteiligten Akteuren und der Unterstützung durch die Politik abhängig. Dem London Community Land Trust wird zwar ein Potenzial für Skalierbarkeit zugeschrieben, aber gerade die Schwierigkeiten und die bislang erreichten, realen Wohnungszahlen im Projekt St. Clement's (vgl. Beispiel) und weiteren lassen einen langfristigen Erfolg noch offen. Gleichwohl liegt in dem Charakter eines Modellvorhabens ein Potenzial. Die ausländischen Akteure stellen dabei heraus, dass Modellvorhaben in einer Größenordnung erforderlich sind, die die jeweiligen Modelle in die Wahrnehmung der Stadtgesellschaft und der (wohnungs-)politischen Akteure und darüber hinaus transportieren.

Auch wenn sich die Akteure dabei zumeist auf räumlich zusammenhängende Bestände beziehen, können auch Größenordnungen von Streubeständen eine Wirkung erzielen. Dies zeigt sich bei einigen Wohnungsgenossenschaften, wie der Selbstbau in Berlin, beim Mietshäuser Syndikat und auch bei dem CLT Brüssel.

Das Beispiel der Stiftungsfonds „Fondo Abitare Sociale 1“ bzw. „Fondo di Immobiliare Lombardia – comparto uno“ der „Fondazione Housing Sociale“ (FHS) in Italien zeigt das Potenzial der Auflage von Stiftungsfonds (vgl. Beispiel „Cenni di Cambiamento“). Die Fonds stellen als Kapital die Grundlage für das Wohnungsbaumodellvorhaben dar.

Bund, Länder und Kommunen sollten Organisationsformen für Modellvorhaben entwickeln, die den Einsatz geeigneter Instrumente und Verfahren für eine gemeinwohlorientierte Wohnungspolitik beispielhaft erproben. Dazu können Community Land Trust-Modelle ebenso gehören wie die Auflage eines Fonds. Die Erprobung könnte im Rahmen eines Forschungsvorhabens (bspw. ExWoSt) oder in Anlehnung an das Modell der Internationalen Bauausstellungen (IBA) erfolgen.

### Sicherung der institutionellen Nachhaltigkeit der gemeinwohlorientierten Nutzung

In der öffentlichen Debatte um die soziale Wohnraumversorgung wird gefordert, auch öffentliche

und kollektive Akteure der Wohnraumversorgung auf ihren sozialen Auftrag hin unabhängig von politischen Konjunkturen zu verpflichten und beispielsweise durch Mieterräte zu kontrollieren (Unterzeichnende 2018). Daran anknüpfend sollte für Projekte und Organisationen mit einem expliziten Gemeinwohlsanspruch jeweils im konkreten Zusammenhang eine Reihe von Kriterien formuliert werden, die eine geeignete und transparente Operationalisierung von „Gemeinwohl“ bedeuten. Das gilt sowohl für den Umgang mit den Akteuren als solchen, als auch für die Vereinbarung von konkreten Unterstützungsleistungen der öffentlichen Hand und den im Gegenzug erwarteten Beiträgen für das Gemeinwohl (Versorgung von bestimmten Personengruppen, Leistungen für das Quartier usw., wie es bspw. im Projekt Cenni di Cambiamento vorgesehen wurde). Der Gemeinwohlsanspruch sollte dabei sowohl institutionell-strukturell in der Verfasstheit der Organisationen und Projekte verankert sein, als auch innerhalb der Bewohnergruppen.

Die Untersuchung der kleineren Hausprojekte, aber auch der großen ausländischen Projekte in Italien und London hat gezeigt, dass die institutionelle Dauerhaftigkeit der gemeinwohlorientierten Nutzung, der Bindungen, der Sicherungen bei Veränderungen in der Struktur und des Vermögensverbleibs (auch bei Insolvenz) nicht immer im Blick der Akteure stehen und sich die Nachhaltigkeit der Modelle mitunter schlecht einschätzen lässt.

Hausprojekte sollten von Beginn an Eckpunkte für eine institutionelle Nachhaltigkeit erarbeiten und berücksichtigen. Kooperationspartner wie Erbbaurechtsgeber sollten ggf. in die Konzeption einbezogen werden und es sollten Mechanismen für eine nachhaltige Sicherung der Gemeinwohlorientierung vereinbart werden. Dafür ist auch denkbar, eine öffentliche Kontrollinstanz einzubinden.

Eine dauerhafte Sicherung wird prinzipiell durch bestimmte Rechtsformen begünstigt, beispielsweise durch Stiftungen. Eine weitere Möglichkeit für die Sicherung einer Gemeinwohlorientierung in Hausprojekten bieten Vergabeverfahren (vgl. Kapitel 6.2) oder der Einsatz des Vorkaufsrechts. Hausprojekten kann im Zusammenhang mit diesen Instrumenten die Verpflichtung auferlegt werden, mit sozialen Trägern zu kooperieren (Bereitstellung von „Sozialträgerwohnungen“) oder Benennungs- und Belegungsrechte zu bieten. In der Praxis finden die Kooperationen bereits verpflichtend oder auch freiwillig statt (vgl. Beispiel SchwereLos, Freiburg).

In den untersuchten Hausprojekten waren Gemeinschaftsflächen wichtige Orte der Begegnung und

des Austauschs. Auch in Hausprojekten für Mieter ist es hilfreich, wenn Gemeinschaftsflächen bereitgestellt werden und es Strukturen für deren Betrieb gibt. Dem WohnArt3 e. V. in Darmstadt werden von der bauverein AG Gemeinschaftsräume gegen die Erstattung der Betriebskosten überlassen. Gleichzeitig sind die Mieter gefragt, sich zu organisieren, um die Flächen sinnvoll zu nutzen.

Die Länder sollten in den Richtlinien für die Wohnraumförderung berücksichtigen, dass in gemeinwohlorientierten Projekten – gerade auch für Mieter – die Bereitstellung von Gemeinschaftsflächen förderfähig wird, wie z. B. in Nordrhein-Westfalen.

Bei den Wohnungsgenossenschaften und auch beim Mietshäuser Syndikat sind die Bewohner dafür verantwortlich, die Gemeinwohlorientierung der Nutzung dauerhaft zu sichern. Über die Mischung von privaten, gemeinschaftlichen und öffentlich nutzbaren Flächen, die Ausgestaltung der Mietpreise und der Gemeinschaftsaktivitäten (auch solche, die ins Quartier wirken) handeln die Bewohner von Hausprojekten Aspekte der Gemeinwohlorientierung ihrer Projekte aus. Um sie dauerhaft zu sichern, etablieren die Gruppen unterschiedliche Dialogformate und Regeln. Diskutiert werden (u. a. vom Mietshäuser Syndikat) Kriterien

für Gemeinwohl und „Regeln gegen Gruppenegoismus“. Eine vom Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg beauftragte Studie zeigt dafür Ansätze auf und bietet das Potenzial, Anstöße zu liefern, einen stärkeren Blick auf die Sicherung der institutionellen Dauerhaftigkeit des Gemeinwohlspruchs zu lenken (vgl. coop.disco 2018).

Die Bewohner von Hausprojekten sollten kontinuierlich im Dialog bleiben, um ihrem Gemeinwohlspruch dauerhaft gerecht zu werden.

Das Beispiel der Gemeinschaft Schloss Tempelhof steht für eine Gruppe, die die Ausrichtung auf die Gemeinschaft mit verschiedenen Aushandlungsprozessen, -ebenen und -formaten institutionalisiert hat (siehe Beispieldarstellung). Durch einen externen Träger professionalisierte Ansätze bieten die „Community Led Development“ Strukturen in den CLT-Projekten (vgl. Bsp. St. Clement's London) und „Community-Organizing-Prozesse“ (vgl. Bsp. „Cenni di Cambiamento“ Mailand), die mit Elementen der Organisationsentwicklung ebenfalls das Erarbeiten und Einhalten von Regeln für gemeinwohlorientiertes Zusammenleben fördern. Diese Ansätze sollten im Zusammenhang mit Modellprojekten in Deutschland weiter verbreitet werden (vgl. Kapitel 6.4).

## 6.6 Empfehlungen gegliedert nach Adressaten

### Bund, Länder und Kommunen sollten:

- für ihre eigenen Grundstücksentwicklungen transparente Verfahren für eine Konzeptvergabe entwickeln und ggf. unabhängige Clearingstellen für Konfliktlösungen einrichten. Bund und Länder sollten sich bei der Ausgestaltung der Planungsverfahren, Konzeptvergaben und Erbbaurechtsverträge für Grundstücke in ihrem Eigentum mit den jeweiligen Kommunen eng abstimmen;
- Organisationsformen für Modellvorhaben entwickeln, die den Einsatz geeigneter Instrumente und Verfahren für eine gemeinwohlorientierte Wohnungspolitik beispielhaft im Rahmen eines Forschungsvorhabens (bspw. ExWoSt) oder in Anlehnung an das Modell der Internationalen Bauausstellungen (IBA) erproben.

### Der Bund sollte:

- mittels einer Expertise prüfen lassen, inwieweit spezifischer Unterstützungs- und Vernetzungsbedarf bei den Dachorganisationen besteht und dazu verstärkt den Dialog mit den Dachorganisationen suchen;
- einen Wissenstransfer zwischen dem Bundesverband Deutscher Stiftungen und an einer Stiftungsgründung interessierten Wohnungsmarktakteuren unterstützen.

### Die Länder sollten:

- prüfen, wie in der sozialen Wohnraumförderung die Nutzung der Angebote zur Vereinbarung möglichst lang laufender Mietpreis- und Belegungsbindungen gestärkt werden kann;

- in den Richtlinien für die soziale Wohnraumförderung berücksichtigen, dass in gemeinwohlorientierten Projekten – gerade auch für Mieter – die Bereitstellung von Gemeinschaftsflächen förderfähig wird, wie z. B. in Nordrhein-Westfalen;
- ihre jeweilige Gemeindeordnung dahingehend ändern, dass eine beihilferechtliche Zulässigkeit gewährleistet ist, d. h. dass den Kommunen mit der Begründung eines wichtigen Beitrags zur gemeinwohlorientierten Wohnraumbereitstellung eine Abweichung vom Verkehrswert und von den üblichen Erbbauzinsen gestattet ist. Hier sollte eine Orientierung an den Ländern mit größeren Spielräumen (z. B. Hessen) erfolgen.

**Die Kommunen sollten:**

- die gemeinwohlorientierte Wohnungspolitik über die Verbesserung von Rahmenbedingungen fördern und transparent machen, welche Ziele sie im Sinne einer gemeinwohlorientierten Wohnungspolitik verfolgen und welche Erwartungen sie an die einzelnen Akteursgruppen stellen;
- die Konzeptvergabe als Steuerungsinstrument gezielt nutzen, um eine gemeinwohlorientierte Wohnungspolitik zu stärken. Dabei sollten sie eine geeignete Operationalisierung von Gemeinwohlzielen vornehmen und gemeinwohlorientierte Wohnungsmarktakteure unabhängig von ihrer Rechtsform gleichbehandeln;
- die Chancen und Hemmnisse für die Nutzung des Erbbaurechts sorgfältig prüfen und marktgerechte Konditionen entwickeln, mit denen Erbbaurechte als ein Baustein für eine nachhaltige und gemeinwohlorientierte Boden- und Wohnungspolitik wieder stärker genutzt werden können;
- ihre gemeinwohlorientierten Wohnungsbestände vergrößern und dafür mit vorhandenen Stiftungen oder Trägern kooperieren oder selbst politisch und administrativ unabhängige Stiftungen oder Bodenfonds einrichten. In größeren Städten sollte der Einsatz einer Vermittlungsstelle ähnlich der GIMA in München eingesetzt werden;
- Möglichkeiten prüfen, Hausgemeinschaften beim Erwerb ihres Wohnhauses bei einem Eigentümerwechsel zu unterstützen. Zudem sollten Kooperationen mit anderen gemeinwohlorientierten Akteuren (Stiftungen, Wohnungsunternehmen) als Alternative für diese Konstellation gesucht werden;
- Instrumente entwickeln bzw. nutzen, die Hausgruppen mehr Zeit für die Organisation der Gruppe und die Finanzierung verschaffen.

**Beratungsorganisationen und Verbände sollten:**

- die Prinzipien und Erfahrungen des Syndikatsmodells noch besser bekannt machen;
- den Bundesverband deutscher Stiftungen unter den wohnungspolitischen Akteuren bekannt machen;
- sich vernetzen, um die Förderung von Hausprojekten durch ethisch orientierte Anleger auszubauen und um revolvingende Fonds oder Solidarfonds als Finanzierungsinstrument zu initiieren, bekannt zu machen bzw. zu nutzen.

**Die Bewohner von Hausprojekten sollten:**

- Eckpunkte für eine institutionelle Nachhaltigkeit und Sicherung der Gemeinwohlorientierung vereinbaren;
- kontinuierlich im Dialog bleiben, um ihrem Gemeinwohlanpruch dauerhaft gerecht zu werden;
- die Expertise von Beratungsnetzwerken nutzen.

## Literatur

- BBSR Bundesinstitut für Bau- Stadt- und Raumforschung (Hrsg.), 2016: Mietrecht und energetische Sanierung im europäischen Vergleich. BBSR-Online-Publikation 13/2016. Bonn.
- BBSR Bundesinstitut für Bau- Stadt- und Raumforschung: Wohnungspolitiken in der Europäischen Union. Zugriff: <https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/FP/ExWoSt/Studien/2018/wohnungspolitiken-eu/start-node.html> [zuletzt abgerufen am 7.01.2019].
- Bertelsmann Stiftung (Hrsg.), 2015: Koproduktion in Deutschland. Gütersloh.
- Bertelsmann Stiftung (Hrsg.), 1998: Handbuch Stiftungen, Ziele – Projekte – Management – Rechtliche Gestaltung. Wiesbaden.
- Beuchat, Laurence, 2017: Foundations for affordable space. A Swiss case study. In: Daniela Patti und Levente Polyák (Hrsg.): Funding the Cooperative City. Community Finance and the Economy of Civic Spaces. Wien, S. 59–68.
- Brugnoli, Alberto/Colombo, Alessandro, 2012: Government, Governance and Welfare Reform. Structural Changes and Subsidiarity in Italy and Britain. Cheltenham UK/Massachusetts USA.
- Bundesamt für Wohnungswesen BWO Schweiz: Gemeinnützige Wohnungen. Zugriff: <https://www.bwo.admin.ch/bwo/de/home/Wohnungsmarkt/gemeinnuetzige-wohnungen.html> [Zuletzt abgerufen am 7.01.2019].
- Bundesverband Deutscher Stiftungen e. V. (Hrsg.), 2017: Zahlen, Daten, Fakten zum Deutschen Stiftungswesen. Berlin.
- coop.disco, 2018: GEMEINWOHL ENTWICKELN: KOOPERATIV UND LANGFRISTIG! Projektstudie „Eine Beauftragtenstelle für gemeinwohlorientierte Immobilienentwicklung in Friedrichshain-Kreuzberg“ im Auftrag des Bezirksamts Friedrichshain-Kreuzberg. HEFT 2. Berlin.
- CRIC e. V. und KlimaGut Immobilien AG, Deden, Imke u. A., 2018: Leitfaden für ethisch-nachhaltige Immobilieninvestments – Ein Überblick zu Kriterien und Bewertungsinstrumenten für Deutschland, Frankfurt.
- [difu] Deutsches Institut für Urbanistik; [vhw] Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e. V., 2017: Roadmap Bodenpolitik. Bodenpolitische Agenda 2020–2030. Warum wir für eine nachhaltige und sozial gerechte Stadtentwicklungs- und Wohnungspolitik eine andere Bodenpolitik brauchen. Berlin.
- Daish, Lizzy, 2017: Community Land Trusts. A Model to Secure Community Access to Land. In: Daniela Patti und Levente Polyák (Hrsg.): Funding the Cooperative City. Community Finance and the Economy of Civic Spaces. Wien, S. 158–159.
- Decker, Pascal, 2008: Facets of Housing and Housing Policies in Belgium. Housing and the Built Environment Bd. 23, S. 155–171.
- Eckhardt, Beate; Jakob, Dominique; von Schnurbein, Georg (Hrsg.), 2016: Der Schweizer Stiftungsreport 2016. CEPS Forschung und Praxis, Bd. 15. Zugriff: [http://www.swissfoundations.ch/sites/default/files/STIFTUNGREPORT2016\\_DE\\_v16c\\_1.pdf](http://www.swissfoundations.ch/sites/default/files/STIFTUNGREPORT2016_DE_v16c_1.pdf) [Zuletzt abgerufen am 5.03.2018].
- Esping-Andersen, Gøsta, 1990: The Three Worlds of Welfare Capitalism. Polity Press. Cambridge.
- FEANTSA, 2010: Homelessness and Homeless Policies in Europe: Lessons from Research. Zugriff: [https://www.york.ac.uk/media/chp/documents/2010/fea\\_020-10\\_en\\_final.pdf](https://www.york.ac.uk/media/chp/documents/2010/fea_020-10_en_final.pdf) [Zuletzt abgerufen am 8.01.2019].
- Ferri, Giordana (Hrsg.), 2016: Starting up communities. Un design-kit per l'abitare collaborativo. Mailand.
- FOCO (Forum Community Organizing)/Stiftung Mitarbeit (Hrsg.), 2014: Handbuch Community Organizing. Theorie und Praxis in Deutschland. Bonn.
- Greater London Authority, 2018: London Housing Strategy, London.
- Hamburgische Investitions- und Förderbank [IFB Hamburg], 2018: Baugemeinschaften. Förderrichtlinie für Baugemeinschaften mit genossenschaftlichem Eigentum. Hamburg.

- Hasenöhr, Ute, 2005: Zivilgesellschaft, Gemeinwohl und Kollektivgüter. Discussion Paper Nr. SP IV 2005-401. Wissenschaftszentrum Berlin für Sozialforschung gGmbH (Hrsg.): Discussion Papers. Zugriff: <http://nbn-resolving.de/urn:nbn:de:0168-ssoar-114878>. [Zuletzt abgerufen am 8.01.2019].
- Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz, 2017: Grundstücksvergabe nach der Qualität von Konzepten. Zugriff: <https://wohnungsbau.hessen.de/sites/wohnungsbau.hessen.de/files/Leitfaden-Grundstuecksvergabe-Konzeptqualitaet.pdf> [Zuletzt abgerufen am 31.01.2019].
- Höferl, Andreas, 2007: Liberalisierung und Privatisierung im Wohnen in der EU17. In: Hoscher/Wala/Wurm, Jahrbuch Wohnbauförderung 2007, Wien.
- Hoelscher, Philipp, 2005: Strategische Philanthropie. Die Umsetzung des Stiftungszwecks durch eine Großstiftung am Beispiel der Fondazione Cariplo. Berlin.
- Holm, André; Horlitz, Sabine; Jensen, Inga, 2017: Neue Wohnungsgemeinnützigkeit. Voraussetzungen, Modelle und erwartete Effekte. Rosa-Luxemburg-Stiftung (Hrsg.): Studien 5/2017. Berlin.
- Holtmann, D.; Mutz, M.; Fütterer, B., 2006: Drei Welten des Wohlfahrtskapitalismus nach Esping-Andersen. In: Holtmann, D. (Hrsg.): Zur Performanz von Wohlfahrtsregimen und zu den Unterstützungspotentialen für die verschiedenen Wohlfahrtskonzepte. Eine empirische Untersuchung. Potsdam.
- Horlitz, Sabine, 2017: Community Land Trusts in den USA: Strukturen und aktuelle Tendenzen. In: Barbara Schöning, Justin Kadi, Sebastian Schipper (Hrsg.): Wohnraum für alle?! Perspektiven auf Planung, Politik und Architektur. Bielefeld, S. 281 – 296.
- Housing Europe (Hrsg.), 2017: The State of Housing in Europe. Brüssel.
- Italia che cambia (Projekt Netzwerk) Zugriff: <http://mappa.italiachecambia.org/> [Zuletzt abgerufen am 5.03.2018].
- Jakob, Dominique, 2015: Foundation Governance – ein vergleichender Überblick über den deutschsprachigen Raum. In: Audit Committee Quarterly IV /2015, S. 13– 15. Online: [https://www.rwi.uzh.ch/dam/jcr:fffff-9c74-a508-0000-00001d5b9fc9/FoundationGovernance\\_ACQ.pdf](https://www.rwi.uzh.ch/dam/jcr:fffff-9c74-a508-0000-00001d5b9fc9/FoundationGovernance_ACQ.pdf) [Zuletzt abgerufen am 5.03.2018].
- Kubaczek, Niki; Lorey, Isabell; Raunig, Gerald, 2017: Die neuen Munizipalisten. Soziale Bewegung und die Regierung der Städte, Wien.
- Kuhnert, Jan; Leps, Olof, 2015: Neue Wohnungsgemeinnützigkeit (NWG) – Wege zu langfristig preiswertem und zukunftsgerechtem Wohnraum (Wohnungsgemeinnützigkeit 2.0). Studie im Auftrag der Bundestagsfraktion Bündnis 90/Die Grünen. Berlin. Zugriff: [https://www.gruene-bundestag.de/fileadmin/media/gruenebundestag\\_de/themen\\_az/bauen/PDF/Studie-Neue-Wohnungsgemeinnuetzigkeit-2015-Langfassung.pdf](https://www.gruene-bundestag.de/fileadmin/media/gruenebundestag_de/themen_az/bauen/PDF/Studie-Neue-Wohnungsgemeinnuetzigkeit-2015-Langfassung.pdf) [Zuletzt abgerufen am 5.10.2018].
- Leat, Diana, 2014: The Inventive Foundation: creating new ventures in Europe. London: Barrow Cadbury Trust, Paul Hamlyn Foundation, Calouste Gulbenkian Foundation.
- Lennartz, Christan, 2010: Typologies of welfare state and housing regimes – why do they differ? Delft.
- Locality, 2018: Zugriff: <http://locality.org.uk/wp-content/uploads/Locality-strategy-2015-2020-FINAL-high-res-images.pdf> [Zuletzt abgerufen am 5.03.2018].
- Mitbauzentrale München (Hrsg.), 2017: Flyer „Mietgruppen für München“. Download: [http://www.mitbauzentrale-muenchen.de/files/daten/dokumente/pdfs/faltblatt\\_Mietgruppen\\_09\\_17.pdf](http://www.mitbauzentrale-muenchen.de/files/daten/dokumente/pdfs/faltblatt_Mietgruppen_09_17.pdf) [Zuletzt abgerufen am 6.02.2018].
- Montag Stiftung Urbane Räume gAG, 2015: Übersicht Deutscher Gesellschaftsformen. Bonn.
- Montag Stiftung Urbane Räume gAG (Hrsg.), 2016: Immobilien. Gemeinwohl gemeinsam gestalten. Bonn/Leipzig. Zugriff: [http://www.montag-stiftungen.de/fileadmin/Redaktion/Urbane\\_Raeume/PDF/Projekte/UrbaneDialoge/Immobilienkonvent/n-n-immo-OnlineVersion-v1.pdf](http://www.montag-stiftungen.de/fileadmin/Redaktion/Urbane_Raeume/PDF/Projekte/UrbaneDialoge/Immobilienkonvent/n-n-immo-OnlineVersion-v1.pdf) [Zuletzt abgerufen am 6.12.2017].

- Novy-Huy, Rolf, 2018 im Druck: Die Rolle von Stiftungen in der Stadterneuerung. In: Uwe Altröck, et al. (Hrsg.): Jahrbuch Stadterneuerung.
- Oberhuber, Andreas; Denk, Daniel, 2014: Zahlen, Daten, Fakten zu Wohnungspolitik und Wohnungswirtschaft in Österreich, Wien.
- Offe, Claus, 2001: Wessen Wohl ist das Gemeinwohl? In: Lutz Wingert; Klaus Günther; Jürgen Habermas (Hrsg.): Die Öffentlichkeit der Vernunft und die Vernunft der Öffentlichkeit. Frankfurt am Main. S. 459–488.
- Opielka, Michael, 2006: Der Schweizer Sozialstaat als Vorbote internationaler Entwicklung in: NZZ <https://www.nzz.ch/articleDNMFT-1.19009> [Zuletzt abgerufen am 3.08.2018].
- Rossiprodi Associati (Hrsg.), 2012: Social Housing. Milano, Via Cenni. Mailand: Rossiprodi Associati.
- Runkel, Peter, 2017: Neue Wohnungsgemeinnützigkeit – Chancen, Risiken, Zuständigkeiten und Alternativen. Gutachterliche Stellungnahme im Auftrag des BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V. und des Verbandes der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V. (VdW Rheinland Westfalen). Zugriff: [https://bbu.de/sites/default/files/publications/c80c6d1blq8i4hkDo\\_Gutachten\\_Dr%20Runkel.pdf](https://bbu.de/sites/default/files/publications/c80c6d1blq8i4hkDo_Gutachten_Dr%20Runkel.pdf) [Zuletzt abgerufen am 3.08.2018].
- Schmid, Peter, o.J.: Die Wohnbaugenossenschaften der Schweiz. Zugriff: [http://www.wohnungspolitik-schweiz.ch/data/Die\\_Wohnbaugenossenschaften\\_der\\_Schweiz\\_-\\_Peter\\_Sc\\_3780.pdf](http://www.wohnungspolitik-schweiz.ch/data/Die_Wohnbaugenossenschaften_der_Schweiz_-_Peter_Sc_3780.pdf) [Zuletzt abgerufen am 6.10.2018].
- Schneeweiß, Antje; Weber, Melinda, 2012: Mission Investing im deutschen Stiftungssektor. Impulse für wirkungsvolles Stiftungsvermögen. Stiftungsstudie. Herausgegeben vom Bundesverband Deutscher Stiftungen. Berlin.
- Schönig Barbara; Rink, Dieter; Gardemin, D., Holm André, 2017: Paradigmenwechsel in der kommunalen Wohnungspolitik? Variationen kommunalisierter Wohnungspolitik im transformierten Wohlfahrtsstaat. In: Barbehön M., Münch S. (Hrsg.) Variationen des Städtischen – Variationen lokaler Politik. Stadtforschung aktuell. Wiesbaden, S. 25–62.
- Stephens, M.; Elsinga, Maria; Knorr-Siedow, Thomas, 2008: The privatization of social housing: Three different pathways. In: Scanlon, K., Whitehead, C. (2008): Social Housing in Europe II – A review of policies and outcomes, LSE, London, S. 105–131.
- Stiftung Edith Maryon (Hrsg.), 2017: Jahresbericht 2016. Basel.
- Stiftungsagentur, Online-Glossar. Zugriff: <http://www.stiftungsagentur.de/glossar> [Zuletzt abgerufen am 6.12.2017].
- Tsvetkova, Larisa; Droste, Christiane, 2017: Que[e]rbau, Wien. In: ID22 (Hrsg.): CoHousing Inclusive. Berlin, S. 94–103.
- Unterzeichnende, 2018: Vorabveröffentlichung: Für eine wirklich soziale Wohnungspolitik, sub|urban. zeitschrift für kritische stadtforschung. Zugriff: <http://zeitschrift-suburban.de/sys/index.php/suburban/article/view/411> [Zuletzt abgerufen am 9.09.2018].
- Vogliotti, Silvia; Vattai, Sara, 2015: Familienpolitik: ein europäischer Vergleich. Bozen.
- Winker, Gabriele, 2015: Care Revolution – Schritte in eine solidarische Gesellschaft. Bielefeld.
- Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Wohnen Schweiz, 2013: Der Dritte Weg im Wohnungsbau, Bern.
- Wörster, Wolfgang; Menking, William, 2016: Das Wiener Modell. Wohnbau für die Stadt des 21. Jahrhunderts. Wien.

# Anhang: Online-Fragebogen für Stiftungen

## Allgemeine Fragen zu Ihrer Stiftung

### 1. Bitte tragen Sie den Namen Ihrer Stiftung ein:

### 2. Bitte tragen Sie den Sitz Ihrer Stiftung ein:

- PLZ (Postleitzahl)
- Stadt

### 3. Wann wurde die Stiftung gegründet?

- vor 1800
- 1800 – 1899
- 1900 – 1944
- 1945 – 1989
- 1990 – 2009
- 2010 – 2017

### 4. Was war der Anlass für die Gründung der Stiftung?

- Wille des Stifters (bspw. Testament)
- Notsituation/Naturkatastrophe
- Schwierigkeiten bei der Wohnungsversorgung für bestimmte Zielgruppen
- sonstiger Anlass, und zwar:

### 5. Wer initiierte die Stiftung?

- eine oder mehrere Privatperson/en
- die Stiftung ist eine kirchliche Stiftung
- die Stiftung ist eine Unternehmensstiftung
- die Stiftung ist eine Bürgerstiftung
- die Stiftung ist eine kommunale Stiftung
- andere:

### 6. Bestand das Gründungskapital aus Immobilien?

- ja
- nein

### 7. Welche Rechtsform hat die Stiftung?

- Stiftung öffentlichen Rechts
- private Stiftung: rechtsfähige Stiftung bürgerlichen Rechts
- private Stiftung: Treuhandstiftung (nicht rechtsfähig)
- andere:

### 8. Die Stiftung ist...

- operativ tätig
- fördernd tätig
- anders tätig, und zwar::

## Fragen zum Zusammenhang zwischen dem Stiftungszweck und der Bereitstellung von Wohnraum

### 9. Die Stiftung verfügt über...

- ...einen eigenen Wohnungsbestand als (Teil des) Stiftungsvermögens
  - und bewirtschaftet diesen selbst
  - und lässt ihn durch Dritte verwalten
- ...einen eigenen Wohnungsbestand, der innerhalb der Stiftung in eine Unterorganisation mit anderer Rechtsform ausgelagert ist
- ...keinen eigenen Wohnungsbestand, trägt aber indirekt durch Förderung Dritter zur Wohnraumversorgung bei

### 10. Dient die Bereitstellung von Wohnraum ausschließlich der Mehrung des Stiftungsvermögens?

- ja
- nein

### 11. Die Stiftung engagiert sich indirekt für die Bereitstellung von Wohnraum durch...

- ...die Unterstützung von zukunftsfähigen Modellvorhaben oder die zeitlich begrenzte Förderung von Wohnprojekten, und zwar:
- ...die kontinuierliche Förderung von Wohnprojekten, und zwar:
- ...anderes, und zwar:

## Fragen zu den Wohnungen, die zum Stiftungsvermögen gehören

### 12. Anzahl der Wohneinheiten:

### 13. Die Ausstattung ist überwiegend...

- einfach
- mittel
- gehoben

### 14. Das Mietniveau, liegt im Vergleich zu Sozialwohnungen überwiegend...

- im gleichen Bereich
- leicht darüber
- deutlich darüber

### 15. Es handelt sich bei den Beständen um:

- Siedlungsbestände
- Einzelgebäude
- andere, und zwar:

## Ziele im Bereich Wohnen

### 16. Verfolgt die Stiftung mit der Bereitstellung von Wohnraum/Grundstücken für Wohnraum unmittelbar einen gemeinnützigen Zweck?

- ja
- nein

**17. Sind die Wohnungen/Grundstücke für eine bestimmte Zielgruppe/einen spezifischen Zweck bestimmt?**

- nein
- ja, für Senioren, Menschen mit Behinderungen und Pflegebedürftige/betreute Wohnformen anbieten
- ja, für wirtschaftlich Benachteiligte/günstige Mieten ermöglichen
- ja, für Studierende, Schüler, Auszubildende
- ja, für Wohnprojekte, die das Zusammenleben verschiedener Zielgruppen fördern/Inklusion unterstützen
- andere Zielgruppe/sonstiger Zweck:

**18. Welche Bedeutung haben folgende Aspekte für die Stiftung:**

Bitte wählen Sie die zutreffende Antwort für jeden Punkt aus:

Die Stiftung versteht sich als Marktkorrektiv, um Wohnraum nachhaltig dem spekulativen Wohnungsmarkt zu entziehen

- trifft voll zu
- trifft teilweise zu
- trifft nicht zu

Die Zielgruppe der Stiftung gehört (zumindest teilweise) zu einer Personengruppe, die auf dem regulären Wohnungsmarkt Zugangsschwierigkeiten hat.

- trifft voll zu
- trifft teilweise zu
- trifft nicht zu

Die Stiftung verfolgt kein gezieltes wohnungspolitisches Engagement.

- trifft voll zu
- trifft teilweise zu
- trifft nicht zu

**Finanzierung und Erweiterung des Bestandes****19. Wird der Stiftungserlös für wohnungswirtschaftliche Zwecke verwendet?**

- nein
- ja, für die Bewirtschaftung und Modernisierung vorhandener Wohnungsbestände
- ja, für den Erwerb von Grund und Boden, der dann in Erbpacht verpachtet wird
- ja, für den Bau neuer Wohnungen
- ja, für den Erwerb von Wohnungsbeständen
- sonstiges:

**20. Spielen Zustiftungen eine Rolle für die Erhöhung des Stiftungskapitals?**

- ja
- eher ja
- eher nein
- nein

**21. Erhält die Stiftung Wohnimmobilien als Zustiftung?**

- ja
- ab und zu
- sehr selten
- nein

**22. Erhält die Stiftung Spenden, die für neue Wohnprojekte bzw. den Erwerb von Immobilien eingesetzt werden sollen?**

- ja
- ab und zu
- sehr selten
- nein

**23. Welchen Einfluss haben die aktuell geringen Zinsen auf die Tätigkeit der Stiftung?**

- keinen Einfluss
- einen eher positiven
- einen eher negativen

Bitte geben Sie eine kurze Erläuterung:

**24. Nehmen Sie für den Neubau oder die Modernisierung Fördermittel in Anspruch, z. B. Mittel der Sozialen Wohnraumförderung der Länder?**

- ja
- in besonderen Einzelfällen
- eher selten
- nein

**Wirkungsraum, Struktur und Vernetzung****25. Wo befinden sich die Wohnungen/Immobilien?**

- lokaler Schwerpunkt in einer oder wenigen Kommunen, und zwar in:
- regionaler Schwerpunkt, und zwar in:
- bundesweite Streuung mit Schwerpunkt in:
- die Stiftung agiert international in mehreren Ländern, und zwar in:

**26. Sind die Wohnungsbestände auf bestimmte Quartiere und/oder geschlossene Siedlungen konzentriert?**

- ja
- eher ja
- eher nein
- nein

**27. Die Stiftung ist ein wichtiger Akteur auf einem oder mehreren lokalen Wohnungsmärkten, aufgrund...**

...der Anzahl von Wohnungen

- trifft voll zu
- trifft eher zu
- trifft teilweise zu
- trifft eher nicht zu
- trifft nicht zu

...des Angebots für eine bestimmte Zielgruppe

- trifft voll zu
- trifft eher zu
- trifft teilweise zu
- trifft eher nicht zu
- trifft nicht zu

**28. Verfolgt die Stiftung über die Wohnraumversorgung hinaus weitere Ziele, wenn ja, welche?**

- Beitrag zu einer nachhaltigen Stadtentwicklung
- Beitrag zu einer sozialen Stabilisierung von Wohnquartieren
- Denkmalschutz, Bewahrung historischen Erbes im Zusammenhang mit Wohnsiedlungen und Quartieren
- soziale Betreuung
- Bildung
- Gesundheitsversorgung, Pflege
- sonstiges:

**29. Arbeitet die Stiftung direkt mit einer anderen Organisation in ihren Wohn-/Immobilienprojekten zusammen?**

- ja
- nein

**30. Direkt mit der Stiftung verbunden ist...**

- ... der/die Verein/e (e. V.)
- ... die Genossenschaft/en (e. G.)
- ... die GmbH
- ... die gGmbH
- ... eine andere Organisation
- die Stiftung arbeitet mit unterschiedlichen Vereinen /Genossenschaften /GmbH zusammen

**31. Haben Sie in den letzten fünf Jahren mit öffentlichen Stellen oder sozialen Trägern kooperiert?**

- ja
- nein -> hier wird gefiltert

**32. Ja, die Stiftung hat kooperiert mit...**

- Vereinen, Verbänden
- Universitäten, wissenschaftlichen Einrichtungen
- Kommunen
- Landes-, Bundesbehörden
- sozialen Einrichtungen, Trägern
- kirchlichen Einrichtungen
- sonstiges:

**33. Wie ist das Verhältnis der Stiftung zu den für Wohnungspolitik zuständigen Akteuren in der Kommunalverwaltung?**

- es gibt, Kontakte einmal oder mehrmals pro Jahr
- es gibt seltene, unregelmäßige Kontakte
- es gibt keine Kontakte

**34. Ist die Stiftung in lokale Bündnisse, formale Kooperationsbeziehungen oder in die Umsetzung kommunaler wohnungspolitischer Instrumente einbezogen?**

- ja
- nein -> hier wird gefiltert

**35. wenn ja, in:**

- Belegungsvereinbarungen
- Quartierskonzepte
- Kooperationsverträge
- städtebauliche Verträge
- Stadtentwicklungskonzepte Wohnen
- andere

**36. Ist die Stiftung im Austausch mit anderen Stiftungen zum Thema Bereitstellung von Wohnungen, Immobilienmarkt?**

- ja
- nein

**37. Im „gemeinwohlorientierten Wohnungsmarkt“ engagieren sich neben Stiftungen einige Organisationen und Initiativen.**

Hat die Stiftung mit einem dieser Akteure Kontakte oder Kooperationen?

- Forum Gemeinschaftliches Wohnen
- Wohnbund e.V.
- Miethäusersyndikat
- Immobilien-Netzwerk
- Global Ecovillage Network
- andere, und zwar:

Übermittlung Ihres ausgefüllten Fragebogens:

Vielen Dank für die Beantwortung des Fragebogens.





