

2.2

WOHNPROJEKTE: FORMEN UND CHARAKTERISTIKA

2.2.1

MERKMALE, GRÜNDUNGSMOTIVATIONEN UND ORGANISATIONSFORMEN VON WOHNPROJEKTEN

BETRACHTUNG DER MERKMALE, GRÜNDUNGSMOTIVATIONEN UND ORGANISATIONSFORMEN

In diesem Abschnitt werden die verschiedenen Merkmale und Gründungsmotivationen sowie Rechts- und Organisationsformen von Wohnprojekten anhand von Literatur betrachtet. Dabei werden insbesondere der Aufsatz „Politik und Kulturen des gemeinschaftlichen Wohnens in Europa – Typologien, Orientierungen und Motive“ von Droste und Knorr-Siedow (2012)¹⁸⁶, die Einleitung zum Buch „Gemeinschaftliches Wohnen und selbstorganisiertes Bauen“ von Holm und Laimer (2021)¹⁸⁷, die Masterarbeit von Johanna Leutgöb „Organisationsmodelle in gemeinschaftlichen Wohnprojekten“ (2020)¹⁸⁸, die Dissertation von Wendt „Weil es nur zusammen geht: Commons-basierte Selbstorganisation in der Leipziger Hausprojekteszene“ (2018)¹⁸⁹ sowie die Broschüre „Rechtsformen für Wohnprojekte“ der Stiftung tiras (2019)¹⁹⁰ herangezogen.

186 Droste und Knorr-Siedow, „Politik und Kulturen des gemeinschaftlichen Wohnens in Europa – Typologien, Orientierungen und Motive“.

187 Holm und Laimer, „Einleitung“.

188 Johanna Leutgöb, „Organisationsmodelle in gemeinschaftlichen Wohnprojekten“ (Masterarbeit, Wien, Fakultät für Psychologie der Sigmund Freud Privatuniversität, 2020), https://leutgoeb.com/wp-content/uploads/2021/01/2020_MT_leutgoeb-wohnprojekte-langfassung.pdf.

189 Wendt, *Weil es nur zusammen geht*.

190 Leutgöb, „Organisationsmodelle in gemeinschaftlichen Wohnprojekten“; Stiftung trias, Hrsg., *Rechtsformen für Wohnprojekte*, 2019.

MERKMALE UND GRÜNDUNGSMOTIVATIONEN DER WOHNPROJEKTE

In der Literatur wird die Vielfalt der Merkmale von Wohnprojekten beleuchtet. So heben der Sozialwissenschaftler Holm und der Politikwissenschaftler Laimer die Vielfalt der heutigen Wohnprojekte hervor: Diese reicht demnach von ‚Schöner-Wohnen-Objekten‘ bis hin zu Initiativen, die ihre Projekte als Antwort auf gesellschaftspolitische Fragen verstehen.¹⁹¹ Nach den Stadtforschenden Droste und Knorr-Siedow reicht die Bandbreite der Schwerpunkte von Wohnprojekten mit dem primären Ziel der Wohnraumbeschaffung bis hin zu Gruppen mit Fokus auf das Leben in der Gemeinschaft.¹⁹² Matthias Wendt stellte im Rahmen der Untersuchung von Leipziger Hausprojekten in seiner Dissertation ebenfalls ein breites Spektrum an Motivationen fest:

Dabei sind der Wunsch nach Gemeinschaft, die Aspiration auf Gestaltungsfreiheit und das Streben nach Autonomie in unterschiedlichen Ausprägungen weit verbreitet, während über weitergehende Beweggründe, etwa die Dekommodifizierung der Immobilien betreffend, kein vergleichbarer Konsens besteht.¹⁹³

Die Stadtforscher und Wohnsoziologen Kuhn und Harlander identifizieren drei verschiedene ‚Motivgruppen‘ für die Gründung von Wohnprojekten: Kostenvorteile durch Eigenleistung und die Nichtprofitorientierung, den Gemeinschaftsgedanken und Partizipationsmöglichkeiten sowie die Realisierung innovativer und ökologischer Architektur.¹⁹⁴ Die Soziologin und Stadtforscherin Anja Szypulski beschreibt in ihrer Dissertation, dass einige Wohnprojekte einen bestimmten Projektschwerpunkt formulieren und dadurch eigene Merkmale¹⁹⁵ entwickeln, bezeichnet beispielsweise als Wohnen mit Kindern, ökologisches Wohnen oder Frauen-Wohnen¹⁹⁶. In der Dissertation von Pia Gerhards an der TU Kaiserslautern werden die Potenziale von und das wachsende Interesse an Wohnprojekten mit dem Schwerpunkt auf nachbarschaftliche Hilfe für ältere Menschen genannt.¹⁹⁷ In der eigenen Publikation mit Michael LaFond und dem id22: Institut für kreative Nachhaltigkeit eV habe ich Gründungsmotivationen wie das Bedürfnis nach einer Hausgemeinschaft und nachbarschaftlicher Hilfe sowie das Streben nach einer selbstbestimmten Wohnform und Interesse an Gemeinschaftsräumen beobachtet.¹⁹⁸

191 Holm und Laimer, „Einleitung“, 4.

192 Droste und Knorr-Siedow, „Politik und Kulturen des gemeinschaftlichen Wohnens in Europa – Typologien, Orientierungen und Motive“, 30.

193 Wendt, *Weil es nur zusammen geht*, 221.

194 Gerd Kuhn und Tilman Harlander, „Baugemeinschaften – eine neue Baukultur“, in *Baugemeinschaften im Südwesten Deutschlands*, hg. von Gerd Kuhn, Tilman Harlander, und Stiftung Bauen und Wohnen (Stuttgart: Deutscher Sparkassen Verlag, 2010), 151–52.

195 Anja Szypulski, *Gemeinsam bauen – gemeinsam wohnen. Wohneigentumsbildung durch Selbsthilfe* (Wiesbaden: VS Verlag für Sozialwissenschaften, 2008), 47, <https://doi.org/10.1007/978-3-8350-5578-0>.

196 Szypulski, 47.

197 Pia Gerhards, „Nachbarschaftsbeziehungen älterer Menschen Subjektive Konzepte und Hilfefpotenziale. Eine Untersuchung organisierter und nichtorganisierter Nachbarschaft“ (Dissertation, Kaiserslautern, Technische Universität Kaiserslautern, 2017), 55–58, https://kluedo.ub.rptu.de/frontdoor/deliver/index/docId/4816/file/Dissertation+Pia+Gerhards_Nachbarschaftsbeziehungen+%C3%A4lterer+Menschen.pdf. Kaiserslautern, Technische Universität Kaiserslautern, 2017.

198 Michael LaFond und id22: Institut für kreative Nachhaltigkeit, Hrsg., *CoHousing Cultures: Handbuch für selbstorganisiertes, gemeinschaftliches und nachhaltiges Wohnen* (Berlin: Jovis, 2012); Michael LaFond, Larisa Tsvetkova, und id22: Institut für kreative Nachhaltigkeit, Hrsg., *CoHousing Inclusive: selbstorganisiertes, gemeinschaftliches Wohnen für alle* (Berlin: Jovis Verlag GmbH, 2017).

ORGANISATIONS- UND RECHTSFORMEN DER WOHNPROJEKTE

Neben Gründungsmotivationen und inhaltlichen Schwerpunkten werden in der Literatur die Organisations- und Rechtsformen als wesentliche Merkmale von Wohnprojekten beleuchtet. In der Masterarbeit „Organisationsmodelle in gemeinschaftlichen Wohnprojekten“ an der Fakultät für Psychologie der Sigmund Freud Privatuniversität in Wien untersuchte Johanna Leutgöb fünf österreichische Wohnprojekte und unterschied dabei zwischen Organisationsstruktur und -kultur von Wohnprojekten.¹⁹⁹ Demnach bildet die Organisationskultur die Grundwerte des alltäglichen Miteinanders sowie informelle Aspekte und Regeln des Zusammenlebens ab.²⁰⁰ Als wesentlichen Aspekt der Organisationskultur von Wohnprojekten nennt Leutgöb das Wir-Gefühl und die Gemeinschaftlichkeit,²⁰¹ die über Kommunikations- und Beziehungsstrukturen sowie das Teilen von Räumen und Gegenständen abgebildet werden kann.²⁰² Die Organisationsstruktur, die durch formelle Regeln und insbesondere durch die Rechtsform geprägt wird, ist demnach von der Organisationskultur unabhängig, kann sie jedoch beeinflussen.²⁰³ Wendt nennt die ‚Kultur des Selbermachens‘ als ein wesentliches Merkmal der Leipziger Wohnprojekte, insbesondere in Bezug auf die Selbstverwaltung, die Eigenleistungen im Selbstbau und die selbstorganisierte Gestaltung des Wohn- und Lebensumfelds.²⁰⁴

Die Rechtsform als ein formeller Rahmen beeinflusst nicht nur die Organisations- und Finanzierungsstruktur, sondern auch die Entscheidungsfindung der Gruppe, das Verhältnis des Wohnprojekts zur Spekulation sowie die Anpassbarkeit und Art der Raumnutzung.²⁰⁵ In der Broschüre der Stiftung trias „Rechtsformen für Wohnprojekte“ werden verschiedene in Deutschland angewendete Rechtsformen von Wohnprojekten beschrieben, darunter das individuelle Eigentum (WEG), das gemeinschaftliche Eigentum (z. B. eG, eV, GbR, GmbH und KG) sowie im Mietmodell (z. B. eV).²⁰⁶

Als wesentlichster Unterschied zwischen den Rechtsformen von Wohnprojekten im Verhältnis zur Spekulation und im Kontext einer langfristigen Sicherung der Idee des gemeinschaftlichen Wohnens wird der folgende benannt: Während in einer WEG die Bewohner*innen ihr individuelles Eigentum frei und ohne Zustimmung der Hausgemeinschaft veräußern können, haben die Bewohner*innen der Wohnprojekte im gemeinschaftlichen Eigentum (z. B. eG, eV oder Miethäuser Syndikat²⁰⁷) diese Möglichkeit nicht.²⁰⁸ Im Unterschied zu Wohnprojekten im individuellen Eigentum und im

199 Leutgöb, „Organisationsmodelle in gemeinschaftlichen Wohnprojekten“, 6–7, 86–87.

200 Leutgöb, 6–7, 19.

201 Leutgöb, 87.

202 Leutgöb, 93–94.

203 Leutgöb, 6–7.

204 Wendt, *Weil es nur zusammen geht*, 248.

205 Rolf Novy-Huy und Andrea Töllner, „Grundsätzliches zur Rechtsformwahl“, in Rechtsformen für Wohnprojekte, hg. von Stiftung trias, 2011, 8–11.

206 Stiftung trias, Rechtsformen für Wohnprojekte; Gerhards, Langenbahn, und Schlauch, „Entstehung von Wohnprojekten“, 55.

207 Das Modell des Miethäuser Syndikats stellt eine Projektträgerschaft zur Selbstverwaltung und eine Dachstruktur zur Unterbindung der Spekulation dar. Sowohl die einzelnen Projekte als auch die Dachstruktur wenden die Rechtsformen eV und GmbH an.

208 Stiftung trias, *Rechtsformen für Wohnprojekte*, 50–51.

Mietmodell verfügen Wohnprojekte im gemeinschaftlichen Eigentum über eine Absicherung gegen spekulative Veräußerungen und können damit die Gestaltung der Immobilie und die Gruppenbildung langfristig bestimmen (s. Abb. 3).

Ergänzend ist anzumerken, dass Wohnprojekte auf die vorhandenen Rechtsformen zugreifen müssen, die nicht auf die Besonderheiten jedes einzelnen Projektes im Bereich der gemeinschaftlichen selbstorganisierten Wohnformen zugeschnitten sind. In den Forderungen 2.0 des Netzwerks Immovielen wurde festgehalten, dass es insbesondere an Rechtsformen mangelt, „die das gemeinschaftliche und gemeinwohlorientierte Wirtschaften von Immobilien explizit befördert“²⁰⁹. Außerdem sind nicht alle Gruppen in ihrer Zusammensetzung so homogen, dass eine Rechtsform die Bedürfnisse und Möglichkeiten aller Beteiligten gleichermaßen berücksichtigen kann. In solchen Projekten können gemischte Rechtsformen entstehen, die beispielsweise individuelles und gemeinschaftliches Eigentum in einer Immobilie kombinieren.

DIE VIELFALT DER MERKMALE SOWIE RECHTS- UND ORGANISATIONSFORMEN

Zusammenfassend wird in der Literatur eine Vielfalt an Gründungsmotivationen und Merkmalen beschrieben. Das übergeordnete Verständnis eines gemeinschaftlichen, selbstorganisierten Wohnens erlaubt eine Bandbreite an Ausrichtungen und Zielsetzungen, die sich in verschiedenen Ebene abbilden: von Gründungsmotivationen über Projektschwerpunkte bis hin zu Rechtsformen und identitätsgebenden Prinzipien.

209 Netzwerk Immovielen e.V., Hrsg., *Forderungen 2.0* (Berlin, 2023), 34, <https://www.netzwerk-immovielen.de/forderungen/>.

	INDIVIDUELLES EIGENTUM	GEMEINSCHAFTLICHES EIGENTUM	MIET-MODELL
VERMEIDUNG DER SPEKULATION	—	+	—
GEMEINSCHAFTLICHE GRUPPENFINDUNG	—	+	+ —
FESTLEGUNG DER IDEELLEN PROJEKTZIELE	—	+	+ —
	WEG Wohneigentümer-gemeinschaft nicht geeignet für die Planungsphase, i.d.R. Planungs-GbR vorgeschaltet	eG eingetragene Genossenschaft sog. Klein-, Dach- und Traditions-genossenschaften, Kleinstgenossenschaft GmbH & eV Gesellschaft mit be-schränkter Haftung & eingetragener Verein Miethäusersyndikat (MHS): MHS GmbH & MHS eV mit Haubesitz-GmbH & Haus-eV eV eingetragener Verein Als Rechtsform in der Planungs-phase und als dauerhafte Rechtsform. Als gemeinnütziger oder nicht gemeinnütziger Verein möglich GbR, eGbR Gesellschaft bürgerlichen Rechts Als Rechtsform in der Planungs-phase vor WEG und als dauer-hafte Rechtsform GmbH & CO. KG Gesellschaft mit beschränkter Haftung & Compagnie Kommanditgesellschaft insb. bei Integration von Gewerbe	neV/ eV nichtein-getragener/ eingetragener Verein Als Rechtsform für Mieter*innenprojekte, in der Funktion des als Mieter und Untervermieter Ohne Rechtsform Mieter*innenprojekte mit einzelnen Mietverträgen, Absprachen mit Hauseigentümer*in nicht durch eine Rechtsform gesichert

+
möglich bzw. rechtlich gesichert

+ —
möglich, jedoch nicht rechtlich gesichert

—
nicht möglich bzw. schwer umsetzbar

Abb. 3: Rechtsformen von Wohnprojekten im individuellen, gemeinschaftlichen Eigentum und im Mietmodell. Schematische Prinzipdarstellung (eigene Darstellung anhand von Literatur²¹⁰, ergänzt aus eigenen Vorkenntnissen, Beobachtungen und Praxis)

210 Stiftung trias, *Rechtsformen für Wohnprojekte*; Robert Burghardt und Enrico Schönberg, „Miethäuser Syndikat international. Selbstorganisiert Wohnen – solidarisch wirtschaften.“, in *CoHousing Inclusive: selbstorganisiertes, gemeinschaftliches Wohnen für alle.*, hg. von Michael LaFond, Larisa Tsvetkova, und id22: Institut für kreative Nachhaltigkeit (Berlin: Jovis Verlag GmbH, 2017), 184–87; Netzwerk Immovietlien e.V., *Forderungen 2.0*, 34.

2.2.2

ENTWICKLUNGSPHASEN DER WOHNPROJEKTE

BETRACHTUNG DER ENTWICKLUNGSPHASEN

In diesem Abschnitt werden die Entwicklungsphasen von Wohnprojekten anhand einiger Studien und Veröffentlichungen beleuchtet. Insbesondere werden der Forschungsbericht von Annette Hieber et al. und des Deutschen Zentrums für Altersforschung „Gemeinschaftliches Wohnen im Alter: Von der Idee bis zum Einzug“ (2005)²¹¹ und die von der Stadtsoziologin Annette Spellerberg herausgegebene Veröffentlichung „Neue Wohnformen – gemeinschaftlich und genossenschaftlich: Erfolgsfaktoren im Entstehungsprozess gemeinschaftlichen Wohnens“ (2018) herangezogen. Im Bereich der grauen Literatur werden insbesondere die von der Stiftung trias herausgegebene Broschüre „Rechtsformen für Wohnprojekte“ (2011)²¹² sowie der Bericht der Stadt Mainz „Baugemeinschaften in Mainz. Abschlussbericht zum Modellvorhaben und Leitfaden für Baugemeinschaften“ (2020)²¹³ herangezogen. Des Weiteren werden Teile von Veröffentlichungen zu anderen Schwerpunkten des gemeinschaftlichen Wohnens zitiert, beispielsweise aus der Studie des Forschungs- und Beratungsinstituts empirica im Auftrag der Ministerien über „Strategien und Aktionsfelder für städtisches Wohnen von Familien“ (2009)²¹⁴, aus der 2018 veröffentlichten Dissertation von Matthias Wendt im Bereich der Wirtschaftsgeografie „Weil es nur zusammen geht: Commons-basierte Selbstorganisation in der Leipziger Hausprojekteszene“²¹⁵ und aus dem Aufsatz des Soziologen und Stadtplaners Marcus Menzl „Gemeinsam zum Eigentum – Baugemeinschaften und Genossenschaften“ (2020)²¹⁶.

211 Annette Hieber u. a., „Gemeinschaftliches Wohnen im Alter: Von der Idee bis zum Einzug“, Forschungsberichte aus dem DZFA (Heidelberg: Deutsches Zentrum für Altersforschung an der Ruprecht-Karls-Universität Heidelberg, Abteilung für Soziale und Ökologische Gerontologie, 2005), https://www.psychologie.uni-heidelberg.de/mediendaten/ae/apa/fb20_gemwohnen.pdf.

212 Rolf Novy-Huy und Andrea Töllner, „Die GbR als Rechtsform für Wohnprojekte und Baugemeinschaften“, in *Rechtsformen für Wohnprojekte*, hg. von Stiftung trias, 2011, 18–19.

213 Birgit Pohlmann, Rolf Lückmann, und Nobert Post, *Baugemeinschaften in Mainz. Abschlussbericht zum Modellvorhaben und Leitfaden für Baugemeinschaften*, hg. von Landeshauptstadt Mainz, Dezernat für Bau-, Denkmalpflege und Kultur, Stadtplanungsamt (Mainz, 2020), https://www.mainz.de/medien/internet/downloads/Baugemeinschaften_AbschlussberichtLeitfaden.pdf.

214 empirica u. a., *Baugruppen. BBSR-Online-Publikation 14/2009*.

215 Wendt, *Weil es nur zusammen geht*.

216 Menzl, „Gemeinsam zum Eigentum – Baugemeinschaften und Genossenschaften“.

DER ENTWICKLUNGSPROZESS UND DIE ENTWICKLUNGSPHASEN

Die Entwicklung von Wohnprojekten wird in der Literatur als ein über mehrere Jahre andauernder Prozess beschrieben. Beispielsweise nennen Hieber et al. einen Zeitraum der Projektentwicklung von bis zu 10 Jahren.²¹⁷ Spellerberg et al. nennen die damit verbundenen Herausforderungen langwieriger Prozesse, die unter anderem durch das dauerhafte Einbringen von Engagement sowie durch Unsicherheiten unter Einfluss externer Faktoren entstehen können.²¹⁸ Der übliche Entwicklungsprozess von Wohnprojekten wird in der Literatur in verschiedene Entwicklungsphasen von der Initialzündung bis hin zur Fertigstellung des Gebäudes strukturiert.

In Bezug auf die Gruppe unterteilen Hieber et al. (2005) die Entwicklung in fünf Phasen: die Phase der losen Vereinigung einer Initiativgruppe, Gründung der ersten Rechtsform für die Planung, ggf. Gründung der zweiten Rechtsform für die Realisierung, die Phase der Projektrealisierung sowie die Einzugs- und Wohnphase.²¹⁹ Außerdem identifizieren Hieber et al. Entwicklungsbereiche mit Fokus auf den Gruppenprozess und die inhaltliche Arbeit, auf das Konzept und die Finanzierung sowie auf die Begleitprozesse, beispielsweise im Sinne von externer Moderation und Kooperationen.²²⁰ In Bezug auf Immobilien sind nach Hieber et al. drei Phasen zu nennen: die Phase der Grundstücks- und Immobiliensuche, die Planungsphase sowie die Phase des (Um-)Baus.²²¹

In Anlehnung an die Darstellung von Hieber et al. (2005) haben Gerhards et al. im Jahr 2018 folgende fünf Entwicklungsphasen definiert: die Phase der Wohnprojektinitiative, die Phase der Rechtsformfindung, die Konzeptentwicklungsphase, die Umsetzungsphase sowie die Einzugs- und Wohnphase.²²² Im Bericht von Lückmann et al. (2020) werden ebenfalls fünf Entwicklungsphasen genannt: die Orientierungs- und Motivationsphase, die Phase der Ziel- und Leitbildplanung, die Bauplanungsphase, die Bauphase sowie die Wohnphase.²²³ In der Studie von empirica aus dem Jahr 2009 mit Schwerpunkt auf familienorientierte Wohnprojekte im individuellen Eigentum werden vier Phasen unter der Bezeichnung Interessen-, Planungs-, Bau-, und Eigentümergemeinschaft identifiziert.²²⁴

217 Hieber u. a., „Gemeinschaftliches Wohnen im Alter: Von der Idee bis zum Einzug“, 40.

218 Spellerberg, Gerhards, und Schlauch, „Gemeinschaftliche Wohnprojekte und Nachbarschaften. Fazit“, 99.

219 Hieber u. a., „Gemeinschaftliches Wohnen im Alter: Von der Idee bis zum Einzug“, 40–42.

220 Hieber u. a., 41.

221 Hieber u. a., 51–56.

222 Gerhards, Langenbahn, und Schlauch, „Entstehung von Wohnprojekten“, 43–45.

223 Pohlmann, Lückmann, und Post, *Baugemeinschaften in Mainz. Abschlussbericht zum Modellvorhaben und Leitfaden für Baugemeinschaften*, 30–43.

224 empirica u. a., *Baugruppen. BBSR-Online-Publikation 14/2009*, 6–10.

DIE PHASEN DER GRUPPEN- UND IMMOBILIENENTWICKLUNG IN WOHNPROJEKTEN

Zusammenfassend kann anhand der Literatur festgestellt werden, dass mehrere Entwicklungsphasen für Wohnprojekte typisch sind, wobei sich sowohl die Gruppendynamik als auch die Verbindlichkeit und die Komplexität von Phase zu Phase steigern. Diese Prozesse erfordern einen hohen Kommunikationsaufwand für die Abstimmungen sowie die Entscheidungs- und Kompromissfindung innerhalb der Gruppe, die zusätzlich zu den für einzelne Bauherren üblichen Aufwänden hinzukommen.²²⁵

Der Entwicklungsprozess der Wohnprojekte wird in dieser Forschungsarbeit in vereinfachter Form in vier ineinandergreifende, aufeinander aufbauende Entwicklungsphasen unterteilt: die Initiativphase, die Gründungsphase, die Planungs- und Bauphase und die Wohnphase (s. Abb. 4). Die Aufhebung der in der Literatur vorgeschlagenen Unterscheidung zwischen der Planungs- und der Bauphase wird damit begründet, dass in eigenen Beobachtungen und Praxiserfahrungen die klare Abgrenzung zwischen diesen Phasen durch sich überschneidende Prozesse und Maßnahmen schwer zu definieren ist. Ebenfalls aus eigenen Beobachtungen und Praxiserfahrungen ist ergänzend anzumerken, dass alle vier Entwicklungsphasen sich je nach Wohnprojekt überschneiden oder anders darstellen können. Eine vereinfachte Prinzipdarstellung soll jedoch zum grundsätzlichen Verständnis der Entwicklungsprozesse von Wohnprojekten beitragen und diese verbildlichen. Die Hürden im Entwicklungsprozess und Szenarien des Scheiterns werden auf den nachfolgenden Seiten beleuchtet.

225 Menzl, „Gemeinsam zum Eigentum – Baugemeinschaften und Genossenschaften“, 290.

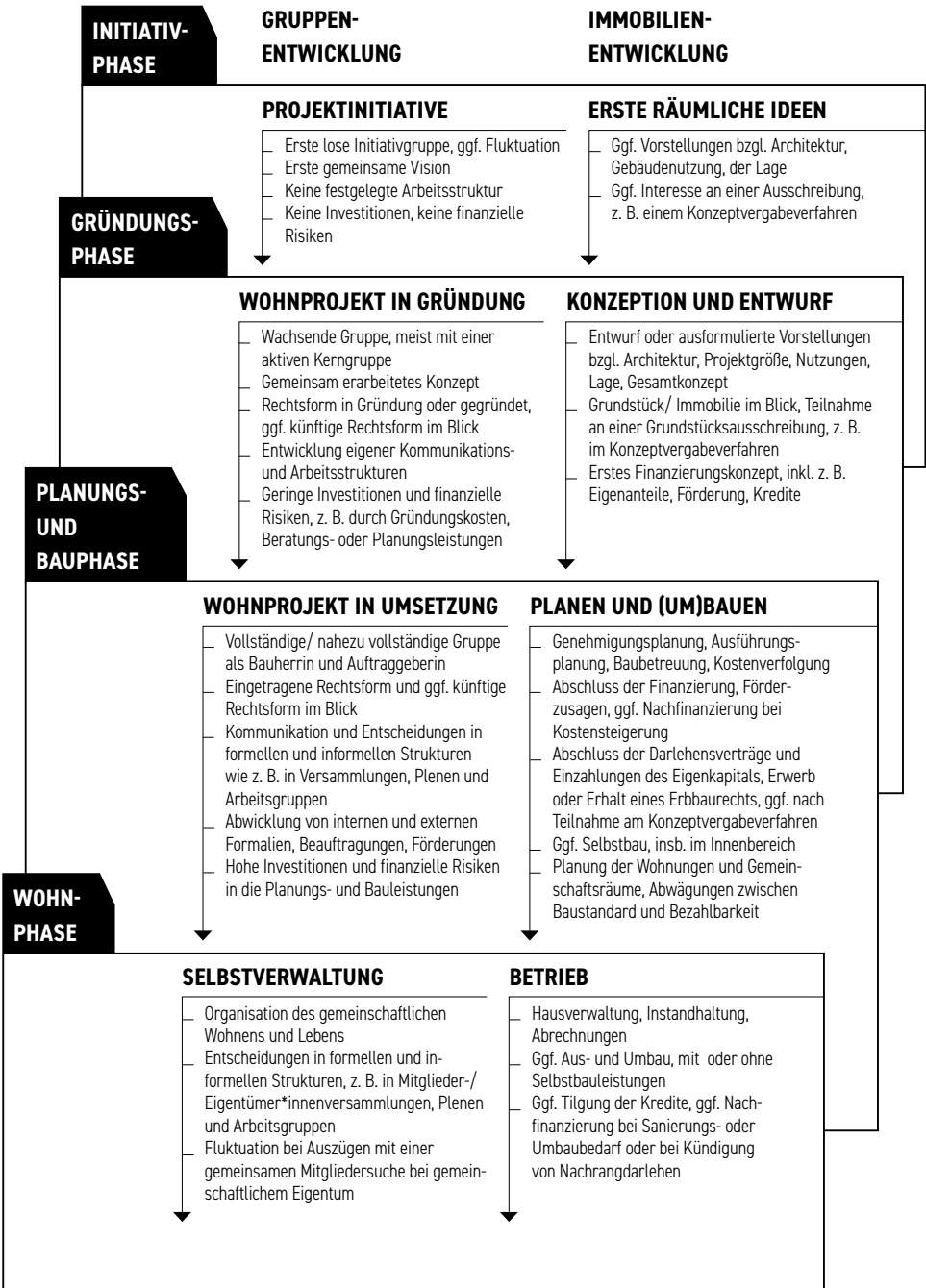


Abb. 4: Entwicklungs- und Planungsphasen von Wohnprojekten im gemeinschaftlichen und individuellen Eigentum: die Gruppenentwicklung, die Immobilienentwicklung. Schematische Prinzipdarstellung (eigene Darstellung anhand von Literatur,²²⁶ ergänzt aus eigenen Vorkenntnissen, Beobachtungen und Praxis)

226 Hieber u. a., „Gemeinschaftliches Wohnen im Alter: Von der Idee bis zum Einzug“, 40–56; Lisa Hugger, „Die verschiedenen Phasen in der Entwicklung“, in *Die GbR als Rechtsform für Wohnprojekte und Baugemeinschaften*, hg. von Stiftung trias, 2011, 8; empirica u. a., *Baugruppen. BBSR-Online-Publikation 14/ 2009*, 6–10; Pohlmann, Lückmann, und Post, *Baugemeinschaften in Mainz. Abschlussbericht zum Modellvorhaben und Leitfaden für Baugemeinschaften*; Wendt, *Weil es nur zusammen geht*, 2018–2221.

2.2.3

HERAUSFORDERUNGEN, HEMMNISSE UND SZENARIEN DES SCHEITERNS IN WOHNPROJEKTEN

BETRACHTUNG DER HERAUSFORDERUNGEN, HEMMNISSE UND SZENARIEN DES SCHEITERNS

In diesem Abschnitt werden die für Wohnprojekte spezifischen Herausforderungen, Hemmnisse und die Szenarien des Scheiterns als mögliche Ansatzpunkte für unterstützende kommunale Instrumente anhand der Literatur betrachtet. Allgemeine und für die Immobilienentwicklung und das Baugewerbe typische Hemmnisse und Risiken werden nicht explizit beleuchtet. Herangezogen werden insbesondere der Aufsatz von Pia Gerhards, Eva Langenbahn und Alexandra Schlauch „Entstehung von Wohnprojekten“ aus der von Spellerberg herausgegebenen Veröffentlichung „Neue Wohnformen – gemeinschaftlich und genossenschaftlich: Erfolgsfaktoren im Entstehungsprozess gemeinschaftlichen Wohnens“ (2018), die Studie des Forschungs- und Beratungsinstituts empirica im Auftrag der Ministerien über „Strategien und Aktionsfelder für städtisches Wohnen von Familien“ (2009)²²⁷ sowie die 2018 veröffentlichte Dissertation von Matthias Wendt „Weil es nur zusammen geht: Commons-basierte Selbstorganisation in der Leipziger Hausprojekteszene“²²⁸.

Gerhards et al. leiten aus ihrer empirischen Untersuchung der Wohnprojekte und Wohnprojektinitiativen in Rheinland-Pfalz fünf Gründe des Scheiterns von Wohnprojekten ab: Mangel an Interessent*innen, finanzielle Gründe, gescheiterte Kooperation mit Investor*innen, mangelnde Grundstücksverfügbarkeit, schlechte Zusammenarbeit oder Missverständnisse mit Architekt*innen.²²⁹ Des Weiteren nennen Gerhards et al. mehrere Hemmnisse in Bezug auf die Gruppe, die externen Akteur*innen, die Finanzierung und Förderung, die Grundstücksverfügbarkeit und bauliche Umsetzung sowie die Akzeptanz gemeinschaftlicher Wohnprojekte.²³⁰ Zu den Hemmnissen gehören demnach unter anderem gruppeninterne Unsicherheiten und Schwierigkeiten, mangelnde Fachkenntnisse in der Gruppe, bei Beratenden

227 empirica u. a., *Baugruppen*. BBSR-Online-Publikation 14/2009.

228 Wendt, *Weil es nur zusammen geht*.

229 Gerhards, Langenbahn, und Schlauch, „Entstehung von Wohnprojekten“, 78.

230 Gerhards, Langenbahn, und Schlauch, 81–82.

und Architekt*innen, eine unzureichende Unterstützung seitens der Kommune und der Banken, eine geringe Flexibilität im Einsatz von Fördermitteln sowie eine schlechte Grundstücksverfügbarkeit und die Konkurrenzsituation mit Investor*innen.²³¹ Nachfolgend werden die wesentlichen Herausforderungen, Hemmnisse und Szenarien des Scheiterns anhand der Literatur beleuchtet.

ZUGANG ZU GRUNDSTÜCKEN UND IMMOBILIEN

Der Zugang zu Grundstücken und Immobilien wird in Literatur als ein besonders großes Hemmnis für Wohnprojekte hervorgehoben. So stellen Gerhards et al. und empirica einen Mangel an verfügbaren, geeigneten Grundstücken mit passenden Konditionen, Lage und Größe fest.²³² Zum anderen hebt empirica die Konkurrenzsituation mit professionalisierten Unternehmen als ein gewichtiges Hindernis hervor.²³³ Auch Holm nennt die im Vergleich zu kommerziellen Entwickler*innen geringe Konkurrenzfähigkeit, die zur Abhängigkeit von kommunalen Grundstücken sowie der kommunalpolitischen Lage führt.²³⁴ Eine wesentliche Hürde bei der kommunalen Grundstücksvergabe an Wohnprojekte ist laut Holm die mangelnde Anerkennung in den Kommunen bezüglich der Mehrwerte von Wohnprojekten und bezüglich ihres Beitrags zum bezahlbaren Wohnen.²³⁵ Kuhn und Harlander betrachten die für Wohnprojekte notwendigen längeren Planungszeiten als einen strukturellen Nachteil im Vergleich zu professionalisierten Investor*innen.²³⁶ Wendt sieht die strategischen Nachteile der Wohnprojekte gegenüber professionalisierten Immobilienunternehmen in den komplexen Strukturen und Abstimmungsprozessen sowie in der schlechteren finanziellen Ausstattung.²³⁷

FINANZIERUNG UND FÖRDERUNG

Weitere Herausforderungen und Hemmnisse werden in der Literatur im Bereich der Finanzierung und Förderung genannt. Nach Gerhards et al. erfordern Wohnprojekte sowohl im individuellen als auch im genossenschaftlichen Eigentum das Einbringen hoher finanzieller Eigenleistungen und sind dadurch für Menschen mit geringen Rücklagen nicht zugänglich.²³⁸ Des Weiteren bemängeln Gerhards et al. die unzureichende Flexibilität der vorhandenen Förderprogramme, beispielsweise die Einschränkungen in der Wohnungsvergabe²³⁹ oder in der Umlegung der Unterhaltungskosten für die Gemeinschaftsräume über die Mieteinnahmen.²⁴⁰ Darüber hinaus

231 Gerhards, Langenbahn, und Schlauch, 82.

232 Gerhards, Langenbahn, und Schlauch, 75; empirica u. a., *Baugruppen. BBSR-Online-Publikation 14/2009*, 8.

233 empirica u. a., *Baugruppen. BBSR-Online-Publikation 14/2009*, 8–9.

234 Andrej Holm, „Bauen ohne Grund“, *future.lab*, Nr. Ausgabe 12 (Oktober 2019): 14, http://www.futurelab.tuwien.ac.at/wp-content/uploads/2019/09/future.lab-Magazin_12_WEB.pdf?fbclid=IwAR36Ub-h3b1gYZ-QS0uwp6A_1F4f9nq3U9GC34gqEBRL5BqVq_7XnG6tVvK.

235 Holm, 14.

236 Kuhn und Harlander, „Baugemeinschaften – eine neue Baukultur“, 153.

237 Wendt, *Weil es nur zusammen geht*, 315.

238 Gerhards, Langenbahn, und Schlauch, „Entstehung von Wohnprojekten“, 71.

239 Gerhards, Langenbahn, und Schlauch, 72–73.

240 Gerhards, Langenbahn, und Schlauch, 76.

ist nach Wendt (2018) der hohe zeitliche Aufwand für Selbstorganisation und Selbstbau als eine weitere Belastung zu nennen.²⁴¹ Demnach entstehen zusätzlich zur finanziellen Belastung weitere persönliche Risiken durch den unbezahlten und nicht erstattbaren Arbeitseinsatz, der zum Teil mit einem Ausfall oder einer Minderung des Einkommens einhergeht.²⁴² Diese zeitlichen Investitionen sind insbesondere bei nichtspekulativen Wohnprojekten im gemeinschaftlichen Eigentum mit ausgeprägter Selbstorganisation und einem hohen Umfang an Selbstbau von Bedeutung, da die erbrachten Leistungen nicht durch Wertsteigerung abgegolten werden.²⁴³

SELBSTORGANISATION

Abgesehen von Hemmnissen in bestimmten Konkurrenzsituationen, Konflikt- und Problemfällen wird in der Literatur die Selbstorganisation als eine große Herausforderung von Wohnprojekten genannt. In der 2018 veröffentlichten Dissertation „Weil es nur zusammen geht: Commons-basierte Selbstorganisation in der Leipziger Hausprojekteszene“²⁴⁴ von Matthias Wendt wird die Selbstorganisation als komplexer, zeitaufwendiger und nicht konfliktfreier Prozess der Abwägung und Aushandlung verschiedener Bedürfnisse und Entscheidungen beschrieben.²⁴⁵ Demnach bürden die Gruppendynamiken Risiken, denn zusätzlich zu den üblichen Herausforderungen wie „der Kapitalakquise, der Gründung einer Rechtsform oder dem Kauf des Hauses scheitern viele Gruppen an internen Konflikten“²⁴⁶. Sowohl Wendt als auch Gerhards et al. nennen die Überforderung als eine typische Folge der Selbstorganisation.²⁴⁷ Gleichzeitig unterstreicht Wendt die Notwendigkeit und die Mehrwerte der Selbstorganisation insbesondere bezüglich der Einbindung der Mitglieder in die Gruppenentscheidungen und der Stärkung der Identifikation mit dem Wohnprojekt.²⁴⁸ Die Herausforderungen der Selbstorganisation bringt Wendt nicht nur mit internen Gruppendynamiken und Konflikten in Verbindung, sondern auch mit den erforderlichen Interaktionen zwischen der Gruppe und anderen Akteur*innen, unter anderem den Kommunen:

Neben der Bereitschaft zu einem dauerhaften Engagement und zur Verantwortungsübernahme sind eine hohe Selbstorganisationsfähigkeit sowie Raffinesse und Verhandlungsgeschick im Umgang mit Banken, kommunalen Genehmigungsbehörden, Handwerkern und Immobilieneigentümern notwendig. Daneben sind Eigeninitiative, Zuverlässigkeit und organisatorisches Geschick erforderlich, um die für die Realisierung eines Hausprojekts notwendigen stabilen Kooperationsbeziehungen aufzubauen.²⁴⁹

241 Wendt, *Weil es nur zusammen geht*, 232.

242 Wendt, 232.

243 Wendt, 232.

244 Wendt, *Weil es nur zusammen geht*.

245 Wendt, 243.

246 Wendt, 220.

247 Wendt, 231; Pia Gerhards, Eva Langenbahn, und Alexandra Schlauch, „Realisierte Wohnprojekte: Utopie des Zusammenlebens?“, in *Neue Wohnformen – gemeinschaftlich und genossenschaftlich: Erfolgsfaktoren im Entstehungsprozess gemeinschaftlichen Wohnens*, hg. von Annette Spellerberg (Wiesbaden: Springer VS, 2018), 53, <https://doi.org/10.1007/978-3-658-19608-0>.

248 Wendt, *Weil es nur zusammen geht*, 246.

249 Wendt, 243–44.

KOMMUNIKATION MIT DER KOMMUNE

Nach Gerhards et al. kann die Kommunikation mit der Kommune für Wohnprojekte unterstützend, aber auch hinderlich sein. Die Hemmnisse können demnach im zeitintensiven Abstimmungsaufwand mit der Kommune entstehen.²⁵⁰ Eine herausfordernde Kommunikation kann nach Gerhards et al. durch Vorurteile sowie eine unzureichende Kenntnis von oder Verständnis für Wohnprojekte in der Kommune entstehen.²⁵¹ Auch eine ablehnende Haltung einzelner Mitarbeiter*innen der Kommunalverwaltung kann nach Gerhards et al. die Kommunikation erschweren.²⁵² Ein weiteres Hindernis kann bei einem Personalwechsel in der kommunalen Verwaltung entstehen, wenn die eingeübten Kommunikationswege dadurch unterbrochen werden.²⁵³

DIE HERAUSFORDERUNGEN UND HEMMNISSE IM ENTWICKLUNGSPROZESS

Zusammenfassend lassen sich insbesondere die Bereiche der Gruppendynamiken, des Zugangs zu Grundstücken und Immobilien sowie der Finanzierung und Förderung im Zusammenhang mit Herausforderungen, Hemmnissen und Szenarien des Scheiterns von Wohnprojekten hervorheben. Die für Wohnprojekte charakteristische Komplexität der Abstimmungs- und Entscheidungsprozesse sowie die üblicherweise hohe Belastung durch Selbstorganisation und Selbstbau sind als notwendige und gleichzeitig herausfordernde Qualitäten zu nennen. Als ein besonders großes Hemmnis und ein hohes Risiko des Scheiterns ist ein mangelnder Zugang zu Grundstücken und Immobilien zu betrachten, beispielsweise wegen ungeeigneter Konditionen oder Konkurrenzsituationen mit professionalisierten Immobilienunternehmen. Die Verknüpfung zwischen den Hemmnissen und den Szenarien des Scheiterns und den Entwicklungsphasen der Wohnprojekte wird in einer knappen und vereinfachten Form in der Abb. 5 dargestellt.

250 Gerhards, Langenbahn, und Schlauch, „Entstehung von Wohnprojekten“, 66.

251 Gerhards, Langenbahn, und Schlauch, 77.

252 Gerhards, Langenbahn, und Schlauch, 66.

253 Gerhards, Langenbahn, und Schlauch, 66.

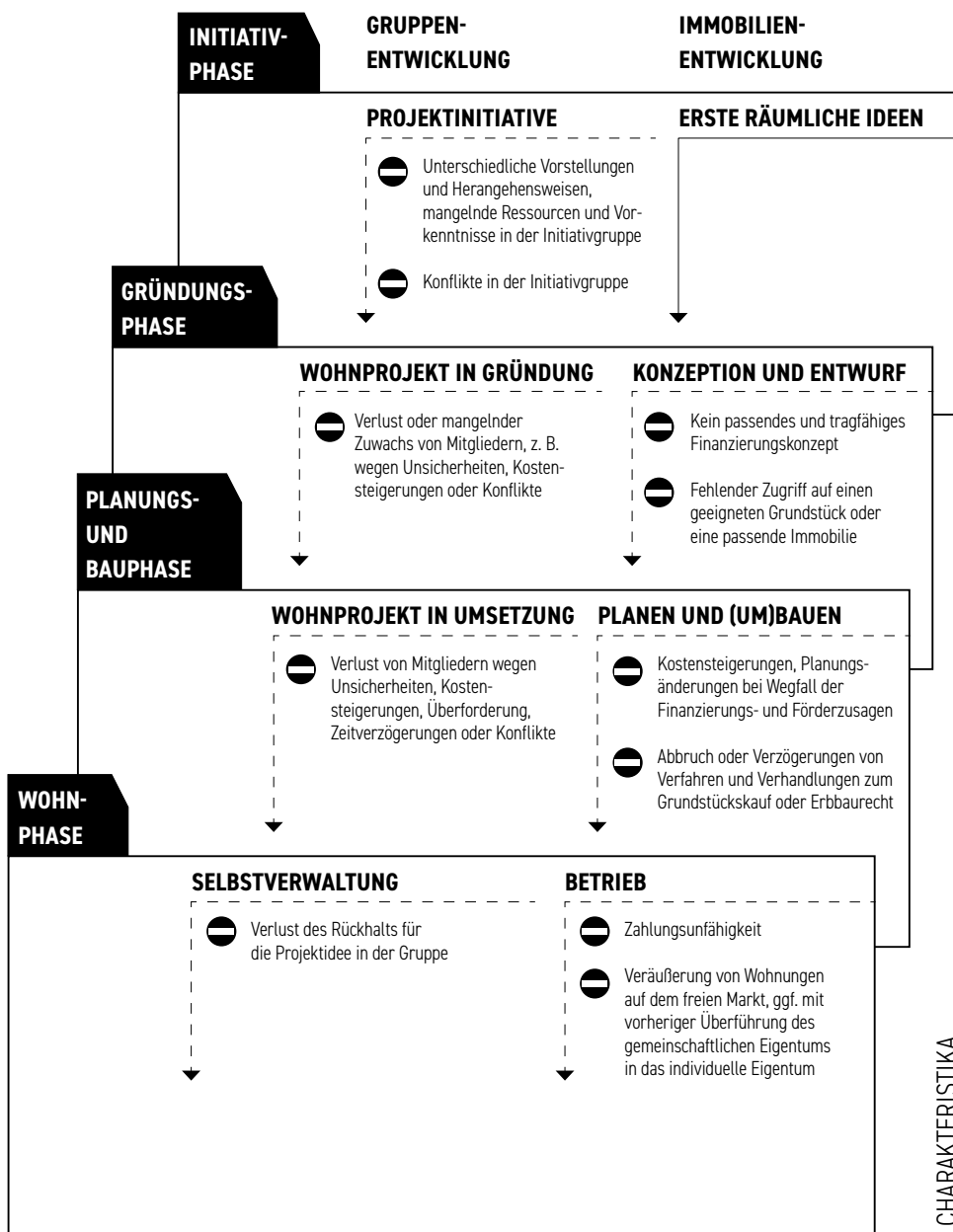


Abb. 5: Herausforderungen, Hemmnisse und Szenarien des Scheiterns in Entwicklungs- und Planungsphasen von Wohnprojekten im gemeinschaftlichen und individuellen Eigentum. Schematische Prinzipdarstellung (eigene Darstellung anhand von Literatur²⁵⁴, ergänzt aus eigenen Vorkenntnissen, Beobachtungen und Praxis)

254 Gerhards, Langenbahn, und Schlauch, „Entstehung von Wohnprojekten“; Wendt, *Weil es nur zusammen geht*, 220–43; empirica u. a., *Baugruppen. BBSR-Online-Publikation 14/2009*, 8–9.

