

# Bausteine für ein *Neues soziales Wohnen*

Selbstorganisiertes und gemeinschaftliches Wohnen liegt im Trend und in den letzten Jahren sind in zahlreichen Städten viele neue Projekte des gemeinschaftlichen Bauens und Wohnens entstanden. Als Nische der Wohnversorgung ermöglichen Hausprojekte Wohnformen und Lebensmodelle, die in den Standardlösungen des privaten und öffentlichen Wohnungsbaus nur selten realisiert werden können. Doch selbstverwaltete und gemeinschaftliche Wohnprojekte unterscheiden sich nicht nur im Zuschnitt der Wohneinheiten und der Nutzung von Gemeinschaftsflächen von klassischen Wohnbauprojekten, sondern auch in der Art und Weise, wie sie entstehen.

In diesem Beitrag, der die Ergebnisse des Forschungsprojekts „Bausteine für ein Neues soziales Wohnen“ (im Rahmen der Incoming Research Fellowship „Immobilienwirtschaft und Standortentwicklung“ an der TU Wien) zusammenfasst, schauen wir auf einige Besonderheiten solcher Projekte und nehmen dabei vor allem die organisatorischen und ökonomischen Aspekte in den Blick. Auf der Basis von Fallstudien des Neubaus von selbstorganisierten und gemeinschaftlichen Hausprojekten stellen wir dar, wie solche Neubauvorhaben geplant, finanziert, gebaut und verwaltet werden und skizzieren so die Konturen des *Neuen Sozialen Wohnens*.

## 1. EINLEITUNG UND FRAGESTELLUNGEN

In vielen Städten haben sich in den letzten Jahren selbstorganisierte und gemeinwirtschaftliche Haus- und Wohnprojekte gegründet und neue Formen des gemeinschaftlichen Zusammenlebens, der Verbindung von Wohnen und Arbeit bis hin zu Ansätzen einer gemeinsamen Ökonomie entwickelt. Die kollektiven Wohnformen und selbstorganisierten Hausprojekte reagieren damit auf verschiedene gesellschaftliche Entwicklungen. Zum einen zwingen die marktwirtschaftliche Durchdringung aller Lebensbereiche und der Abbau von Sozialleistungen größer werdende Teile der

Bevölkerung, ihre Lebenshaltungskosten zu senken, was die Bedeutung von gegenseitiger Hilfe stärkt (Mäder 1999). Zum anderen gibt es ein unübersehbares Bedürfnis nach mehr Selbstbestimmung und Organisation, nach individuellen Gestaltungsmöglichkeiten und kollektivem Handeln (siehe z. B. LaFond 2012). Die Möglichkeiten, dieses Bedürfnis zu befriedigen sind innerhalb der Bevölkerung derzeit jedoch sehr unterschiedlich verteilt.

Immer wieder sind es vor allem kleine innovative Initiativen oder engagierte, experimentierfreudige Fachleute, die solchen Ideen – oft gegen anfängliches Unverständnis oder sogar Widerstand – zum Durchbruch verhelfen. Historisch wurden in vielen europäischen Städten vor allem der unsanierte Altbaubestand und leerstehende Fabrikgebäude für die Erprobung von neuen Wohn- und Lebensformen genutzt, weil die lange Zeit der Abwesenheit von privaten Verwertungsinteressen und staatlichen Planungsambitionen Spielräume für das selbstbestimmte Gestalten der Wohnsituation ermöglichte (Holm/Kuhn 2011). Nach den Jahrzehnten der innerstädtischen Aufwertung und Restrukturierung haben sich die Optionen für solche Nischenprojekte im Bestand weitgehend aufgelöst. Initiativen des gemeinsamen Planens und Bauens haben sich verstärkt in den Bereich der Neubauprojekte verschoben (Temel u. a. 2009; Ginski/Schmitt 2014). In vielen Städten konstituieren Baugruppen, selbstorganisierte Hausprojekte und auch Neubaufvorhaben von jungen Genossenschaften ein kleines, aber wachsendes Segment des *Neuen Sozialen Wohnens*. In den realisierten Projekten spielen Aspekte wie Gemeinschaftlichkeit, Kollektivität und Solidarität eine größere Rolle als in den meisten traditionellen Bauprojekten. In vielen Städten gehört es mittlerweile zum Standard, *gemischte Quartiere* zu planen (Feldtkeller 2018) oder eine Vielfalt von Bauträgern zu sichern (Weiss/Blumer 2013). Bei der Ausweisung von neuen Bauflächen wird immer häufiger zumindest ein Teil der Grundstücke an selbstorganisierte Baugruppen oder alternative Bauträger vergeben.

Doch selbstorganisiertes Bauen und gemeinschaftliches Wohnen kann mehr sein als nur eine willkommene Ergänzung zum Standardwohnformat der etablierten Wohnbauträger. Die oft aus notwendigen Improvisationen heraus entwickelten Modelle der Finanzierung, Planung und Bewirtschaftung könnten wichtige Impulse geben, um auch den öffentlichen und gemeinnützigen Wohnbau noch besser auf die neuen und künftigen gesellschaftlichen Herausforderungen einzustellen.

Auf der Basis von Fallstudien zu gemeinschaftlichen Wohnprojekten<sup>1</sup> werden wir Gemeinsamkeiten, Unterschiede und Besonderheiten solcher Wohnprojekte auf den Ebenen der Planung, des Baus und der Bewirtschaftung darstellen und die Voraussetzungen, Funktionsweisen und zu erwartenden Effekte der dabei entwickelten Instrumente analysieren. Mit (a) dem Boden, (b) dem Trägermodell, (c) der Finanzierung, (d) der Planung und dem Bau sowie (e) den Bewirtschaftungsgrundsätzen, (f) der Verwaltung, (g) den Beteiligungsmöglichkeiten und (h) den Vergabemodalitäten haben wir acht Bausteine des Neuen Sozialen Wohnens identifiziert, die zur Beschreibung des selbstorganisierten und gemeinschaftlichen Bauens herangezogen werden können. Die einzelnen Bausteine weisen dabei verschiedene Varianzen auf und sind durch Wechselwirkungen untereinander geprägt. Da auch in selbstorganisierten Bauprojekten mit der Entscheidung für das Grundstück, das Trägermodell und die Finanzierung in einem frühen Stadium des Projekts grundlegende Rahmenbedingungen gesetzt werden, versuchen wir verschiedene Pfadabhängigkeiten für die Vergabe, Verwaltung und Beteiligung in gemeinschaftlichen Wohnprojekten zu rekonstruieren. In laufenden Planungsprozessen können mögliche Einschränkungen und Folgen bereits getroffener Entscheidungen nur ex ante festgestellt werden.

Unsere Arbeit soll künftigen Hausprojekten Einblicke in mögliche Auswirkungen der notwendigen Grundentscheidungen geben.

Wir werden wir zunächst die sieben Projekte der Fallstudie vorstellen (Kapitel 2), anschließend die Gemeinsamkeiten, Unterschiede und Besonderheiten verschiedener Aspekte beschreiben (Kapitel 3) und schließlich die Konturen des *Neuen Sozialen Wohnens* herausarbeiten (Kapitel 4).

## 2. KURZPORTRÄTS DER UNTERSUCHTEN WOHNPROJEKTE

Die diesem Beitrag zugrunde liegenden Haus- und Wohnprojekte sind alle in den letzten Jahren realisiert worden und waren mit zwei Ausnahmen zum Zeitpunkt der Untersuchung bereits bezogen. Je zwei Projekte kommen aus Berlin und Wien, jeweils eines aus Freiburg, Lüneburg und Zürich. In Bezug auf ihre Größe zwischen 23 und 190 Bewohner\*innen unterscheiden sich die Projekte ebenso wie hinsichtlich des Finanzierungsvolumens zwischen einer und 49 Mio. Euro. Drei gemeinschaftliche Wohnprojekte (*Gemeinschaftswohnen im Wedding, so.vie.so* in Wien und *Zollhaus* in Zürich) wurden in Trägerschaft einer Genossenschaft<sup>2</sup> errichtet – die anderen vier Hausprojekte gehören zum *Mietshäuser Syndikat* (MHS) bzw. *habiTAT*.<sup>3</sup>

### 2.1. 3HÄUSERPROJEKT (FREIBURG)

Das zentral in Freiburg gelegene *3HäuserProjekt* bietet seit 2017/18 Wohnraum für etwa 150 Menschen. Alle drei Hausprojekte, *LAMA* (3HäuserProjekt 2020a), *Luftschloss* (3HäuserProjekt 2020b) und *schwereLos* (3HäuserProjekt 2020c), sind selbstverwaltet und Teil des MHS. Dabei sind sie weitgehend unabhängig voneinander, im Bau- und Planungsprozess wurde aber auch häuserübergreifend zusammengearbeitet. Zwei der Grundstücke wurden von der Stadt Freiburg über ein Punktesystem vergeben, in dem soziale Kriterien wie Mietpreisbindung und Barrierefreiheit ausschlaggebend waren.<sup>4</sup> Die Häuser sind dreigeschossig, hauptsächlich aus Beton in Kombination mit nachhaltigen Materialien wie Zellulose und Holz gebaut (3HäuserProjekt 2019). In jedem Haus gibt es private Wohnungen, die von Familien, Einzelpersonen oder Wohngemeinschaften bewohnt werden, sowie gemeinschaftlich genutzte Räume. In *LAMA* wohnen 38 Menschen, darunter 14 Kinder und Jugendliche. Die Mieten liegen hier unter 7,00 €/m<sup>2</sup> (nettokalt) und sind für 55 Jahre gebunden. 70 Prozent sind Förderwohnungen, einige wurden gezielt an Menschen mit Fluchterfahrung und in Notsituationen vergeben.

### 2.2. FLUSE (LÜNEBURG)

Die *Fluse* (Gemeinschaft.Sinn e. V. 2020) ist ein gemeinschaftliches Wohnprojekt in der Nähe des Lüneburger Stadtzentrums. Nach einem langjährigen Planungsvorlauf, der sich zunächst auf die Umwidmung eines ehemaligen Kasernengebäudes richtete (LZ Online 2016), wurde der Gruppe von der Stadt ein öffentliches Baugrundstück auf der Fläche einer ehemaligen Kleingartenanlage angeboten (Schäfer 2018). Drei miteinander verbundene zwei- und dreigeschossige Baukörper (siehe Architekturbüro Neustadtarchitekten 2019) bieten 38 Menschen, darunter acht Kindern, ein gemeinschaftliches Zuhause. Neben den privaten Wohnräumen bietet das Haus mit Gästezimmer, Wohnzimmer, Werkstätten und einem auch öffentlich nutzbaren Gemeinschaftsraum eine Reihe von zusätzlichen Nutzungsoptionen. Die Mieten

liegen unter 9,00 €/m<sup>2</sup> (nettokalt). Dabei sind bis auf eine alle Wohnungen geförderte Sozialwohnungen. Für die Finanzierung wurden neben Direktkrediten auch Fördermittel des Landes und des Bundes genutzt.

### 2.3. M29 (BERLIN)

Mitten im hoch gentrifizierten Berliner Bezirk Prenzlauer Berg hat sich der Neubau mit Gesamtwohnkosten von 330 Euro pro Person – d. h. ca. sechs Euro Nettokaltmiete pro m<sup>2</sup> – zu einem Refugium der Leistbarkeit entwickelt. Über 20 Menschen, darunter vier Kinder, haben hier nicht nur ein Dach über dem Kopf gefunden, sondern eine Hausgemeinschaft. Das Hausprojekt des MHS wurde im Modus der Ko-Produktion zwischen Architekt\*innen und Hausgemeinschaft geplant. Priorität der Planung: das Haus sollte möglichst schnell, günstig und nachhaltig fertiggestellt werden (domestic utopias radio 2013, Baunetzwoche 2015). Eine Besonderheit des Hausprojekts M29 ist, dass der Alltag der Bewohner\*innen als große Wohngemeinschaft kollektiv organisiert wird. Schon bei der Planung des Hauses hatten große Gemeinschaftsflächen (wie zum Beispiel Küchen, Dachterrasse) gegenüber den eher klein gehaltenen Privaträumen Vorrang. Haushaltsfunktionen wie Kochen und Freizeitgestaltung sind im Hausprojekt M29 weitgehend vergemeinschaftet. Zudem sind mit der Einrichtung einer Gemeinschaftskasse erste Ansätze einer kollektiven Ökonomie entstanden. Zum Selbstverständnis der Hausgemeinschaft gehört das politische Engagement in der Nachbarschaft und eine Unterstützung von neuen Hausprojekten (Hausprojekt M29 2020).

### 2.4. GEMEINSCHAFTSWOHNEN IM WEDDING (BERLIN)

Nahe der S-Bahn-Station Wedding findet man direkt an der Bahnlinie ein Ensemble von drei siebenstöckigen Holzhäusern, die mit breiten Brücken verbunden sind. Der Bau aus vorgefertigten Holzbauteilen war zwar mit höheren Materialkosten verbunden, besticht aber durch die extrem kurze Bauzeit und hohe Nachhaltigkeit (Hensel 2018, 2019; Schäferwenningerprojekt 2018, 2019; Šustr 2018; Reichel 2018; Vetter 2018). Durch die Lage an der S-Bahn und den schmalen Zuschnitt galt das Grundstück als unattraktiv und war daher relativ günstig. Im *Gemeinschaftswohnen im Wedding* wohnen 127 Menschen, die meisten von ihnen in Clusterwohnungen, bestehend aus privaten Wohnbereichen und Gemeinschaftsräumen. Außerdem finden sich eine Kita, Obdachlosenhilfe und viele andere Einrichtungen in den Gewerbeflächen des Gebäudes. Das Projekt ist 2017/18 von der Wohnungsbaugenossenschaft *Am Ostseepplatz eG* mithilfe von Fördermitteln des Senatsprogramms *Experimenteller Geschosswohnungsbau* entstanden.<sup>5</sup> Die Mieten liegen bei einer Spreizung von 6,50 bis 13,50 €/m<sup>2</sup> im Durchschnitt bei ca. 8,00 €/m<sup>2</sup>. Die Hälfte der Wohnungen sind geförderte Sozialwohnungen. Bei der Planung der Wohnungen konnten zukünftige Bewohner\*innen in Zusammenarbeit mit Architekt\*innen teilweise mitwirken und auch aktuell bietet das Projekt mehr Partizipationsmöglichkeiten als herkömmliche Mietverhältnisse (siehe auch Wohnungsbaugenossenschaft „Am Ostseepplatz“ eG 2017).

## 2.5. SO.VIE.SO (WIEN)

So.Vie.So ist unter allen untersuchten Häusern sicherlich das konventionellste Projekt, sticht jedoch durch die partizipative Entwicklung der Grundrisse und des Programms der Gemeinschaftsräume, ebenso wie durch die Selbstverwaltung der Gemeinschaftsräume im Vergleich mit anderen geförderten Wohnbauten in Wien heraus. Nicht zuletzt deswegen wurde das von der gemeinnützigen *Genossenschaft BWS* umgesetzte und von *ss/plus architektur* geplante Projekt 2015 mit dem Wiener Wohnbaupreis ausgezeichnet. Der geförderte Wohnbau im Passivhausstandard im Wiener Sonnwendviertel verfügt über 111 Wohnungen und zahlreiche Gemeinschaftsräume. Für die Konzeption der Gemeinschaftsräume gab es vier Workshops mit sieben Themenkreisen. Die dabei erarbeiteten Vorschläge und Ideen waren die Basis für die weiteren Planungen des Architekturbüros. Die Gemeinschaftsräume werden von den Bewohner\*innen selbst verwaltet. Neben der umfassenden Partizipation war es Ziel des Projekts, „ökonomisch schwächeren Bevölkerungsschichten“ ein Angebot zu machen, von jungen Menschen in Ausbildung bis zu Großfamilien. Dementsprechend gab es ein sehr offenes Angebot an Wohnungsgrundrissen. Der Finanzierungsbeitrag beträgt 515 €/m<sup>2</sup>, die Miete zwischen 6,20 und 6,82 € inkl. Betriebskosten und Steuer. Für die Bezahlung des Finanzierungsbeitrags bietet die Stadt Wien Eigenmitteldarlehen zu 1 Prozent Zinsen an.

## 2.6. ZOLLHAUS (ZÜRICH)

Das *Zollhaus* ist das zweite Bauprojekt der Züricher Genossenschaft *Kalkbreite*. Das rund 5.000 m<sup>2</sup> große Baugrundstück in der Nähe des Hauptbahnhofs gehört der Schweizer Bahn und der Stadt Zürich und wurde in einem öffentlichen Wettbewerb für gemeinnützige Wohnbauträger ausgeschrieben. Den Zuschlag erhielt die Genossenschaft *Kalkbreite* u. a., weil ihr Konzept den Einbezug des angrenzenden Quartiers anstrebt, Wohnen, Arbeiten und Kultur unter einem Dach vereint und neben günstigen auch subventionierte Wohnungen vorsieht. Wie schon bei *Kalkbreite* wird es auch im *Zollhaus* eine Vielfalt von Wohnungstypen (1,5- bis 9,5-Zimmer-Wohnungen) geben. Gut ein Drittel der 56 Wohnungen werden 5,5 oder mehr Zimmer aufweisen. Vorgesehen sind auch eineinhalbstöckige sogenannte Hallenwohnungen, die sich Mieter\*innen nach ihren eigenen Bedürfnissen selbst ausbauen können. Um eine möglichst hohe Vielfalt innerhalb der Bewohner\*innenschaft zu erreichen, hat die Genossenschaft ein eigens dafür entwickeltes Vermietungsreglement, das beispielsweise auf dem Wohnungsmarkt benachteiligte Personen besonders fördert. Im Sinne der Nachhaltigkeit wird angestrebt, die Wohnfläche pro Person möglichst knapp zu halten (28 bis 32 m<sup>2</sup>). Der niedere Flächenbedarf und eine Kostenmiete ermöglichen für Zürcher Verhältnisse sehr günstige Mieten. Wesentlich für den reduzierten individuellen Flächenbedarf sind gemeinschaftliche Einrichtungen und räumliche Flexibilität.

## 2.7. BIKES AND RAILS (WIEN)

Die Baugruppe *Bikes and Rails* ist Mitglied bei *habiTAT* und hat den ersten Neubau in diesem nach dem Modell des *Mietshäuser Syndikats* agierenden österreichischen Hausprojekte-Verbund errichtet. Das Haus befindet sich in der Nähe des Hauptbahnhofs im Wiener Sonnwendviertel und wurde im Mai 2020 nach fünfjäh-

riger Entwicklungs- und Bauphase bezogen. Das Gebäude ist ein Passivhaus als Holzriegelbau mit 18 Wohnungen und zwei Gewerbebetrieben. Das Haus wurde mit einem Förderdarlehen der Stadt Wien errichtet, das als Bedingung maximale Gesamtbaukosten (rund 2.000 €/m<sup>2</sup>) vorschreibt und Mindeststandards setzt, was den Wärmeschutz und die Energieeinsparungen betrifft. Der Zuschlag für das Grundstück wurde im Rahmen eines Wettbewerbs, der Teil eines kooperativen Verfahrens der Grundeigentümerin ÖBB und der Stadt Wien war, zu besonders günstigen Konditionen vergeben. Die Gesamtkosten des Projekts beliefen sich auf 5,46 Mio. Euro netto. Die Bewohner\*innen müssen keine individuellen Eigenmittel zahlen, mittels einer Kampagne gelang es, kollektiv 1,5 Mio. Euro an Direktkrediten (Nachrangdarlehen) einzuwerben, die restliche Finanzierung erfolgte über den erwähnten Förderkredit (1,17 Mio. Euro) und ein Bankdarlehen (2,8 Mio. Euro). In den 18 Wohnungen leben 31 Erwachsene und zwölf Kinder, zusätzlich gib es im Haus eine Werkstatt, einen Proberaum, eine Gemeinschaftsterrasse, eine Gästewohnung, einen Gemeinschafts- und Veranstaltungsraum inklusive Gemeinschaftsküche. Die durchschnittliche Bruttomiete für die Wohnungen beträgt inklusive Betriebskosten 9,60 €/m<sup>2</sup>, die Gewerbemiete beläuft sich netto inklusive Betriebskosten auf 5,80 €/m<sup>2</sup>.

### 3. BAUSTEINE DES *NEUEN SOZIALEN WOHNENS*

Die von uns untersuchten gemeinschaftlichen Wohnprojekte weisen im Vergleich zu klassischen privatfinanzierten Bauvorhaben oder dem sozialen Wohnungsbau (Holm 2019) eine Reihe von Besonderheiten auf. Die Analyse der einzelnen Bausteine zeigt, dass sich nicht nur die Grundrisse und kollektiven Wohnformen vom Standardwohnen unterscheiden, sondern dass sich auch die Organisation der Planung, Finanzierung, Baudurchführung und Bewirtschaftung deutlich von den üblichen Wegen der Wohnungswirtschaft und -verwaltung abheben.

Übergreifend lassen sich für alle Projekte ein hohes Maß an Beteiligung, eine starke Gebrauchswertorientierung und eine konsequente Ausrichtung an möglichst leistbaren Wohnkosten erkennen, die fast alle Dimensionen der Planung und Umsetzung der Neubauprojekte durchziehen. Von Interesse für unsere Analyse waren dabei auch mögliche Wechselwirkungen zwischen den verschiedenen Bausteinen. Insbesondere die Auswahl des Grundstücks, das Trägermodell und die Finanzierung hatten dabei einen erheblichen Einfluss auf andere Bereiche der Planung, Entwicklung und Bewirtschaftung.

#### 3.1. GRUNDSTÜCK ALS FUNDAMENT

Der Zugang zum Grundstück ist – so zeigen es unsere Fallstudien – nicht nur materielle Voraussetzung des Bauvorhabens, sondern konstituiert eine Reihe von Bedingungen, die im Laufe des Planungs- und Bauprozesses nicht mehr verändert werden können. So ist der Grundstückspreis (neben den Baukosten) ein entscheidender Hebel für die künftigen Wohnkosten. Darüber hinaus beschränken der Grundstückszuschnitt und der baurechtliche Status die Variationsmöglichkeiten der baulichen Gestaltung und Gebäudekubatur. In allen Beispielprojekten wurde die Planung auf der Basis der Grundstücksbedingungen vorgenommen und angepasst. In einer grundstücksbedingten Projektentwicklung wurde die Anzahl der möglichen Bewohner\*innen und bauliche Wunschvorstellungen eher an die Grundstückskonstellationen angepasst als umgekehrt. Auffällig ist, dass etliche der Grundstücke schwierig

im Hinblick auf die Bebauung sind oder für Hausprojekte reserviert und in Wettbewerben vergeben wurden.

### 3.2. TRÄGERMODELL BESTIMMT DIE STATIK DER PROJEKTE

Neben dem Zugang zum Baugrund kann auch die Entscheidung für das Trägermodell als vorgelagerte Rahmenbedingung angesehen werden. In allen von uns untersuchten Projekten stand vor dem Beginn der Projektplanung fest, in welchen organisatorischen Konstellationen die Neubauvorhaben umgesetzt werden sollten. Im Fall der Genossenschaft war die Wahl des Trägermodells keine Frage, sondern die bereits bestehende Organisationsform. Auch die Hausprojekte des *Mietshäuser Syndikats* hatten sich mit Ausnahme von *Bikes and Rails* bereits vor dem Beginn des konkreten Projekts als Gruppen für das Modell entschieden.

Mit dieser Entscheidung waren trägermodellbedingte Weichen für Finanzierungsmodelle, Beteiligungsformen und Vergabemodalitäten gestellt. Insbesondere die Projektgruppen des MHS orientierten sich von Beginn an auf das im MHS übliche Verfahren, das Eigenkapital für die Finanzierung mit Direktkrediten zu erbringen. Die untersuchten Genossenschaftsprojekte konnten die eigene wirtschaftliche Substanz als Eigenkapital zur Kreditaufnahme einbringen. Die Beteiligungsstellung der Bewohner\*innen geht sowohl im Genossenschaftsmodell als auch im *Mietshäuser Syndikat* weit über ein klassisches Mietverhältnis hinaus. Die Bewohner\*innen der Genossenschaftsprojekte haben über ihre Mitgliedschaft in der Genossenschaft Mitbestimmungsmöglichkeiten über die Genossenschaftsgremien und wurden in einer späteren Projektphase an der Ausgestaltung von Grundrisslösungen ihrer jeweiligen Wohnungen beteiligt. In den Projekten des MHS übernehmen die Bewohner\*innen über ihre Beteiligung an der GmbH-Konstruktion eine aktive Rolle als Bauherr\*innen und haben mit Ausnahme von *Bikes and Rails*<sup>6</sup> in allen von uns untersuchten Projekten unmittelbar und vollverantwortlich alle wesentlichen Kauf-, Planungs- und Bauentscheidungen getroffen. Während die über ein Standardmietverhältnis hinausgehende Beteiligung und Mitbestimmung in der Genossenschaft eine Option für die Bewohner\*innen ist, war sie in den MHS-Projekten eine wesentliche Voraussetzung für die Realisierung der Projekte.

### 3.3. FINANZIERUNG UND WIRTSCHAFTLICHKEITSBERECHNUNG ALS TRAGENDE WÄNDE

Als eine dritte frühzeitige Entscheidung bestimmen auch das Finanzierungsmodell und die gemeinwirtschaftliche Kalkulation die Umsetzung und Nutzungsmöglichkeiten der Neubauprojekte. Da alle von uns untersuchten Wohnprojekte mit dem Ziel angetreten waren, mit möglichst günstigen Mietpreisen eine leistbare Wohnkostenbelastung für die Bewohner\*innen zu ermöglichen, waren die Finanzierungsmodalitäten der Erstellungskosten von entscheidender Bedeutung. Mit der Ausnahme eines Wohnprojekts mit sehr niedrigen Baukosten (*M29* in Berlin) haben alle Projekte Fördergelder aus verschiedenen Programmen in Anspruch genommen. Über die mit den Förderprogrammen bewirkten Belegungs- und Mietpreisbindungen hinaus waren mit der Annahme von Fördermitteln zum Teil konkrete Anforderungen an Ausstattung (Barrierefreiheit), maximale Höhe der Baukosten, Energie- und Wärmeverbrauch oder Baudurchführung (Holzrahmenbauweise, Passivhaus) verbunden. Alle Projekte, die Fördermittel genutzt haben, mussten auch die damit verbundenen

Auflagen für die haushaltbezogenen Vorgaben maximaler Wohnungsgrößen berücksichtigen – die vielfach im Konflikt mit den geplanten gemeinschaftlichen Wohnkonzepten standen. Die Förderprogramme waren so nicht nur eine Unterstützung, sondern wurden von den Projekten zugleich als Beschränkung bei der Planung von Grundrissen und Belegungsplänen und als ein erhöhter Aufwand der Finanzplanung wahrgenommen. Beschränkungen dieser Art führen jedoch auch immer wieder zu kreativen Lösungen.

Alle von uns untersuchten Hausprojekte orientierten sich am Prinzip von kostendeckenden Mieten ohne Gewinnerwartungen. Bei den Finanzierungsplanungen galten leistbare Mieten nicht als Ergebnis der Kalkulation, sondern als Ausgangspunkt der Überlegungen. Die Orientierung an leistbaren Mietpreisen ist bei den Projekten, die im Rahmen des MHS/*habiTAT* entstanden sind, eine Daueraufgabe, die sich nicht auf den Zeitraum der Planung beschränkt. Das Direktkreditmodell des MHS erfordert eine dauerhafte Betreuung der Direktkreditgeber\*innen und wird durch die Suche nach neuen Direktkrediten zu einer Daueraufgabe der Finanzierung. Die über die Bauphase hinausgehende Notwendigkeit einer Projektverantwortung der Wohngruppen unterscheidet die Hausprojekte des MHS von anderen Formen des gemeinschaftlichen Wohnens.

### 3.4. PLANUNG UND BAU ALS STEIGLEITUNG DER BETEILIGUNG

Planung und Baudurchführung werden, wie bereits beschrieben, materiell von den Grundstücksbedingungen, organisatorisch vom Trägermodell und in Bezug auf Ausstattung und Baustoffe von den Finanzierungsbedingungen bestimmt. Doch Planung und Bauprozesse haben auch Auswirkungen auf andere Bausteine des Neuen Sozialen Wohnens. Zum einen beeinflussen Planung und Bauablauf die Kosten und damit die späteren Mieten, zum anderen konstituieren Eigenverantwortung und Mitwirkung am Bau- und Planungsprozess die Identifikation der künftigen Bewohner\*innen mit dem Projekt und der Wohnform. Je intensiver die Beteiligung an der Entstehung des Projekts, desto größer auch die Selbstverständlichkeit der gemeinsamen Mitwirkung an der Selbstverwaltung. Trotz abnehmender Intensität der gemeinsam zu entscheidenden Aufgaben haben zumindest die von uns untersuchten Projekte des MHS auch nach der Baufertigstellung Arbeitsgruppenstrukturen und Kooperationsroutinen aufrechterhalten und fortgeführt.

### 3.5. VERWALTUNG UND BETEILIGUNG SIND MEHR ALS FASSADE

Verwaltung und Beteiligung sind im Wesentlichen vom Trägermodell bestimmt und unterscheiden sich zwischen Genossenschaften und Projekten des MHS vor allem durch den Grad der Selbstbestimmung und die Gestaltungsspielräume bei den technischen und administrativen Verwaltungsaufgaben. Beide Bausteine stehen dabei in einer Wechselbeziehung und haben Auswirkungen auf die Wohnkosten und die Zusammensetzung der Bewohner\*innen. Die weitgehende Übernahme von Verwaltungsaufgaben durch die Wohngruppen in den Projekten des MHS reduziert die Kosten der Verwaltung. Die Selbstverwaltung ist dabei keine Option zur Beteiligung oder Mitwirkung, sondern Voraussetzung des Bewirtschaftungsmodells. Neben den bewirtschaftungsbezogenen Verwaltungsaufgaben des Hauses müssen die Projektgruppen weitere administrative Tätigkeiten wie die Betreuung der Direktkredite und Buchführung der GmbH organisieren, wofür fachliche und zeitliche Ressourcen der

Bewohner\*innen vorausgesetzt werden. Da auch die Organisationsformate der Gruppenstrukturen für Menschen mit Erfahrungen in kollaborativen Formen der Zusammenarbeit leichter zugänglich sind, wirken sich Verwaltung und Beteiligung stärker als in den eher service-orientierten Verwaltungsstrukturen einer Genossenschaft auch auf die Zusammensetzung der Bewohner\*innen aus.

### 3.6. DIE INSTALLATION DER VERGABEMODALITÄTEN

Hausprojekte verfolgen in der Regel den Anspruch, eine hohe Diversität innerhalb ihrer Bewohner\*innenschaft zu erreichen. Ob es gelingt, dieses Vorhaben in die Realität umzusetzen, hängt von unterschiedlichen Parametern ab. Vorauszuschicken ist, dass es ein durchaus anspruchsvolles Vorhaben ist, ein Bestandsobjekt zu kaufen, zu adaptieren und zu sanieren oder einen Neubau zu errichten. Die zeitlichen und fachlichen Ressourcen, die es braucht, um die unterschiedlichen Aufgaben zu erfüllen, sind beachtlich. Es ist kein Zufall, dass die Anzahl der Architekt\*innen in Gruppen, die Hausprojekte umsetzen überdurchschnittlich hoch ist, speziell dann, wenn es sich um einen Neubau handelt. Die Annahme, es bräuhete in jeder Gruppe Architekt\*innen, Anwält\*innen und Finanzexpert\*innen, ist allerdings falsch. Es ist überraschend, wie viele Qualifikationen sich Projektbeteiligte in der Prozessphase aneignen und natürlich profitieren Projekte, die Teil eines Netzwerks wie z. B. des *Mietshäuser Syndikats* sind, von der Expertise und den Ressourcen anderer Projekte. Darüber hinaus lastet die Verantwortung im Vergleich zu beispielsweise dem Bau eines Einfamilienhauses bei einem Hausprojekt auf vielen Schultern.

Um von Anfang an eine hohe Durchmischung zu erreichen, gibt es beim Zürcher *Zollhaus* – wie auch bei anderen Projekten von alternativen Schweizer Genossenschaften – sehr genau aufgeschlüsselte Belegungskriterien. Die angestrebten Werte orientieren sich an der sozialen Zusammensetzung des Quartiers und in einzelnen Fällen am Profil der gesamten Stadt Zürich (Genossenschaft Kalkbreite 2018). Projekte wie *M29* versuchen ganz bewusst unterschiedliche (Social-Media-)Kanäle zu nutzen, um mit einem Wohnungsangebot auch Menschen zu erreichen, die zwar dringenden Wohnbedarf haben, aber kein Wissen über und keine Nähe zu Hausprojekten haben.

### 3.7. FAZIT: BAUSTEINE DES NEUEN SOZIALEN WOHNENS

Die Wechselwirkungen zwischen den acht verschiedenen Bausteinen<sup>7</sup> des Neuen Sozialen Wohnens sind vielfältig. Insbesondere Grundstück, Trägermodell und die Finanzierungsmodalitäten wirken sich auf fast alle anderen Bereiche der Planungs-, Bau- und Verwaltungsprozesse aus. Insbesondere die aktive Beteiligung durch die künftigen Bewohner\*innen der Bauvorhaben ist nicht nur ein Effekt der Rahmenbedingungen, sondern vielmehr Voraussetzung für das Gelingen der Vorhaben. Diese weitgehend durch die Nutzer\*innen bestimmte Produktion der Wohnbauten ist dabei nicht nur eine gelungene Aufhebung der sonst typischen Entfremdungseffekte im Wohnbau, sondern durch die damit verbundenen Voraussetzungen auch eine Barriere für den Einstieg in die Projektgruppen. Die Trägermodelle unterscheiden sich dabei nicht nur auf der Ebene der Mitbestimmungsmöglichkeiten, sondern auch hinsichtlich des erwarteten Zeit- und Ressourceneinsatzes der Einzelnen. Die mobilisierbare Zeit, die Bereitschaft zur Aneignung von Fachkenntnissen und die Fähigkeit, sich selbstverantwortlich in arbeitsteilige Strukturen und Abläufe einbringen zu können, müssen als relativ hohe Voraussetzungen im Bereich der sozialen Kompe-

tenz angesehen werden und spiegeln sich zum Teil auch in der Zusammensetzung der Bewohner\*innen wider. Die von uns untersuchten Neubauprojekte reflektieren diesen social bias des Modells und versuchen vor allem nach der Fertigstellung durch affirmative Belegungspraktiken die soziale und kulturelle Diversität in ihren Projekten gezielt zu erweitern.

#### 4. KONTUREN DES NEUEN SOZIALEN WOHNUNGSBAUS

Die von uns untersuchten Neubauprojekte ermöglichen nicht nur gemeinschaftliche Wohnformen, sondern unterscheiden sich auch in der Art und Weise der Planung, des Baus und der Verwaltung von klassischen Bauprojekten. Dabei konnten fünf zentrale Prinzipien des Neuen Sozialen Wohnungsbaus identifiziert werden.

*Konsequente Leistbarkeitsorientierung:* Alle Projekte haben sich bereits in der Phase der Konzeption und Planung an den künftigen Wohnkosten orientiert. Das Verhältnis von Erstellungskosten zu den Miethöhen wurde dabei umgekehrt. Gemeinsam festgelegte Zielmieten waren in der Regel der Ausgangspunkt für die wesentlichen Planungsentscheidungen. Auch wenn in Verwaltung und Bewirtschaftung die Logik von kostendeckenden Mieten aufgegriffen wird, können Planung und Bau als Prinzip der „mietgedeckten Erstellungskosten“ beschrieben werden. Größte Herausforderung für die Projekte sind die banküblichen Finanzierungsbedingungen und der meist fehlende Zugang zu geeigneten Grundstücken. Insbesondere die üblichen Tilgungssätze in Kreditverträgen werden als größte Hürde angenommen.

*Gebrauchswertorientierung:* Die von uns untersuchten Projekte waren durch eine weitgehende Bauherr\*innen-Nutzer\*innen-Identität geprägt, die die typischen Entfremdungseffekte des Wohnens deutlich verringert. Das gilt in besonderem Ausmaß für die MHS/*habiTAT*-Projekte, mit deutlichen Abstrichen aber auch für die Genossenschaften, in denen die Bewohner\*innen Mitglieder sind. Wesentliche Entscheidungen für Ausstattung, Grundrisse und technische Anlagen wurden aus einer Gebrauchswertperspektive der künftigen Bewohner\*innen bestimmt, was als Typ des „nutzerkontrollierten Wohnbaus“ (Turner 1972: 148) beschrieben werden kann.

*Kollektive Verantwortung:* Die Wohnprojekte des Neuen Sozialen Wohnens sind sowohl in Phasen der Planung als auch der Wohnnutzung durch ein hohes Maß an Beteiligung geprägt. Insbesondere die Selbstverwaltung in Form der aktiven Verantwortung für wesentliche Planungs- und Verwaltungsaufgaben setzt dabei Prozesse der Selbstorganisation in den Gruppen voraus. Gemeinschaftliches Wohnen ist dabei nicht nur ein spezifisches Wohnformat, sondern auch ein durch die Gruppen selbst bestimmter Modus der Kooperation.

*Nachhaltigkeit:* Die von uns untersuchten Bau- und Wohnprojekte wurden mit einer Langzeitperspektive geplant und gebaut. Eine dauerhafte Wohnnutzung ist vorgesehen, ohne die Nutzungskonstellationen baulich festzuschreiben. Die Mehrzahl der Gebäude ermöglicht flexible Nutzungsoptionen der Wohn- und Gemeinschaftsräume, sodass sie veränderten Wohn- und Lebensbedürfnissen angepasst werden können. Dauerhaft ist auch die gemeinwirtschaftliche Perspektive – in allen Projekten ist eine spätere Kapitalisierung durch Verkauf oder spekulative Mietsteigerungen ausgeschlossen.<sup>8</sup> Ökologische Nachhaltigkeit wurde insbesondere durch die Verwendung natürlicher Baustoffe und Energieeffizienz der Bauweise und Anlagen sichergestellt. Alle Projekte legten beim Bau Wert auf eine ökologische und soziale Nachhaltigkeit (barrierefrei und bezahlbar).

**Gemeinschaftliche Wohnformen:** Trotz unterschiedlicher Wohnformate in Einzelwohnungen, Clustern oder Haus-WG – die Kombination von privaten und gemeinschaftlichen Räumen und Flächen prägt nicht nur die bauliche Struktur der Häuser, sondern auch die Alltagserfahrungen des Zusammenlebens. Die Beschränkung individueller Wohnfläche zugunsten gemeinschaftlich genutzter Bereiche ist ein wesentliches Merkmal des Neuen Sozialen Wohnens und wird von den Bewohner\*innen nicht als Beschränkung von Individualität, sondern als Bereicherung durch die Gemeinschaft wahrgenommen und damit eine gemeinsame Alltagsgestaltung ermöglicht, die weit über die sozialen Beziehungen in Standardwohnformaten hinausgeht.

Die Prinzipien der konsequenten Leistbarkeitsorientierung, der nutzerkontrollierten Planung, soziale und ökologische Nachhaltigkeit sowie eine gemeinschaftliche Verantwortung für Planung, Bau und Verwaltung geben wichtige Impulse für einen Wohnbau, der sich nicht an abstrakten Standards von Wohnvorstellungen und Wirtschaftlichkeit orientiert, sondern das Wohnen als Grundbedürfnis an den Nutzer\*innen selbst orientiert. Die innovativen Wohnlösungen, die bauliche Gestalt und die im Vergleich zu anderen Neubauprojekten günstigen Wohnkosten demonstrieren das Potenzial des gemeinschaftlichen Wohnens und selbstorganisierten Bauens. Ein erleichterter Zugang zu Grundstücken und langfristige Finanzierungsmodelle wären die effektivste Unterstützung für künftige Projekte des gemeinschaftlichen und selbstorganisierten Wohnens. Da die Überwindung der Profitlogik im Wohnbau eine allgemeine Herausforderung für eine soziale Stadtentwicklung ist, weisen die gemeinschaftlichen und selbstorganisierten Neubauten über ihre Wohnprojekte hinaus und zeigen exemplarisch, dass ein anderes Bauen und Wohnen möglich ist.

**1** Im Forschungsprojekt *Bausteine für ein Neues soziales Wohnen* (im Rahmen des Incoming Research Fellowships *Immobilienwirtschaft und Standortentwicklung* an der TU Wien) wurden insgesamt sieben Hausprojekte in der Schweiz, in Österreich und in Deutschland untersucht. Die Fallstudien basieren auf einer umfassenden Recherche von Medienberichten, Internetseiten und Selbstdarstellungen der Projekte sowie Interviews, die wir zwischen Juni 2019 und März 2020 durchgeführt haben. Die Leitfäden der Interviews wurden den Gesprächspartner\*innen vorab zur Verfügung gestellt, um einen thematisch fokussierten Gesprächsverlauf zu erleichtern. Die aus den Informationen und Gesprächen erarbeiteten Projektprofile wurden den Gruppen zur Autorisierung mit der Möglichkeit zur Korrektur, Ergänzung und Präzisierung einzelner Aspekte zugesandt. Unser Dank gilt allen Gruppen, die uns einen Einblick in ihre Projekte ermöglicht und ihre Einschätzungen mit uns geteilt haben.

**2** Gemeint ist eine Wohnungsbaugenossenschaft, eine Genossenschaft, die ihre Mitglieder mit preisgünstigem Wohnraum versorgt. Siehe dazu Boettcher (1981), Greve (2001), Michalski (2007) und Glossar-Eintrag > Wohnungsbaugenossenschaft.

**3** Das *Mietshäuser Syndikat* ist ein Projektverbund aus Hausprojekten und Projektinitiativen in Deutschland (siehe *Mietshäuser Syndikat* 2020a). Hausprojekte des *Mietshäuser Syndikats* sind autonom und haben die Rechtsform einer GmbH (siehe *Mietshäuser Syndikat* 2020b). Ziele des *Mietshäuser Syndikats* sind langfristig stabile und bezahlbare Mieten zu schaffen und die Häuser dem Immobilienmarkt zu entziehen (*Mietshäuser Syndikat* 2013). Siehe auch Glossar-Eintrag > *Mietshäuser Syndikat*. Das *habiTAT* ist ein 2014 gegründeter, nach dem Vorbild des MHS konzipierter Verbund von Hausprojekten in Österreich.

**4** *LAMA* und *Luftschloss* erhielten den Zuschlag für das Grundstück durch ein Punktesystem, *schwereLos* über Losverfahren (Radio Dreyeckland 2015).

5 Die Beschreibung des Förderprogramms für den „Experimentellen Geschosswohnungsbau“, ihrer Themenschwerpunkte und geförderten Projekte kann man unter Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (2015) finden. Beachten Sie, dass Gemeinschaftswohnen *im Wedding* noch als *Wohnen und Werken im Wedding* bezeichnet wurde.

6 *Bikes and Rails* wurde erst rund zwei Jahre nach Projektbeginn zu einem *habiTAT*-Projekt.

7 Boden, Trägermodell, Finanzierung, Planung und Bau, Bewirtschaftungsgrundsätze, Verwaltung, Beteiligungsmöglichkeiten und Vergabemodalitäten.

8 Im österreichischen Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) wird Mieter\*innen das Recht eingeräumt, ihre Wohnung nach Ablauf von mindestens fünf Jahren käuflich zu erwerben. Um Spekulation zu verhindern, muss bei Weiterveräußerung binnen fünfzehn Jahren ein sogenannter Differenzbetrag bezahlt werden.

## QUELLEN

---

### [Interviews]

Interview mit **Andrea Valentini (Mitarbeiterin bei BWS-Gruppe)** 2020: E-Mail-Interview. Interviewer: Silvester Kreil.

Interview mit **Andreas Wirz (Vorstand Wohnbaugenossenschaften Zürich)** 2019: Ort: Büro Andreas Wirz; Interviewer: Christoph Laimer; Dauer des Interviews: 01:20:14.

Interview mit **Barbara Frisch-Raffelsberger (Familienwohnbau; Bauträger Bikes and Rails)** 2019: Ort: Büro Familienwohnbau; Interviewer: Christoph Laimer; Dauer des Interviews: 00:38:53.

Interview mit **BewohnerInnen (Fluse)** 2020: Ort: Fluse; Interviewer: Andrej Holm; Dauer des Interviews: 03:17:51.

Interview mit **BewohnerInnen (LAMA)** 2020: Ort: LAMA; Interviewer: Andrej Holm; Dauer des Interviews: 01:16:37 und 01:51:34.

Interview mit **Cornelia Schindler (ss|plus architektur)** 2019: Ort: Büro ss|plus architektur; Interviewer: Christoph Laimer; Dauer des Interviews: 00:40:45.

Interview mit **David Robotham (Am Ostseeplatz eG)** 2019: Ort: Wohnzimmer von Davids Wohnung; Interviewer: Andrej Holm; Dauer des Interviews: 01:45:42.

Interview mit **Gerhild Trübswasser (BewohnerInnenbeirat So.Vie.So)** 2020: Ort: Gemeinschaftsküche so.vie.so; Interviewer: Silvester Kreil; Dauer des Interviews: 00:33:42.

Interview mit **Gian Trach Trachsler (künftiger Bewohner Zollhaus)** und **Philipp Fischer (Architekt Zollhaus)** 2019: Ort: Baubüro Zollhaus; Interviewer: Christoph Laimer; Dauer des Interviews: 01:12:53.

Interview mit **Lukas (Hausprojekt M29)** 2019: Ort: Küche in M29; Interviewerinnen: Anna Kravets, Jana Steinfeld; Interviewte: Dauer des Interviews: 01:10:22.

Interview mit **Manuel Hanke (wohnbund:consult, Projektleiter Partizipation so.vie.so)** 2019: Ort: Redaktion *dérive*; Interviewer: Christoph Laimer; Dauer des Interviews: 00:57:12.

Interview mit **Nina Schneider (Kalkbreite, Projektleiterin Zollhaus)** 2019: Ort: Café Kalkbreite; Interviewer: Christoph Laimer; Dauer des Interviews: 00:54:53.

Interview mit **Rainer Hartl (Mitarbeiter bei BWS-Gruppe)** 2020: E-Mail-Interview. Interviewer: Silvester Kreil.

Interview mit **Richard Schmitz (Vorsitzender, Am Ostseeplatz eG)** 2019: Ort: Office Am Ostseeplatz eG; Interviewer: Andrej Holm; Dauer des Interviews: 01:13:14.

### [Andere Quellen]

**3HäuserProjekt** 2020a: *Startseite > Wer wir sind > LAMA*. <https://lamakat.de/wer-wir-sind/article/lama>.

**3HäuserProjekt** 2020b: *Startseite > Wer wir sind > Luftschloss*. <https://lamakat.de/wer-wir-sind/article/luftschloss>.

- 3HäuserProjekt** 2020c: *Startseite > Wer wir sind > schwereLos*. <https://lamakat.de/wer-wir-sind/article/schwerelos>.
- 3HäuserProjekt** 2019: *Startseite > Bautagebuch*. <https://lamakat.de/was-wir-bauen/article/bautagebuch>.
- Amt für Liegenschaften und Wohnungswesen der Stadt Freiburg** 2019: *Mietspiegel 2019/2020*. Freiburg: Freiburg im Breisgau Amt für Liegenschaften und Wohnungswesen.
- Architekturbüro Neustadtarchitekten** 2019: *Meisterweg 102, Baugemeinschaftsprojekt in Lüneburg*. <https://neustadtarchitekten.de/portfolio/meisterweg-102>.
- Baunetzwoche** 2015: Kollektiv Nutzen. In: *Baunetzwoche* (399), S. 24–25.
- BHKW Forum** 2020: *Wissen und Informationen*. <https://www.bhkw-forum.info/bhkw-informationen>.
- Boettcher, Erik** 1981: Genossenschaften, Begriff und Aufgaben. In: Albers, Willi (Hg.): *Handwörterbuch der Wirtschaftswissenschaften*. Bd. 3. Stuttgart, New York: Fischer; Tübingen: Mohr; Göttingen, Zürich: Vandenhoeck und Ruprecht, S. 540–556.
- Bosse, Ralph** 1997: *Holzkonstruktionen im mehrgeschossigen Wohnungsbau*. Norderstedt: Diplomica Verlag.
- Boudet, Dominique** 2017: *Wohngenossenschaften in Zürich: Gartenstädte und neue Nachbarschaften*. Zürich: Park Books.
- Brandl, Freya; Gruber, Ernst** 2004: *Gemeinschaftliches Wohnen in Wien – Bedarf und Ausblick*. Studie im Auftrag der Stadt Wien, Magistratsabteilung 50 – Wohnbauförderung und Schlichtungsstelle für wohnrechtliche Angelegenheiten, Referat für Wohnbauforschung und internationale Beziehungen. <https://www.wohnbauforschung.at/index.php?inc=download&id=5777>.
- Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS)** 2006: *Genossenschaftspotenziale: Modelle genossenschaftlichen Wohnens*.
- Clemens, Oliver; Hummel, Bernhard** 2011: *Oliver Clemens, Clemens Hummel, Bernhard Hummel, Mietshäusersyndikat*. Präsentation gehalten auf dem „Min to Max“-Symposium, Berlin, 10. Dezember 2011. <https://vimeo.com/34131049>.
- domestic utopias radio** 2013: *M29 – Zusammenleben in einer 20er WG*. [https://soundcloud.com/domestic\\_utopias\\_radio/m29-zusammenleben-in-einer](https://soundcloud.com/domestic_utopias_radio/m29-zusammenleben-in-einer).
- Duden Wirtschaft** 2016: *Tilgung*. 6. Auflage. Mannheim, Bonn: Bibliographisches Institut, Bundeszentrale für politische Bildung 2016.
- Eiselt, Jürgen** 2013: *Optimal Energie sparen beim Bauen, Sanieren und Wohnen: ein vergleichbarer Index aller Maßnahmen*. Wiesbaden: Springer Vieweg.
- Feldtkeller, Andreas** 2018: Städtebau: Quartiere offen für Vielfalt. In: Berding, Nina; Bukow, Wolf-D.; Cudak, Karin (Hg.): *Die kompakte Stadt der Zukunft*. Wiesbaden: Springer Fachmedien Wiesbaden, S. 31–52.
- Förster, Wolfgang; Menking, William** 2018: Bikes and Rails. In: dies. 2018: *Das Wiener Modell 2. Wohnbau für die Stadt des 21. Jahrhunderts*. Berlin: Jovis, 148.
- Gemeinschaft.Sinn e. V.** 2020: *Startseite*. <https://fluse.org>.
- Genossenschaft Kalkbreite** 2017: *Das Zollhaus – Projektdokumentation Wohn- und Gewerbehaus Zollhaus*. Zürich: Genossenschaft Kalkbreite.
- Genossenschaft Kalkbreite** 2019a: *Das Zollhaus*. <https://www.kalkbreite.net/zollhaus>.
- Ginski, Sarah; Schmitt, Gisela** 2014: Gemeinschaftliche Wohnformen – ein Beitrag zur Wohnungsversorgung? In: *Forum Wohnen und Stadtentwicklung (vhw)* 6 (Dezember 2014), S. 292–296.
- Greve, Rolf** 2001: Genossenschaften: Entwicklung und Bedeutung. In: Zimmer, Annette; Weißels, Bernhard (Hg.): *Verbände und Demokratie in Deutschland*. Wiesbaden: VS Verlag für Sozialwissenschaften, S. 107–131.
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte Lüneburg** 2019: *Grundstücksmarktbericht 2019*. Lüneburg: Gutachterausschuss für Grundstückswerte Lüneburg.
- Hausprojekt M29** 2020: *M29: Selbstverständnis*. [https://hausprojekt-m29.org/?page\\_id=7](https://hausprojekt-m29.org/?page_id=7).

- Hensel, Dominique** 2018: *Wedding: Im Sprengelkiez entsteht ein Wohn-Projekt aus Holz*. <https://www.berliner-zeitung.de/berlin/wedding-im-sprengelkiez-entsteht-ein-wohn-projekt-aus-holz-31307862>.
- Hensel, Dominique** 2019: *Neues Wohnen in der Lynarstraße: Unser Haus aus Holz*. <https://weddingweiser.de/2019/02/19/neues-wohnen-in-der-lynarstrasse-unser-haus-aus-holz>.
- Hofmann, Laura** 2018: *Kiezgespräch*. <https://leute.tagesspiegel.de/mitte/talk-of-the-kiez/2018/08/01/53062>.
- Holm, Andrej** 2019: Geschäftsmodell mit beschränkter Wirkung. Warum der soziale Wohnungsbau seinen Namen nicht verdient. In: Zeitschrift *Luxemburg, Infrastruktursozialismus*, 02/2019.
- Holm, Andrej; Horlitz, Sabine; Jensen, Inga** 2017: Neue Wohnungsgemeinnützigkeit: Voraussetzungen, Modelle und erwartete Effekte. In: *STUDIEN* 5/2017. Berlin: Rosa-Luxemburg-Stiftung.
- Holm, Andrej; Kuhn, Armin** 2011: Squatting and Urban Renewal: The Interaction of Squatter Movements and Strategies of Urban Restructuring in Berlin: Squatting and urban renewal in Berlin. In: *International Journal of Urban and Regional Research*, 35 (3), S. 644–658.
- ingenieurbüro für bauwesen** 2011: Haus- und Syndikatprojekt M29, Malmöer Straße. In: *ifb*.
- Jericho, Dirk** 2018: *Berlins größte WG im Sprengelkiez*. [https://www.berliner-woche.de/wedding/c-bauen/berlins-groesste-wg-im-sprengelkiez\\_a160613](https://www.berliner-woche.de/wedding/c-bauen/berlins-groesste-wg-im-sprengelkiez_a160613).
- KfW** 2020: *KfW Startseite*. <https://www.kfw.de/kfw.de.html>.
- LaFond, Michael** (Hg.) 2012: *CoHousing Cultures: Handbuch für selbstorganisiertes, gemeinschaftliches und nachhaltiges Wohnen*. Berlin: Jovis.
- LZ online** 2016: *Besser wohnen in alter Kaserne*. <https://www.landeszeitung.de/blog/lokales/336635-besser-wohnen-in-alter-kaserne>.
- Madden, David J.; Marcuse, Peter** 2016: *In defense of housing: the politics of crisis*. London; New York: Verso.
- Mäder, Ueli** 1999: *Für eine solidarische Gesellschaft: was tun gegen Armut, Arbeitslosigkeit und Ausgrenzung?* Zürich: Rotpunktverlag.
- Maderthaler, Rainer** 2001: Lebensqualität und Zukunftsverträglichkeit. In: *ÖIAZ*, 146.
- Mauch, Uwe** 2019: Ökologisch. Solidarisch. Unverkäuflich. Bikes and Rail im Sonnwendviertel-Ost: eine private Alternative zum sozialen Wohnbau. In: ders. 2019: *100 Geschichten zu 100 Jahren Gemeindebau*. Wien: Hollinek.
- MAXDA** 2020: *Daten und Fakten zur KfW*. <https://www.maxda.de/themen/was-ist-kfw>.
- Mehr Leben Wohnprojekte Lüneburg e. V.** 2017: *Newsletter August 2017: Gemeinschaft. Sinn baut neu am Meisterweg*.
- Michalski, Silke** 2007: Herausforderungen im Zusammenhang mit einem rückläufigen Entwicklungstrend im Genossenschaftswesen: Diskussionsbeiträge aus Deutschland, Österreich und der Schweiz. In: Helmig, Bernd; Purtschert, Robert; Schauer, Reinbert u. a. (Hg.): *Nonprofit-Organisationen und Märkte*. Wiesbaden: Deutscher Universitätsverlag, S. 389–398.
- Mietshäuser Syndikat** 2013: *Rücke vor zur Schlossallee*. Freiburg: Mietshäuser Syndikat.
- Mietshäuser Syndikat** 2020a: *Der Projekteverbund*. <https://www.syndikat.org/de/unternehmensverbund>.
- Mietshäuser Syndikat** 2020b: *Die Verbundbausteine*. <https://www.syndikat.org/de/verbundbausteine>.
- Österreichischer Verband Gemeinnütziger Bauvereinigungen Revisionsverband** 2019: *WGG-Novelle im Nationalrat beschlossen*. <https://gbv-aktuell.at/news/401-wgg-novelle-beschlossen>.
- Österreichisches Institut für nachhaltige Entwicklung** 2013: *Mitbestimmung im Wohnbau. Eine Studie über Motive und Erwartungen von BewohnerInnen in geförderten Wiener Wohnbauten mit Mitbestimmungsmöglichkeiten*. Im Auftrag der MA 50 Wiener Wohnbauforschung. [http://www.wohnbauforschung.at/index.php?id=463&lang\\_id=deElisabeth](http://www.wohnbauforschung.at/index.php?id=463&lang_id=deElisabeth).

- Prytula, Michael; Rexroth, Susanne; Lutz, Manuel; May, Friedrich; Fraunhofer IRB-Verlag** 2020: *Cluster-Wohnungen für baulich und sozial anpassungsfähige Wohnkonzepte einer resilienten Stadtentwicklung*. Abschlussbericht, Dezember 2019.
- Radio Dreyeckland** 2015a: *Aufatmen beim 3HäuserProjekt: L-Bank will Förderkredite gewähren*. <https://rdl.de/beitrag/aufatmen-beim-3h-userprojekt-l-bank-will-f-rderkredite-gew-hren>.
- Radio Dreyeckland** 2015b: *Vorstellung 3-Häuser-Projekt*. <https://rdl.de/beitrag/vorstellung-3-h-user-projekt>.
- Reichel, Reiner** 2018: Eine verwegene Idee. In: *Handelsblatt*, 82, S. 1.
- Schäfer, Antje** 2016: *Bauvorhaben im Hopfengarten stößt auf positives Echo im Ausschuss*. <https://www.landeszeitung.de/blog/lokales/389874-bauvorhaben-im-hopfengarten-stoesst-auf-positives-echo-im-ausschuss>.
- Schäfer, Antje** 2017: *Mieter übernehmen die Verantwortung selbst*. [https://gemeinschaft-sinn.files.wordpress.com/2016/06/20170517\\_Iz\\_mieter-c3bcbernehmen-die-verantwortung-selbst.pdf](https://gemeinschaft-sinn.files.wordpress.com/2016/06/20170517_Iz_mieter-c3bcbernehmen-die-verantwortung-selbst.pdf).
- Schäfer, Antje** 2018: *Baugruppen ziehen in die Kleingartenkolonie*. <https://www.landeszeitung.de/blog/lokales/luneburg/1628502-baugruppen-ziehen-in-die-kleingartenkolonie>.
- Schäferwenningerprojekt GmbH** 2018: *Gemeinschaftswohnen Wedding mit innovativem Holzbau*. In: *architektur berlin 2018 – bauwirtschaft + industrie*.
- Schäferwenningerprojekt GmbH** 2019: *Dieses Holzhaus ist in 19 Minuten nachgewachsen*. <https://www.neunzehnminuten.de>.
- Scheller, David; Halbach, Dieter** 2013: *Durch Wohnen Gemeinwerte schaffen*. In: *Zeitschrift Oya*, 30.
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen** 2015: *30 Millionen Euro für kostengünstigen und experimentellen Wohnungsbau*. [http://www.stadtentwicklung.berlin.de/aktuell/pressebox/archiv\\_volltext.shtml?arch\\_1511/nachricht5845.html](http://www.stadtentwicklung.berlin.de/aktuell/pressebox/archiv_volltext.shtml?arch_1511/nachricht5845.html).
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen** 2018: *Berliner Mietspiegeltabelle 2019*.
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen** 2020: *Wohnberechtigungsschein (WBS)*. [https://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mieterfibel/de/mf\\_wbs.shtml](https://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mieterfibel/de/mf_wbs.shtml).
- so.vie.so** 2019a: *Mitbestimmung*. <http://www.sovieso.at/mitbestimmung>.
- so.vie.so** 2019b: *Projekt*. <http://www.sovieso.at/projekt>.
- Stadt Zürich Amt für Hochbauten** 2014: *Neubau, Wohn- und Gewerbebauung Zollhaus Projektwettbewerb im offenen Verfahren. Programmauszug*. Zürich: Stadt Zürich Amt für Hochbauten.
- stadtlichter.com** 2018: *Alternative Wohnformen in Lüneburg*. Reportage. Lüneburg: NordMagazine Verlag Eickholt & Naujoks GbR.
- Šustr, Nicolas** 2018: *Deutschlands größtes Holzhaus entsteht*. <https://www.neues-deutschland.de/artikel/1096126.deutschlands-groesstes-holzhaus-entsteht.html>.
- Temel, Robert; Lorbek, Maja; Ptaszyńska, Aleksandra; Wittinger, Daniela** 2009: *Baugemeinschaften in Wien: Endbericht 1 Potenzialabschätzung und Rahmenbedingungen*. In: *Mi 922/09*. Studie im Auftrag der Stadt Wien. Wien: MA 50.
- Turner, John F. C.** 1972: *Housing as a verb*. In: Turner, John F. C.; Fichter, Robert (Hg.): *Freedom to Build; Dweller Control of the Housing Process*. New York: Macmillan, S. 148–175.
- Vetter, Martina** 2018: *Wohnexperimente in Deutschlands größtem Holzhaus*. <https://www.immobilien-zeitung.de/145815/wohnexperimente-in-deutschlands-groesstem-holzhaus?barrier=false>.
- Voßhenrich, Ursula** 2019: *Wohnprojekt für Geflüchtete im Wedding*. „Das Wohnen ist der Anfang“. <https://www.rbb24.de/panorama/beitrag/2019/06/wohnprojekt-wedding-berlin-gefluechtete-xenion.html>.
- Waltersbacher, Matthias** 2017: *Bauland als Engpassfaktor für mehr bezahlbaren Wohnraum: Analyse der Baulandpreise aus den Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse*. Bonn: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung.

**Weiss, Stephanie; Blumer, Daniel** 2013: Sozial nachhaltig Bauen. In: Drilling, Matthias; Oehler, Patrick (Hg.): *Soziale Arbeit und Stadtentwicklung*. Wiesbaden: Springer Fachmedien Wiesbaden, S. 359–370.

**WGG – Wohnungsgemeinnützigkeitengesetz Art. 1 § 15b WGG. Nachträgliche Übertragung in das Eigentum (Miteigentum, Wohnungseigentum)**. <https://www.jusline.at/gesetz/wgg/paragraf/artikel1zu15b>.

**Wiedemeier, Juliane** 2012: *Die letzte Kommune*. <https://www.prenzlauerberg-nachrichten.de/2012/06/05/die-letzte-kommune>.

**wohnbund:consult** 2011: *Protokolle/Ergebnisse – „so.vie.so“ Workshops „Mitgestaltung Gemeinschaftsräume“*. Wien: wohnbund:consult.

**Wohnfonds\_wien – Fonds für Wohnbau und Stadterneuerung** 2015: *Wiener Wohnbaupreis 2015*. [http://www.wohnfonds.wien.at/media/Website%20PDF-INFO%20Downloads/Publikationen/Allgemein/A\\_Wohnbaupreis%202015\\_broschuere\\_low\\_.pdf](http://www.wohnfonds.wien.at/media/Website%20PDF-INFO%20Downloads/Publikationen/Allgemein/A_Wohnbaupreis%202015_broschuere_low_.pdf).

**Wohnungsbaugenossenschaft „Am Ostseeplatz“ eG** 2017: *GEMEINSCHAFTSWOHNEN IM WEDDING*. <http://am-ostseeplatz.de/2Gemeinschaftswohnen-im-Wedding.pdf>.

## ANDREJ HOLM

Andrej Holm ist promovierter Sozialwissenschaftler und wissenschaftlicher Mitarbeiter an der Humboldt-Universität zu Berlin. Seine Themen sind die Stadt- und Wohnungspolitik sowie die damit verbundenen gesellschaftlichen Konflikte. In seinen Forschungsprojekten beschäftigte er sich u. a. mit Stadterneuerung, Gentrification und Förderprogrammen im Bereich der Stadtentwicklung.

## ANNA KRAVETS

Anna Kravets studiert MA Global Studies Programme und arbeitet am Lehrbereich für Stadt- und Regionalsoziologie an der Humboldt-Universität zu Berlin. Seit Juli 2019 arbeitete sie am Forschungsprojekt *Neues soziales Wohnen* mit. Ihre Forschungsinteressen sind soziologische Theorien, Postcolonial und Gender Studies.

## CHRISTOPH LAIMER

Christoph Laimer hat Politikwissenschaft und Philosophie studiert. Er ist Gründer und Chefredakteur von *dérive – Zeitschrift für Stadtforschung*, Ko-Kurator von *urbanize – Internationales Festival für urbane Erkundungen*, Mitglied von *Bikes and Rails – Verein zur Förderung gemeinschaftlichen Wohnens und nachhaltiger Mobilität*, *INURA – International Network for Urban Research and Action* und *habiTAT*, dem österreichischen Mietshäusersyndikat.

## JANA STEINFELD

Jana Steinfeld studiert an der Humboldt-Universität Berlin im Master Sozialwissenschaften. Sie ist studentische Mitarbeiterin am Lehrbereich für Stadt- und Regionalsoziologie. Seit Juli 2019 arbeitete sie am Forschungsprojekt *Neues soziales Wohnen* mit. Ihre Forschungsinteressen liegen in den Bereichen Wohnungspolitik, Gentrifizierung, städtische soziale Bewegungen und feministische Perspektiven auf Stadt. Sie ist unter anderem aktiv bei der Berliner *Initiative Deutsche Wohnen und Co. enteignen*.