



FORUM
Gemeinschaftliches Wohnen e.V.
Bundesvereinigung

Zukunft Wohnen – Gemeinschaftliche Modelle und aktuelle Herausforderungen



Inhalt

| | |
|---|-----------|
| Gemeinschaftlich wohnen – Entwicklungen, Herausforderungen, Perspektiven | 3 |
| Dr. Romy Reimer | |
| Neue Wohnungsgemeinnützigkeit (NWG) – Perspektiven für Sozialunternehmen | 5 |
| Angelika Majchrzak-Rummel | |
| Die Potenziale kirchlicher Liegenschaften ausschöpfen | 9 |
| Birgit Kasper | |
| Inklusive WGs, Hausgemeinschaften und Quartiere: Gemeinschaftlich wohnen mit Behinderungen | 13 |
| Tobias Polsfuß | |
| Wohngruppen integrieren – eine strategische Option für Immobilienunternehmen | 18 |
| Magnus Pagendarm, Irmina Körholz, Johanna Schoele | |
| Zukunftssicheres Wohnen als Bestandteil gemeinwohlorientierter Stadtteilentwicklung | 23 |
| Dr. Mira Böing und Lisa Hahn | |
| „Es braucht ein ganzes Dorf, um in Würde alt zu werden“ – Kleine Gemeinden gehen voran | 27 |
| Lucia Eitenbichler | |
| Mein Haus in gute Hände geben – und darin wohnen bleiben | 30 |
| Angelika Majchrzak-Rummel | |
| Lebensräume neu gestalten: vom Einfamilienhaus zum gemeinsamen Mehrparteienhaus – mit der eGfR Wohnraum teilen | 34 |
| Angelika Majchrzak-Rummel | |
| Autorinnen und Autoren | 38 |
| Impressum | 39 |
| Bildnachweise | 39 |

Gemeinschaftlich wohnen – Entwicklungen, Herausforderungen, Perspektiven

Dr. Romy Reimer, Geschäftsführerin FORUM Gemeinschaftliches Wohnen, Bundesvereinigung e.V.

Das Feld des Gemeinschaftlichen Wohnens hat sich in den vergangenen Jahrzehnten ausdifferenziert, pluralisiert und auch professionalisiert. Noch vor etwa dreißig Jahren wurde das Wissen zum Aufbau von gemeinschaftlichen Wohnprojekten in der Regel von einem Projekt zum nächsten weitergegeben. Die Gründung des FORUM Gemeinschaftliches Wohnen zu dieser Zeit folgte dem Ziel, die Vernetzung der Projekte und Initiativen zu erleichtern, Wissen zu sichern und zu verbreiten. Auch gab es anfangs nur wenige Intermediäre wie STATTBÄU HAMBURG und STATTBÄU Berlin, die zwischen Hausbesetzerszene und Kommune vermittelten und dadurch maßgeblich den Weg für selbstverwaltete Wohnprojekte ebneten. Inzwischen ist das Gemeinschaftliche Wohnen kein Nischenthema mehr. Gemeinschaftliche Wohnformen werden schicht- und generationenübergreifend nachgefragt. Kommunale Wohnungsbaugesellschaften und einige Traditionsgenossenschaften haben sich für das Thema geöffnet und kooperieren mit Mietwohnprojekten. Kommunen können solche Kooperationen u.a. durch Quotenregelungen im Rahmen von Konzeptverfahren fördern.

Auch neue Modelle rechtlicher Organisation, wie das Mietshäuser Syndikat (nebst Ausgründungen wie SauRiassl), die GmbH & Co.

KG und die eGbR sind entstanden. Seit 2017 lässt sich auch eine stärkere Verbreitung von Dachgenossenschaften für Wohnprojekte beobachten – teilweise durch Wachstum genossenschaftlicher Hausprojekte, teilweise durch Neugründungen. Die Dachgenossenschaften zielen darauf ab, Hürden für neue Projektinitiativen zu senken sowie selbstorganisierte Wohnprojekte im Betrieb zu stärken. Beispiele sind die Kooperativ eG in NRW (gegr. 2017), die Dachgenossenschaft Wohnen für Alle eG in Freiburg (2020), die Dachgeno Wohnen Tübingen (2021) oder die DachGeno RheinMain eG (2024). Sie verhelfen neuen Wohnprojekten ins Leben, stärken das solidarische und bezahlbare Wohnen und reduzieren Kosten rund um den Betrieb der Immobilien.

Dass bei Projekten und Projektinitiativen nicht mehr ausschließlich das (bezahlbare, solidarische und selbstbestimmte) Wohnen im Vordergrund steht, ist eine weitere Entwicklung des Gemeinschaftlichen Wohnens. Die Projekte definieren den Kontext, in dem sie wirken möchten, mit und sind zunehmend bereit, Nachbarschaft, Quartier, Dorfgemeinschaft und „Zukunftsort“ aktiv mitzugestalten. Auf diese Weise wird Gemeinschaftliches Wohnen konzeptionell mit anderen Elementen wie unternehmerischer Tätigkeit, Ge-

werbe, Kunst, Kultur, Pflege und Versorgung verknüpft. Die lokalen Ansätze sind dabei so vielfältig wie die Akteursgruppen.

Als Folge dieser Entwicklungen ist bundesweit ein Netzwerk spezialisierter Organisationen entstanden, das der Vielfalt und Spezialisierung der Projekte (Gemeinschaftliches Wohnen mit plus-Bausteinen, „Zukunftsorte“ auf dem Land, inklusive Wohnprojekte, Caring-Communities, Pflegebauernhöfe, ambulant betreute Wohngemeinschaften usw.) fachlich Rechnung trägt. Diese Organisationen stärken die Pioniere, die in Deutschland vielerorts innovative, gemeinwohlorientierte Formen des Bauens, Wohnens und Wirtschaftens in solidarischen Strukturen entwickeln oder geschaffen haben.

Projekte und Initiativen benötigen verlässliche Rahmenbedingungen. Dazu zählen insbesondere die Finanzierung, der Zugang zu Fördermitteln, bauliche Anforderungen sowie die Haltung der Kommunen. Diese Faktoren sind entscheidend dafür, ob Projektinitiativen entstehen und sich dauerhaft etablieren können oder scheitern.

So wichtig und bewundernswert Mut, Eigeninitiative und der Wille sind, bezahlbares Wohnen in lebendigen Dorf- oder Quartiersgemeinschaften zu schaffen, reichen sie allein nicht aus. Angesichts hoher Baukosten und der starken Konkurrenz um knappe Förderöpfe – etwa in der öffentlichen Wohnraumförderung (auch durch renditeorientierte Investoren) – stoßen viele Initiativen an ihre Grenzen.

Aus Sicht der Wohnprojekte-Szene ist die aktuelle Ausgestaltung der Neuen Wohngemeinnützigkeit (NWG) daher enttäuschend: Sie eröffnet allein Sozialunternehmen und gemeinnützigen Organisationen neue Optionen, die das Entstehen von Wohnangeboten für Haushalte mit niedrigem Einkommen begünstigen sollen. Was der NWG fehlt, sind ergänzende Förderungen und Zuschüsse für Baumaßnahmen.

Mit der vorliegenden Broschüre tauchen wir in das dynamische Entwicklungsfeld des Gemeinschaftlichen Wohnens ein und thematisieren mit den Beiträgen der Autorinnen und Autoren Entwicklungen und Themen, die uns in unserer aktuellen Beratungsarbeit vermehrt beschäftigen. Die Zusammenstellung der Beiträge gleicht einer Suchbewegung: Welche neuen Ansätze oder Lösungen gibt es für aktuelle Herausforderungen und Fragen, etwa im Bereich der Einfamilienhäuser und des inklusiven Wohnens? Wie können nachhaltige Sorgestrukturen im ländlichen Raum aussehen? Können kirchliche Liegenschaften der von hohen Boden- und Immobilienpreisen ausgebremsten Entwicklung gemeinschaftlicher Wohnprojekte wieder etwas Handlungsspielraum verschaffen? Wie können wir Wohnungsunternehmen davon überzeugen, dass sich die Kooperation mit Mietwohnprojekten trotz aufwändiger Anfangsphase langfristig auszahlt? Und wie können auch gemeinwohlorientierte Projekte von der Neuen Wohngemeinnützigkeit profitieren? Am Ende dieser Aufzählung fallen mir noch zahlreiche weitere Fragen ein, die einen Beitrag verdient hätten. Was nicht ist...



Neue Wohnungsgemeinnützigkeit (NWG) – Perspektiven für Sozialunternehmen

Angelika Majchrzak-Rummel, Rechtsanwältin

Der Mangel an bezahlbarem Wohnraum stellt eine zentrale Herausforderung für soziale Gerechtigkeit und urbane Vielfalt dar. Zahlreiche Akteure kämpfen seit Jahren für einen vielgestaltigen gemeinwohlorientierten Wohnungssektor¹.

Anstelle eines neu zu schaffenden Rechtsinstituts für eine dauerhafte Wohnungsgemeinnützigkeit wurde ab 01.01.2025 der § 52 Abs. 2 Abgabenordnung (AO)² um eine neue Nummer 27 ergänzt. Welche rechtlichen Änderungen ergeben sich daraus – und welche Konsequenzen und Möglichkeiten für die Praxis?

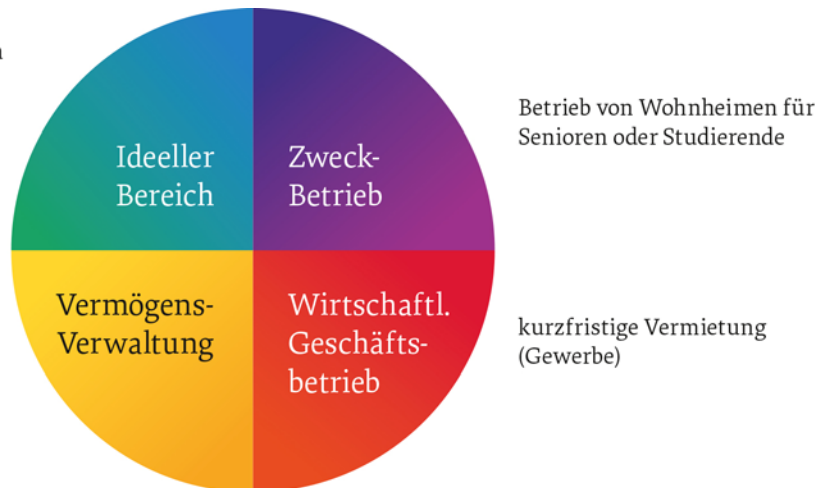
Um das Potenzial der NWG zu erkennen, müssen wir zunächst einen Blick auf das Gemeinnützigkeitsrecht werfen: Körperschaften, die steuerbegünstigte Zwecke ausüben, werden mit Vorteilen bei der Körperschafts- und Umsatzsteuer (teilweise) „belohnt“. Gemäß § 52 Abs. 1 AO muss die Tätigkeit darauf gerichtet sein, die Allgemeinheit auf materiellem, geistigem oder sittlichem Gebiet selbstlos zu fördern. Die Körperschaft übernimmt quasi Aufgaben, die andernfalls der Staat selbst erfüllen müsste. Im Katalog § 52 Abs. 2 AO werden verschiedene gemeinnützige Zwecke aufgelistet; § 53 AO beschreibt mildtätige Zwecke als Unterfall der gemeinnützigen Zwecke.

¹ Eine sehr gute Übersicht zur Geschichte und den politischen Debatten gibt es von der Stattbau-Hamburg GmbH unter <https://archiv.stattbau-hamburg.de/wp-content/uploads/2023/11/Freihaus-Nr27-digital-web.pdf>

² <https://dejure.org/gesetze/AO/52.html>

Wohnraumüberlassung bislang nur im Kontext mit einer weiteren förderungswürdigen Leistung
jetzt stellt die NWG-AO klar, dass Wohnraumvermietung unmittelbar als Zweck im ideellen Bereich möglich ist

Wohnungsvermietung zu ortsüblichen Entgelten, die für die Verwirklichung der gemeinnützigen Zwecke verwendet werden



Der jeweilige Zweck muss in der Satzung der Körperschaft verankert und durch entsprechende Aktivitäten unmittelbar und selbstlos verfolgt werden. Die eingeworbenen Mittel (insbesondere Spenden) sind nur für den satzungsmäßigen Zweck zu verwenden.

Neben dem ideellen (Kern)Bereich kann sich eine gemeinnützige Körperschaft als „Zweckbetrieb“ betätigen, einen wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb ausüben oder ihr Vermögen verwalten. Für die vier Sphären gelten jeweils unterschiedliche Anforderungen und Konsequenzen. Die genaue Abgrenzung ist nicht immer einfach, aber absolut notwendig³.

In der Vermögensverwaltung dürfen keine Verluste entstehen und die Gewinne dürfen nur für den ideellen Bereich verwendet werden. Das Betreiben eines wirtschaftlichen Geschäftsbetriebs kann zum Verlust der Gemeinnützigkeit führen. Auf jeden Fall entfallen alle steuerlichen Vergünstigungen und

die eingeworbenen Spenden und Fördermittel dürfen nicht verwendet werden. Die Körperschaft soll nicht mit der freien Wirtschaft konkurrieren.

In den 4 Sphären gibt es die in der obenstehenden Grafik aufgeführten Arten der Wohnraumüberlassung.

Der klassische § 53 AO (Mildtätigkeit) verlangt, dass ausschließlich Personen unterstützt werden, die körperlich, geistig oder seelisch hilfebedürftig oder (in sehr engen Grenzen) wirtschaftlich bedürftig sind. Jede unterstützte Person muss individuell nachweislich hilfebedürftig sein und durch konkrete Maßnahmen gefördert werden (Sachleistung, Geldleistung, Betreuung, Pflege, Beratung). Ein Beispiel ist die Wohnraumüberlassung an obdachlose Menschen.

Der neue § 52 Abs. 2 Nr. 27 AO (NWG) stellt klar, dass auch die vergünstigte Vermietung an NWG-Mieter als ideelle Zweckverwirk-

³ Von hoher Relevanz ist die Anhebung der Freigrenze wirtschaftlicher Geschäftsbetriebe nach § 64 Abs. 3 AO auf 50.000 Euro. Diese Änderung reduziert Steuerlast und Prüfungsaufwand für kleinere Organisationen deutlich.

lichung angesehen wird. Dabei werden als „wirtschaftlich hilfebedürftig“ Haushalte mit einem Einkommen unterhalb des fünffachen bzw. sechsfachen des Regelsatzes der Sozialhilfe gemäß § 28 SGB XII angesehen. Im Gesetzgebungsverfahren wurde dargelegt, dass 60 % der Haushalte in diese Einkommensgrenze passen können. Es reicht aus, Wohnraum strukturell dauerhaft für diese Zielgruppe bereitzustellen. Bei der NWG-Körperschaft muss die Miete dauerhaft unter der ortsüblichen Miete liegen. Ein besonderer Abstand wird nicht erwartet. Um den Verwaltungsaufwand zu reduzieren, erfolgt der Vergleich nur zu Beginn und bei Mieterhöhungen. Zugangsvoraussetzung und Miethöhe dokumentiert die NWG-Körperschaft selbst. Die Kontrolle erfolgt über das Finanzamt.

Aufgrund der Zuordnung „ideeller Bereich“ können Verluste aus der NWG mit anderen Einnahmen aus diesem Bereich ausgeglichen werden. Inklusives und generationsübergreifendes Miteinanderwohnen von hilfebedürftigen Menschen im Sinne des NWG oder des § 53 AO und im begrenzten Umfang mit „Besserverdienenden“ ist unschädlich. Häuser und Quartiere können sich sozial durchmischen.

Immobilienwirtschaftliche Investitionen in Neubau und Bestand, die dem NWG-Satzungszweck dienen, können außer durch Spenden, Erbschaften und Schenkungen auch mithilfe einer projektbezogenen Rücklage finanziert

werden (§ 61 Abs. 1 Nr. 1 AO). Die Kombination mit länderspezifischer Wohnraumförderung und KfW-Fördermitteln⁴ ist möglich.

Für wen ist die NWG interessant?

Bislang betreiben **Sozialunternehmen und Wohlfahrtspflege** Altenwohnheime, betreutes Wohnen oder trägerorganisiertes ambulant betreutes Wohnen als Zweckbetrieb. Dabei erbringen sie ein Leistungsbündel aus Verpflegung, Wohnraumüberlassung, Betreuung oder Pflege nach Wohnbetreuungsvertragsgesetz (WBVG) oder Heimrecht.⁵ Nunmehr reicht für diese Träger auch eine ausschließliche Wohnraumüberlassung aus.

Für **Wohnungsgenossenschaften** bringt die NWG keine weiteren Vorteile, wenn sie bereits unter bestimmten Voraussetzungen von der Körperschaftsteuer befreit sind (§ 5 Abs. 1 Nr. 10 KStG). Die Einhaltung bestimmter Belegungskriterien oder Miethöhen ist dafür nicht erforderlich. Nach § 15 Abs. 4 GrStG Nr. 3 wird zudem die (Grund)Steuermesszahl ermäßigt. Das Genossenschaftsrecht (Förderung der eigenen Genossen) und die Abgabenordnung (offener Zugang der Allgemeinheit) sind zudem nicht kompatibel. Einzelne Genossenschaftsmitglieder können die (nochmals verbesserte) 134-KfW-Förderung von Genossenschaftsanteilen für selbst genutzten Wohnraum in Anspruch nehmen.⁶

⁴ wieder möglich: <https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Bestehende-Immobilie/Barrierereduzierung/>

⁵ Diese Kopplung widerspricht dem Bundesteilhabegesetz (BTHG), welches eine selbstbestimmte Auswahl verschiedener Leistungserbringer vorsieht.

⁶ <https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Bestandsimmobilien/Finanzierungsangebote/Wohneigentumsprogramm-Genossenschaftsanteile-134/?redirect=787458>

Stiftungen und kirchliche Siedlungsunternehmen können schon immer im Rahmen ihrer Vermögensverwaltung Wohnraum zu ortsüblichen Mieten anbieten. Die Einnahmen / Gewinne dienen dazu, den eigenen Stiftungszweck oder kirchliche Aufgaben zu finanzieren.

Förderungen jetzt?!

Aktuell sind Vergünstigungen (z.B. bei der Grunderwerbsteuer, durch Fördermittel) aus haushaltsrechtlichen Gründen von Bund und Ländern nicht zu erwarten. Für eine dauerhafte Wohnungsgemeinnützigkeit wären rechtliche Regelungen zur Vermeidung von Missbrauch zwingend erforderlich. Einmal gemeinnützig, immer gemeinnützig! Eine im Sinne der Abgabenordnung gemeinnützige Körperschaft kann jederzeit ihre Satzung oder ihren Gesellschaftsvertrag ändern und fortan mit voller Gewinnerzielungsabsicht unternehmerisch tätig werden. Das führt zwar zur rückwirkenden Aberkennung der steuerlichen Gemeinnützigkeit, sodass für die letzten zehn Jahre Körperschafts-, Gewerbe- und Erbschaftssteuern nacherhoben werden; Vergünstigungen, wie z. B. vergünstigter Grundstückserwerb oder direkte Zuschüsse, wären aber nicht zurückzuzahlen, wenn beispielsweise eine gemeinnützige GmbH sich auflöst und den Liquidationsgewinn an die Gesellschafter auszahlt. Die durch die Vergünstigungen entstandenen Vermögens-

werte lassen sich problemlos zu Geld machen – wenn auch unter Entrichtung von Ertragssteuern. Deswegen wären Veräußerungsverbote, Gewinnbegrenzung, Mietpreisregulierung und Belegungsbindungen notwendig.

Ein neuer Ansatz mit Potenzial

Etablierte Sozialunternehmen können sich bewusst zu einer NWG-Körperschaft weiterentwickeln oder ein Tochterunternehmen gründen.⁷ Da zusätzliche Betreuungsleistungen für eine bestimmte Zielgruppe (alte oder behinderte Menschen) nicht mehr zwingend erforderlich sind, kann dies in Zeiten fehlender Pflegekräfte oder Assistenten von Vorteil sein. Durch bauliche Instandsetzungsmaßnahmen entstehende Verluste können mit Einnahmen aus dem ideellen Bereich ausgeglichen und projektspezifische Rücklagen längerfristig aufgebaut werden. Inklusiv und generationsübergreifende Pflege- und Assistenzleistungen können in Abstimmung mit der Selbsthilfe der Bewohner kooperativ aufgebaut werden. Zwischen stationärer Pflege und ambulanten Pflegediensten kann eine sozialraumorientierte Versorgungsstruktur im Haus und im Quartier entstehen. Fazit: Mit Blick auf Pflegenotstand und demografischen Wandel könnte mit Hilfe der NWG viel erreicht werden. Ohne zusätzliche Förderanreize sind jedoch Neubauprojekte und Neugründungen kaum realisierbar. Es ist Zeit für Modellprojekte!

⁷ Beispielsweise hat die Hospitalstiftung Hof für ihre Tätigkeitsfelder mehr Chancen gesehen, indem sie sich zu einer NWG-Körperschaft weiterentwickelt. Vgl. <https://www.hospitalstiftung-hof.de/stiftung-verwaltung/stiftungsverwaltung-1>, (Zugriff 28.04.26)



Die Potenziale kirchlicher Liegenschaften ausschöpfen

Birgit Kasper, Netzwerk Frankfurt für gemeinschaftliches Wohnen e.V.

Kirchliche Liegenschaften stehen im Spannungsfeld tiefgreifender gesellschaftlicher Transformationen. Sinkende Mitgliederzahlen, veränderte religiöse Praxis und steigende Bewirtschaftungskosten erfordern ein Umdenken im Umgang mit Gebäuden und Grundstücken. Zugleich eröffnet sich mit diesen obsoleten Räumen ein neues Potenzial: Kirchen, Pfarrhäuser und angrenzende Flächen können zu Laboratorien für innovative Wohn- und Gemeinschaftsformen werden. Der folgende Beitrag beleuchtet die daraus entstehenden Chancen fürs Gemeinwesen.

1. Ausgangslage: Transformation kirchlicher Infrastrukturen

Die traditionelle Nutzung kirchlicher Gebäude nimmt vielerorts ab. Gleichzeitig verfügen Kirchen über umfangreiche Immobilien-

bestände, häufig in zentralen, städtebaulich bedeutsamen Lagen. Diverse Bewertungsprozesse finden aktuell statt. Die wachsende Zahl ungenutzter Liegenschaften stellt eine doppelte Herausforderung für kirchliche Akteure dar: wirtschaftliche Tragfähigkeit sichern und gesellschaftliche Verantwortung wahrnehmen.

Zunehmend werden Forderungen laut, kirchliche Immobilien nicht nur als immobilienwirtschaftliche Vermögenswerte zu begreifen, sondern als Orte sozialer Innovation. Wohnen wird dabei zum Schlüsselthema – verstanden als Gestaltung von Gemeinschaft. Entsprechend sollte bei der Vermarktung von Liegenschaften nicht allein der Höchstpreis zählen, sondern das überzeugendste Konzept – als Kombination aus fairem Preis und gemeinwohlorientierter Nutzung.



2. Gemeinschaftliche Wohnmodelle als Perspektive

Angesichts sozialer Fragmentierung, demografischer Veränderungen und steigender Lebenshaltungskosten gewinnen bürgerschaftlich organisierte, gemeinschaftliche Wohnformen an Bedeutung. Kirchliche Liegenschaften bieten dafür günstige Voraussetzungen: großzügige Gebäudestrukturen für flexible Grundrisse, zentrale Lagen in gut erschlossenen Ortskernen und identitätsstiftende Orte mit historischer und kultureller Bedeutung.

Selbstorganisierte generationenübergreifende oder alternsgerechte Wohnprojekte in gemeinwohlorientierten Rechtsformen können solche Bedingungen besonders gut aufgreifen. Sofern sie rechtzeitig involviert werden, gehen sie auch auf Bedarfe vor Ort ein, wie zum Beispiel inklusive Wohnformen. Sinnvoll ist mitunter auch die Verbindung von Wohnen und sozialer Infrastruktur. Ergänzend können kirchliche Akteure ihre Erfahrung einbringen – etwa in Pflege, Bildung oder Beratung. So entstehen resiliente Nachbarschaften, die über das reine Wohnen hinausgehen.

3. Impulse aus der Ausstellung „Heilige Räume – neue Konzepte“

Die Ausstellung des Netzwerk Frankfurt für gemeinschaftliches Wohnen e.V. zeigt exemplarisch, dass kirchliche Gebäude transformiert werden können, ohne ihre identitätsstiftende Dimension zu verlieren. Mehrere Beispiele verdeutlichen, wie sie zu hybriden Orten des Wohnens, Arbeitens und der Begegnung entwickelt werden.⁸

Dazu zählt die evangelische Kirchengemeinde Simmershausen bei Kassel, die ihr Pfarr- und Gemeindehaus an das gemeinschaftliche Wohnprojekt „Apfelbutze“ verkaufte. Verbindend waren soziale und ökologische Ziele. Außerdem bewirtschaftet das Wohnprojekt den Wohnraum nach dem Modell des Miethäuser Syndikats und schützt ihn so vor Spekulation. Die Kirchengemeinde konnte vom Verkaufserlös ihre Kirche zum multifunktionalen Raum umbauen.

In Ilbenstadt im hessischen Wetteraukreis hat die OEKOGENO eG zwei ehemalige Wirtschaftsgebäude der Klosteranlage vom



⁸ www.gemeinschaftliches-wohnen.de/kirchen

Land Hessen erworben. Die Genossenschaft entwickelt ein Ensemble aus neuen und alten Gebäuden, sodass insgesamt 36 barrierefreie Wohnungen entstehen, für Singles und Familien, ergänzt durch Cluster-Wohnungen und ambulant betreute Wohngemeinschaften. Gemeinschaftliche Räume ergänzen das private Wohnen. Schon vor Baubeginn starteten die ersten künftigen Nachbarinnen und Nachbarn mit dem Aufbau des etwa 6.000 qm großen Klostergartens zum solidarischen Stadtteilgarten.⁹

Zentral für die Beispiele ist die Öffnung in die Gemeinde oder die Stadtgesellschaft. An die Stelle exklusiver Nutzung treten inklusive Konzepte. Gemeinschaftsräume, kulturelle Angebote oder soziale Dienstleistungen werden integriert. Spirituelle Qualitäten bleiben oft subtil erhalten – etwa durch architektonische Elemente, Räume der Stille oder solidarisches Wirtschaften.

Die Beispiele verdeutlichen: Umnutzung muss nicht Verlust bedeuten, sondern kann auch einen Wandel des (kirchlichen) Selbstverständnisses bewirken und zukunftsweisende Lösungen erzielen. Voraussetzung ist jedoch, dass die Liegenschaften zum fairen Preis den Eigentümer wechseln, damit es für beide Seiten zu auskömmlichen und tragfähigen Ergebnissen führt.

Gute Beispiele zum Umbau für Nicht-Wohnnutzungen oder auch zu gewerblicher

Folgenutzung zeigen zum Beispiel die Ausstellungen „Kirche Raum Gegenwart“¹⁰ oder „Kirchengebäude und ihre Zukunft“.¹¹

4. Wissen, Bündnisse und Vernetzung

Initiativen, Forschungsprojekte und Netzwerke liefern Impulse für die Umnutzung kirchlicher Räume. Zum Beispiel hebt das bundesweite Forschungsprojekt „Transara“ die Bedeutung kooperativer Prozesse für Governance, Planungskultur und soziale Wirkung hervor: Erfolgreiche Vorhaben entstehen im Zusammenspiel von Kirchen, Kommunen, Zivilgesellschaft und privaten Akteuren.

Zugleich zeigt sich, dass Transformation Zeit braucht und von Unsicherheiten geprägt ist. Flexible Planungsansätze, Zwischennutzungen und experimentelle Formate sind entscheidend, um neue Modelle zu erproben und Akzeptanz zu schaffen.¹²

Ein zweites Beispiel ist das Kirchenmanifest, das Leitlinien für den Umgang mit kirchlichen Räumen formuliert. Es betont die Verantwortung der Kirchen für soziale Gerechtigkeit, Partizipation und Nachhaltigkeit und versteht Immobilien primär als Gemeingüter und nicht als wirtschaftliche Ressourcen:

- Soziale Gerechtigkeit: Schaffung langfristig bezahlbaren Wohnraums, insbesondere für benachteiligte Gruppen.

⁹ Ausführliche Beispielbeschreibungen finden sich unter: www.gemeinschaftliches-wohnen.de/wp-content/uploads/2025/04/Broschuere_A5_Auflage-3_25_kirchen.pdf

¹⁰ www.dg-kunstraum.de/kirche-raum-gegenwart/

¹¹ www.wuestenrot-stiftung.de/kirchengebäude-und-ihre-zukunft/

¹² <https://www.transara.uni-bonn.de/de/netzwerk>

- Partizipation: Ermächtigung von Gemeinden, Nachbarschaften und zukünftigen Nutzerinnen und Nutzern in Planungsprozessen.
- Nachhaltigkeit: Wahrung von baukulturellen Werten, ökologische Sanierung und ressourcenschonende Nutzung bestehender Bausubstanz.

Damit liefert das Manifest eine normative Orientierung, die ökonomische, soziale und spirituelle Aspekte verbindet.¹³

Das dritte Beispiel ist der neu gegründete bundesweite Arbeitskreis Kirchenliegenschaften unter dem Dach des FORUM. Ziel ist zunächst der kollegiale Erfahrungsaustausch zu guten Beispielen, Herausforderungen und Handlungsansätzen. Weitere Vernetzungen oder die Erarbeitung von Empfehlungen befinden sich im Aufbau.¹⁴

5. Herausforderungen

Trotz großer Potenziale bestehen erhebliche Hürden:

- rechtliche Vorgaben wie Denkmal- und Baurecht oder kirchenrechtliche Vorgaben
- komplexe oder unkonventionelle Finanzierungsmodelle
- Akzeptanzprobleme innerhalb von Gemeinden, Öffentlichkeit oder Kirchenstrukturen
- hohe Anforderungen an Planung und Koordination
- wachsender Zeitdruck durch Kürzung von Mitteln und Suche nach „einfachen“ Lösungen

- fehlende Unterstützung und Mobilisierung zivilgesellschaftlicher Bündnisse und Wohninitiativen

Diese Faktoren verdeutlichen den Bedarf an strukturellen Ansätzen, die Wissen bündeln und Prozesse unterstützen.

6. Perspektiven: Kirchenräume als Gemeingüter

Die Transformation kirchlicher Liegenschaften bietet die Chance, neue Formen des Zusammenlebens zu entwickeln. Kirchen sollten dabei als Akteure sozialer Innovation wirken und konzeptionell in ihre Gemeinwesen investieren.

Erforderlich sind strategische Ansätze, Kooperationen, Experimentierfreude und eine klare normative Orientierung. Die Verbindung von Wohnen, Gemeinnützigkeit und Spiritualität sollte dabei das Leitmotiv sein.

Kirchliche Immobilien stehen exemplarisch für die Herausforderungen einer Gesellschaft im Wandel. Ihre Umnutzung eröffnet nicht nur neue Perspektiven, sondern stellt grundlegende Fragen nach Gemeinwohl, Verantwortung und Identität: Wo werden Orte des Glaubens und der Gemeinschaft sein, wenn sie künftig wieder an Bedeutung gewinnen? Sie sollten zu Schlüsselorten einer sozial und ökologisch nachhaltigen Wohnkultur werden – und zur Gestaltung der Städte und Dörfer von morgen beitragen.

¹³ www.moderne-regional.de/kirchenmanifest/

¹⁴ www.verein.fgw-ev.de/projekte-und-programme/arbeitskreise/



Inklusive WGs, Hausgemeinschaften und Quartiere: Gemeinschaftlich wohnen mit Behinderungen

Tobias Polsfuß, WOHN:SINN

München in den 1980er Jahren: Einige Zivildienstleistende aus der offenen Behindertenarbeit haben gemeinsam mit einigen Menschen mit Behinderungen und ihren Angehörigen eine „verrückte“ Idee: Sie alle suchen nach Wohnraum, warum also nicht einfach zusammen eine WG gründen? Verrückt ist die Idee, herrscht damals (und leider auch heute noch allzu oft) doch der verbreitete Glaube, Menschen mit Behinderungen seien in einem Wohnheim sicherlich besser aufgehoben.

Glücklicherweise lässt sich die Gruppe davon nicht entmutigen. Nach einigen Jahren Konzeption, Planung und nicht zuletzt harter Überzeugungsarbeit beziehen am 1. September 1989 die Bewohner*innen eines der ersten inklusiven Wohnprojekte ihr neues Zuhause. Im „Villa mmhh“ genannten Haus wird häufig gutes Essen genossen und auf dem jährlichen Som-

merfest tummelt sich die Nachbarschaft bis tief in die Nacht. Nicht umsonst prangt damals wie heute in großen Lettern an der Wohnzimmerwand der Schriftzug: „If I can't dance, it's not my revolution!“ Was nach Bilderbuch-Inklusion klingt, ist im Herzen des Münchner Stadtteils Neuhausen Realität geworden.

Von den „revolutionären“ Anfängen haben sich inklusive Wohnmodelle erfreulicherweise zu einer überaus beliebten Wahl für Menschen mit Behinderungen entwickelt. Es gibt sie in den unterschiedlichsten Formen, die wir Ihnen in diesem Artikel vorstellen möchten. Auch die Umsetzung ist leichter geworden. Mit dem Verein WOHN:SINN gibt es ein Bündnis für inklusives Wohnen im deutschsprachigen Raum, das Sie dabei unterstützt, Ihr eigenes inklusives Wohnprojekt zu starten oder Menschen mit Behinderungen in Ihrem Projekt mitzudenken.

Definition: Was ist inklusives Wohnen?

Inklusives Wohnen ist rechtlich fundiert. In Artikel 19 spricht die Behindertenrechtskonvention der Vereinten Nationen (kurz: UN-BRK) allen Menschen mit Behinderungen die gleichberechtigte Möglichkeit zu, ihren Aufenthaltsort zu wählen und zu entscheiden, wo und mit wem sie leben. Demnach kann niemand dazu verpflichtet werden, in einer besonderen Wohnform wie einem Wohnheim zu leben. Deutschland hat die Konvention unterschrieben, seit 2009 ist sie bundesweit geltendes Recht. Viele staatliche Reformen, wie z. B. das Bundesteilhabegesetz, sind darauf ausgerichtet, die UN-BRK in Deutschland umzusetzen.

Für inklusives Wohnen gibt es verschiedene Definitionen. Das Bündnis WOHN:SINN versteht unter inklusiven Wohnformen Orte, an denen Menschen mit Behinderung selbstbestimmt und in aktiver Gemeinschaft mit anderen Menschen zusammenleben – zum Beispiel in einer inklusiven Wohngemeinschaft, Hausgemeinschaft oder lebendigen Nachbarschaft. Zu betonen sind hier die beiden Grundpfeiler „Selbstbestimmung“ und „aktive Gemeinschaft“.

Selbstbestimmung bedeutet, dass Bewohner:innen inklusiver Wohnformen selbst über ihren Alltag entscheiden können. Zum Beispiel bestimmen sie selbst, wann sie bei was Hilfe benötigen oder wie sie ihre Freizeit, Partnerschaft oder andere private Dinge gestalten. Entscheidungen, die die (Haus- oder Wohn-) Gemeinschaft betreffen, werden gemeinschaftlich getroffen.

Mit aktiver Gemeinschaft treten inklusive Wohnformen der Vereinsamung und Ausgrenzung entgegen, die von Menschen mit Behinderung und ihren Angehörigen immer wieder als Hinderungsgrund für eine ambulant begleitete Wohnform genannt werden. Unter aktiver Gemeinschaft verstehen wir dabei mehr als das Grüßen auf dem Hausflur. Es geht im wörtlichen Sinne um das gemeinsame Aktivsein. Dies kann je nach Konzept unterschiedlich ausgestaltet werden – von der Pflege des Gartens bis hin zu Assistenzdiensten im Alltag. Eine häufig genutzte Möglichkeit ist das „Wohnen für Mithilfe“-Modell. Hier können Bewohner:innen ohne Hilfebedarf durch Dienste, wie die Assistenz für Menschen mit Behinderung, ihre Miete reduzieren.

Formen: Welche Modelle haben sich bewährt?

Inklusive Wohnformen können in drei Kategorien gegliedert werden: Wohngemeinschaften, Hausgemeinschaften und Quartiersprojekte. Nicht immer lassen sich die Konzepte in der Praxis klar zuordnen. Auch Kombinationen kommen vor, beispielsweise eine inklusive WG in einer Hausgemeinschaft oder ein Hausprojekt in einem inklusiven Quartier.

In **inklusive Wohngemeinschaften** leben Menschen mit und ohne Behinderung in einer Wohnung oder einem Einfamilienhaus zusammen und führen einen gemeinsamen Haushalt. Charakteristisch ist das Teilen einer gemeinsamen Wohnküche, teilweise auch der Bäder. Die Klientel sind häufig junge Leute unter 35. Wie einleitend geschildert, entwi-

7 gute Gründe für inklusives Wohnen

- **Stabile Mieterschaft**

Viele Menschen mit Behinderungen suchen nach langfristigen Wohnverhältnissen, da barrierefreier Wohnraum knapp ist und Umzüge meist mit Veränderungen ihres Unterstützungssettings verbunden sind.

- **Geringes Risiko von Mietausfällen**

Sind Menschen mit Behinderungen eingeschränkt oder nicht erwerbstätig, wird ihre Miete von der Grundsicherung übernommen. Mietausfälle sind hier so gut wie auszuschließen.

- **Lebendiges und rücksichtsvolles Miteinander**

Inklusive Wohnformen leben davon, dass man nicht nur nebeneinanderher lebt, sondern aufeinander achtet oder sogar einander unterstützt. Gemeinschaftliche Aktivitäten wie Sommerfeste und Ausflüge stehen in angenehmer Balance zur Rücksicht auf die Privatsphäre und das Ruhebedürfnis der Einzelnen.

- **Hohe Nachfrage von Menschen mit Behinderungen**

Anbieter inklusiver Wohnmöglichkeiten nehmen eine große Nachfrage bei Men-

schen mit Behinderungen wahr, die sich in langen Wartelisten äußert. Einmal eingezogen würden sich 92 % wieder für eine inklusive Wohnform entscheiden, zeigt unsere Studie mit der Medical School Berlin.

- **Positives Image und öffentliche Wahrnehmung**

Inklusive Wohnprojekte erfahren eine sehr positive Resonanz in Medien und Öffentlichkeit. Der innovative Charakter wird häufig von Politik und Stiftungen mit Preisen belohnt.

- **Werterhalt von Immobilien**

Immobilien inklusiver Wohnformen sind meist sehr gepflegt, denn die Bewohnerschaft legt Wert auf ein langfristig schönes Zuhause, Sozialarbeiter*innen unterstützen die Menschen mit Behinderung dabei.

- **Geförderte und frei finanzierte Wohnungen**

Ein Mix von geförderten und frei finanzierten Wohnungen unter einem Dach ist bei inklusiven Wohnformen gut vorstellbar, da die Projekte von Trägervereinen begleitet werden. Dies ist ein Vorteil, den Investoren vielfach zu schätzen wissen.

ckelte in den 80er Jahren der Verein *Gemeinsam Leben Lernen e.V.* in München das Konzept einer inklusiven ger-WG für fünf Menschen mit sog. geistigen Behinderungen und vier Menschen ohne Behinderungen. Dieses

Konzept diente vielen anderen Projekten als Vorlage oder Orientierung. Es gibt jedoch auch kleinere – oft privat organisierte – WGs mit weniger Bewohner*innen. WGs mit mehr als zehn Personen sind eher selten.

Inklusive Hausgemeinschaften bieten in der Regel verschieden große Wohnungen für Singles, Paare und Familien. Auch die Kombination mit WGs ist möglich (z.B. *inklusiv wohnen Köln*¹⁵). Zusätzlich gibt es gemeinschaftlich genutzte Flächen wie Gemeinschaftsräume, Waschräume, Gärten, Co-Working-Spaces oder ähnliches. Hier ist die Klientel bunter über verschiedene Altersgruppen und Lebensphasen gemischt. Teilweise sind solche Hausprojekte als Genossenschaften organisiert. Hier haben alle als Genoss*in ein Stimmrecht bei Gemeinschaftsentscheidungen. (z.B. *WIR – Wohnen Inklusiv Regensburg e.G.*¹⁶).

Inklusion endet nicht an der Haustür und so wird gerade in größeren Neubaugebieten die **Quartiersebene** in den Blick genommen. Als Quartier wird dabei nicht ein exakt abgegrenztes Gebiet bezeichnet, sondern die jeweilige Lebensumgebung eines Menschen, die sich nach Persönlichkeit, Mobilität und Lebensphase unterscheiden kann. Gerade für Menschen mit eingeschränkter Mobilität ist die nähere Umgebung von großer Bedeutung. Ein gelungenes Beispiel für ein inklusives Quartiersprojekt ist das *BlauHaus*¹⁷, das durch die *Blaue Karawane e.V.* angestoßen und von der Wohnungsbaugesellschaft GEWOBA gebaut wurde. Das Quartiersprojekt in der Bremer Überseestadt bietet neben 83 Wohnungen das Quartierszentrum Blaue Manege, ein Kinderhaus und vieles mehr. Auch der Verein *Inklusive WG Bremen e.V.* hat hier seine erste Wohngemeinschaft eröffnet.

Tipps: Wo kann ich mich informieren?

Zahlreiche inklusive Pionierprojekte haben sich bei WOHN:SINN – Bündnis für inklusives Wohnen e.V. zusammengeschlossen. Der Verein trägt die Erfahrungswerte zusammen und hilft Projektgruppen, Anbietern der Behindertenhilfe, Wohnungsbauakteuren und Kommunen bei der Planung und Umsetzung inklusiver Wohnprojekte. Wenn Sie sich weitergehend einlesen möchten, finden sie auf dem Onlineportal des WOHN:SINN-Bündnisses eine große Bandbreite an Informationen, darunter weitergehende Beschreibungen der oben genannten Praxisbeispiele sowie eine digitale Bibliothek mit Fachartikeln und hilfreichen Materialien.

Wer direkt von Expert*innen lernen möchte, ist bei den zahlreichen Webinaren der Online-Akademie von WOHN:SINN richtig. Schnuppern Sie ins Themenfeld in der monatlichen Infoveranstaltung „Inklusives Wohnen für Einsteiger*innen“ oder tauchen Sie tiefer ein in verschiedene Fachthemen wie Architektur, Gruppenprozesse und pädagogische Arbeit im inklusiven Wohnen. Beratung für ein konkretes Projekt finden Sie bei den vier Regionalstellen in Bremen, Dresden, Köln und München – von einem Erstgespräch über einzelne Workshops bis zu einer mehrjährigen Begleitung. Außerdem lädt das Bündnis alle Mitglieder und Interessierte einmal im Jahr zum WOHN:SINN-Wochenende, einem großen Netzwerktreffen.

¹⁵ <https://www.inklusiv-wohnen-koeln.de/>

¹⁶ <https://wir-regensburg.de/>

¹⁷ <https://blauekarawane.de/aktueller-stand/>



Selbstorganisierte Wohngemeinschaft – Assistenz, Betreuung, Pflege

Durch den Umbau eines Wohnhauses in direkter Nachbarschaft eines inklusiven Vereins entstehen in Solberg (Städteregion Aachen) eine Wohngemeinschaft für acht junge Menschen mit Behinderung sowie zwei Seniorenwohnungen. Die Angehörigen beauftragen gemeinsam einen ambulanten Dienst, der Pflege, Betreuung und Assistenz übernimmt und die Bewohner*innen im Alltag und bei Freizeitaktivitäten unterstützt. Träger ist **TABALINGO Sport & Kultur integrativ e.V.**, eine gemeinnützige Organisation mit vielfältigen inklusiven Freizeitangeboten (seit 2010).

Projektsteckbrief



Anzahl Wohneinheiten: 2, davon eine Gruppenwohnung



Wohngrößen: WG 300 m²,
Seniorenwohnung 100 m²,

zzgl. gem. nutzbare Kellerräume 80 m²



Plus: Gemeinschaftsräume (Küche, Ess-/Wohn-/Aufenthaltszimmer, Terrasse); selbstbestimmte, barrierefreie Assistenz-/Betreuungs-/Pflege-Wohngemeinschaft

Mehr Infos: www.tabalingo.de



Solidarisches Wohnen Metzgerstraße

In München Haidhausen entsteht als Gegenentwurf zu hochpreisigem Wohnraum ein inklusives, interkulturelles und basisdemokratisches Wohnprojekt. Menschen mit Behinderungen, Geflüchtete und Geringverdienende leben in WGs zusammen und unterstützen sich im Alltag und bis ins hohe Alter. Pflege wird über das persönliche Budget organisiert, alle bringen sich nach ihren Fähigkeiten ein. Das Gemeinschaftswohnhaus wird in enger Zusammenarbeit mit der **KOOPERATIVE GROSSSTADT eG** (Bauherr) und der **Live in Common gGmbH** nachhaltig und innovativ umgesetzt.

Projektsteckbrief



Anzahl Wohneinheiten: 6



Wohngrößen: 53,08 -86,26 m²



Plus: Community Space (barrierefreier Kultur- und Veranstaltungsraum inkl. Küche mit barrierefreier Toilette); Clusterwohnen

Mehr Infos: www.gemeinwohlwohnen.de



Wohngruppen integrieren – eine strategische Option für Immobilienunternehmen

Magnus Pagendarm und Irmina Körholz (Beratungskollektiv zwgl), in Zusammenarbeit mit Johanna Schoele

Der Wohnungsmarkt steht unter starkem Druck: steigende Baukosten, hohe Mieten, Flächenknappheit in Ballungsräumen, demografischer Wandel und neue Anforderungen an Klimaschutz und Energieversorgung. Gleichzeitig werden Wohnwünsche vielfältiger. Vor diesem Hintergrund stellt sich zunehmend die Frage, wie zukunftsfähiges Wohnen organisiert werden kann.

Gemeinschaftliche Wohnformen gelten dabei längst nicht mehr nur als idealistische Nischenprojekte. Sie bieten eine Antwort auf soziale, ökologische und ökonomische Herausforderungen. Besonders gemeinschaftliche Wohnprojekte zur Miete, bei denen Investor:innen – meist kommunale Wohnungsunter-

nehmen oder Genossenschaften – für Gruppen bauen und anschließend an diese vermieten, gewinnen an Bedeutung. Noch befinden sich Mietwohnprojekte oft in den Metropolregionen, die Entwicklung hat jedoch auch Klein- und Mittelstädte wie z.B. Stade oder Varel mit interessanten Projekten erreicht.

Unter welchen Bedingungen aber lassen sich solche Wohngruppen sinnvoll integrieren – und welche Vorteile können daraus für Investor:innen entstehen?

Diese Frage untersuchte Johanna Schoele in ihrer Bachelorarbeit „Mehr Gemeinschaft im Mietwohnungsbau gestalten“ an der Leuphana Universität Lüneburg anhand von

Interviews mit Vertreter:innen kommunaler und genossenschaftlicher Wohnungsunternehmen, die bereits solche Mietwohnprojekte umgesetzt haben.¹⁸

Die Stiftung trias stellt in ihrer Broschüre „Gemeinschaftliches Wohnen zur Miete – Wie die Kooperation zwischen Gruppen und Investor:innen gelingt“ zahlreiche Erfahrungen aus realisierten Projekten vor.¹⁹

Es zeigt sich: Die Motive für eine Zusammenarbeit sind vielfältig – und reichen weit über sozialpolitische Ziele hinaus.

Gemeinschaftliche Mietwohnprojekte können damit Teil einer zukunftsorientierten Unternehmensstrategie werden.

1. Neue Wohnbedarfe und veränderte Rahmenbedingungen

Individualisierte Lebensstile, kleinere Haushalte und eine alternde Gesellschaft verändern die Nachfrage nach Wohnraum. Zugleich wächst der Wunsch nach sozialer Einbindung und nach stabilen Nachbarschaften. Gemeinschaftliche Wohnformen reagieren darauf unter anderem mit gemeinschaftlich genutzten Räumen, gegenseitiger Unterstützung im Alltag und einer bewussten Gestaltung von Nachbarschaft. Für Wohnungsunternehmen kann dies bedeuten:

weniger anonyme Hausstrukturen, mehr identitätsstiftende Hausgemeinschaften und eine stärkere Bindung an das Quartier.

Gleichzeitig sehen sich Projektinitiativen mit steigenden Baukosten, Finanzierungskosten und hohen regulatorischen Anforderungen konfrontiert. Baugemeinschaftsprojekte in Eigenregie werden dadurch zunehmend schwieriger. Sie erfordern erhebliche Eigenmittel, professionelle Projektsteuerung und eine hohe Risikobereitschaft. Viele Gruppen verfügen jedoch nicht über die nötigen Kenntnisse und Ressourcen. Gemeinschaftliche Mietwohnprojekte eröffnen hier einen anderen Zugang: Die investierende Seite übernimmt wie in üblichen Wohnungsbauprojekten Grundstück, Finanzierung, Bau und Projektrisiken – die Gruppe bringt ihr Nutzungskonzept und ihre sozialen Strukturen ein. Dadurch werden gemeinschaftliche Wohnformen auch für Gruppen möglich, die kein Bauherrenmodell realisieren können.

2. Hoher Planungsaufwand – stabile Nutzung

Der größte Unterschied zur konventionellen Vermietung liegt in der Anfangsphase. Die Zusammenarbeit mit einer Wohngruppe verursacht zunächst mehr Abstimmungsbedarf.

¹⁸ Schoele, J. (2025): Mehr Gemeinschaft im Mietwohnungsbau gestalten. Bachelorarbeit Leuphana Universität Lüneburg.

¹⁹ Stiftung trias in Zusammenarbeit mit dem AK Gemeinschaftliches Wohnen zur Miete (2025): Gemeinschaftliches Wohnen zur Miete. https://www.stiftung-trias.de/fileadmin/media/publikationen/trias_Broschuere_Mietwohnprojekte_NET-2.pdf

„Ist das nicht ein Wahnsinnsaufwand mit den Gruppen? Und die Antwort lautet: Ja, erst einmal schon. [...] Der Aufwand geht erst steil bergauf [...] und dann ziehen irgendwann die Leute ein. Und dann fällt er praktisch auf die Nulllinie.“

Leitender Angestellter einer
Wohnungsbaugenossenschaft in Hamburg

Diese Dynamik beschreibt ein zentrales Merkmal solcher Projekte: Der Mehraufwand konzentriert sich auf Planung und Konzeptentwicklung. In der Nutzungsphase kann sich dieser Aufwand jedoch auszahlen. Mehrere Interviewpartner:innen berichten, dass Gruppen organisatorische Aufgaben teilweise selbst übernehmen. Dazu gehören beispielsweise

- Pflege gemeinsamer Flächen
- interne Organisation
- Koordination von Nachbelegungen

Für Vermieter:innen kann sich der Verwaltungsaufwand dadurch reduzieren.

„Wenn die Gruppe einmal eingezogen ist, läuft vieles von selbst. Die organisieren sich intern, und für uns als Vermieter reduziert sich der Aufwand dann deutlich.“

Leitende Angestellte einer
Wohnungsbaugenossenschaft in Hamburg

Auch eine geringere Fluktuation wird häufig beobachtet.

„Die Fluktuation ist in solchen Häusern deutlich geringer. Die Bewohner haben sich bewusst für dieses Wohnmodell entschieden und bleiben deshalb meist lange.“

Geschäftsführer eines kommunalen
Wohnungsbauunternehmens in Bremen

Die geringe Fluktuation und die Nachbesetzung freiwerdender Wohnungen durch die Wohngruppe reduzieren das Mietausfallrisiko und den Aufwand für die Mieter:innensuche.

Praxisberichte zeigen außerdem, dass Bewohner:innen gemeinschaftlicher Mietprojekte sich häufig stark mit ihrem Haus identifizieren und Verantwortung für gemeinschaftliche Bereiche übernehmen. Möglichkeiten der Mitgestaltung fördern einen sorgfältigen Umgang mit Gebäude und Gemeinschaftsflächen.

3. Risiken und Herausforderungen

Gemeinschaftliche Mietwohnprojekte sind kein Selbstläufer. Typische Herausforderungen sind

- hohe Erwartungen an Mitbestimmung
- lange Planungsprozesse
- Konflikte innerhalb der Gruppe
- personelle Wechsel innerhalb der Gruppe

Damit Projekte langfristig funktionieren, benötigen sie klare Rollen, transparente Kommunikation und verbindliche Vereinbarungen.

4. Erfolgsbedingungen der Kooperation

Erfolgreiche Projekte entstehen dort, wo Kooperation bewusst gestaltet wird.

Klare Vereinbarungen

Zentral ist ein Kooperationsvertrag zwischen Investor:in und Gruppe. Häufig organisiert sich die Gruppe dafür als Verein oder GbR. Solche Vereinbarungen können unter anderem regeln:

- Mitspracherechte der Gruppe
- Nutzung und Pflege gemeinschaftlicher Räume, Hof oder Garten
- Verfahren zur Nachbelegung von Wohnungen
- Kommunikationswege und regelmäßigen Austausch
- Vorgehensweise im Konfliktfall

Ziel ist eine langfristige und stabile Zusammenarbeit.²⁰

Professionelle Prozessbegleitung

Viele Interviewpartner:innen betonen die Bedeutung externer Unterstützung. Professionelle Prozessbegleitung entlastet beide Seiten frühzeitig, schafft Klarheit in Rollen und Erwartungen und hält die Zusammenarbeit zwischen Gruppe und Investor:in auf Kurs. Moderation – und bei Bedarf Mediation – sorgt dafür, dass Prozesse effizient verlaufen und Konflikte frühzeitig geklärt werden.

Für Investor:innen bedeutet das: geringere Risiken, verlässlicheres Erwartungsmanagement und eine stabilere Gruppendynamik. Externe Expertise wird damit zum Instrument der Qualitätssicherung. Früh eingeplante Mittel für Moderation und Prozessarbeit sind keine Zusatzkosten, sondern eine Investition in Effizienz, Planbarkeit und langfristige Stabilität.

5. Weitere für Investor:innen relevante Aspekte

Praxisberichte aus gemeinschaftlichen Wohnprojekten nennen weitere Faktoren, die für Investor:innen interessant sein können.

Alternative Finanzierungsbausteine

In einigen Projekten beteiligen sich Bewohner:innen über Mieterdarlehen oder Mietvorauszahlungen an der Finanzierung. Dadurch können zusätzliche Finanzierungsbausteine entstehen und wird die Bindung der Bewohner:innen an das Projekt gestärkt.

Nutzung ungewöhnlicher Immobilien

Gemeinschaftliche Wohnprojekte eignen sich häufig auch für Gebäude, die auf dem klassischen Wohnungsmarkt schwer zu vermieten sind – etwa Gebäude mit ungewöhnlichen Grundrissen, große Gebäude oder Konversionsimmobilien. Gruppen können hier flexible Nutzungskonzepte entwickeln, die Einzervermietung oft nicht ermöglicht.

Beitrag zur Quartiersentwicklung

Gemeinschaftliche Wohnprojekte sind häufig generationenübergreifend angelegt und fördern soziale Mischung. Für kommunale Wohnungsunternehmen kann dies zur Stabilisierung von Quartieren beitragen und kommunale Ziele der Stadtentwicklung unterstützen.

6. Nische oder Zukunftsbaustein?

Noch sind gemeinschaftliche Mietwohnprojekte gemessen am Gesamtwohnungsbestand eine Nische. Gleichzeitig zeigen Erfahrungen aus Praxis und Forschung, dass politische Rahmenbedingungen, engagierte Akteur:innen und strategische Entscheidungen in Wohnungsunternehmen maßgeblich für ihre Verbreitung sind.

²⁰ Eine Checkliste zum Kooperationsvertrag findet sich in der o.g. Publikation der Stiftung trias

„Oft braucht es im Unternehmen jemanden, der das Thema wirklich vorantreibt. Ohne solche engagierten Personen würden viele dieser Projekte wahrscheinlich gar nicht entstehen.“

Leitende Angestellte eines kommunalen
Wohnungsbauunternehmens in Hessen

Für Wohnungsunternehmen stellt sich damit weniger die Frage, ob gemeinschaftliche Mietprojekte möglich sind, sondern eher, welche strategischen Vorteile sie im konkreten Bestand oder Neubauprojekt bieten können. Die wichtigsten relevanten Aspekte für Investor:innen sind im Infokasten zusammengefasst.

7. Fazit

Gemeinschaftliche Mietwohnprojekte verbinden soziale Innovation mit wirtschaftlicher Realität. Sie sind anspruchsvoller in der Planung, können aber langfristig stabile Nutzungsstrukturen schaffen und den Aufwand des Unternehmens im laufenden Betrieb reduzieren.

Wer Wohngruppen integriert, sollte dies strategisch tun: mit klaren Vereinbarungen, transparenter Kommunikation und professioneller Begleitung. Dann kann aus einem anfänglichen Mehraufwand ein langfristiger Stabilitätsgewinn entstehen – für Unternehmen, Bewohner:innen und Stadtgesellschaft.

Was gemeinschaftliche Mietwohnprojekte für Investor:innen interessant macht

- **Stabile Mietverhältnisse:** Bewusste Entscheidung für diese Wohnform führt zu geringer Fluktuation und langen Mietzeiten.
- **Geringerer Betriebsaufwand:** Bewohner:innen organisieren Teile des Zusammenlebens selbst, übernehmen Aufgaben im Haus und gehen oft sorgfältiger mit Immobilie und Flächen um.
- **Neue Zielgruppen & Innovation:** Erschließung neuer Nachfragegruppen und Erprobung innovativer Wohnkonzepte.
- **Quartiersentwicklung:** Förderung sozialer Mischung, Stabilisierung von Nachbarschaften und Unterstützung kommunaler Ziele.
- **Nutzung besonderer Immobilien:** Geeignet für große Einheiten, ungewöhnliche Grundrisse oder Konversionsbauten mit sonst schwieriger Vermarktung.



Zukunftssicheres Wohnen als Bestandteil gemeinwohlorientierter Stadtteilentwicklung

Dr. Mira Böing und Lisa Hahn, Montag Stiftung Urbane Räume

Bezahlbare Mieten sind eine zentrale Voraussetzung dafür, dass Menschen zukunftssicher wohnen können – und damit grundlegend für eine chancengerechte Stadtteilentwicklung. In vielen ihrer gemeinwohlorientierten Immobilienprojekte schafft die Montag Stiftung Urbane Räume gezielt bezahlbaren Wohnraum, der den Bedarfen der Menschen im Quartier entspricht. Ihre Projekte entwickelt die Stiftung dabei nach dem sogenannten Initialkapital-Prinzip.

Gemeinwohl bauen nach dem Initialkapital-Prinzip

Mit dem Ziel, dauerhafte Orte des Gemeinwohls zu schaffen, an denen Menschen zu-

sammen wohnen, lernen, arbeiten und leben, realisiert die Stiftung seit 2014 sieben Projekte nach dem Initialkapital-Prinzip: die Nachbarschaft Samtweberei in Krefeld, das FreiFeld in Halle (Saale), die KoFabrik in Bochum, den BOB CAMPUS und die Wiesenwerke in Wuppertal, das HONSWERK in Remscheid sowie das ECKHAUS Rheydt in Mönchengladbach. Im Fokus steht die gemeinwohlorientierte Entwicklung von Bestandsimmobilien durch Sanierung, Umbau und – falls erforderlich – Neubau. Die neuen Nutzungen orientieren sich an den Bedarfen der Menschen im Stadtteil. Grundlage ist, dass Grundstücke und Gebäude langfristig über Erbbaurechts- und Kaufverträge für eine gemeinnützige Entwicklung gesichert werden.

Solange die Projekte gemeinwohlorientiert sind, verzichten die Eigentümer*innen auf die Erhebung des Erbbauzinses und tragen so maßgeblich zur wirtschaftlichen Tragfähigkeit der Projekte bei.

Zu Beginn setzt die Stiftung Eigenmittel ein, ergänzt durch Fremd- und Fördermittel. Sie gründet eine eigenständige, gemeinnützige Projektgesellschaft, die vor Ort die Projektentwicklung verantwortet. Stiftung und Projektgesellschaft entwickeln die Projekte partizipativ und kokreativ – gemeinsam mit Mieter*innen, Nachbar*innen, der Kommune und weiteren Partner*innen. So entsteht die Grundlage für eine solidarische, inklusive Gemeinschaft. Im Rahmen der Gemeinnützigkeit entwickeln die Beteiligten Gemeinwohlflächen weiter. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, dass sie langfristige Trägerstrukturen wie Vereine oder Bürger*innen-Stiftungen aufbauen.

Alle Überschüsse, die nach Rückzahlung der Fremdmittel durch Mieteinnahmen entstehen, fließen in den Betrieb der Gemeinwohlflächen oder weitere gemeinnützige Angebote im Stadtteil. Sie decken etwa Kosten für Betrieb, Verwaltung und Ehrenamtskoordination und ermöglichen kleinere Ausgaben für gemeinnützige Angebote. Diese dem Stadtteil zugutekommenden Mittel bezeichnet die Stiftung als Gemeinwohrendite.

Wohnraum schaffen – bedarfsgerecht, langfristig, partizipativ

Bereits in einer frühen Projektphase prüft die Stiftung mittels Quartiers- und Machbarkeits-

studien sowie Wirtschaftlichkeitsberechnungen den Wohnraumbedarf, die bauliche Umsetzbarkeit und Möglichkeiten zur Sicherung bezahlbarer Mieten. Wo Mietwohnungen Teil des Projekts sind – in der Nachbarschaft Samtweberei in Krefeld, im BOB CAMPUS in Wuppertal, im Remscheider HONSWERK und im ECKHAUS Rheydt in Mönchengladbach – werden sie energieeffizient, denkmalgerecht und möglichst barrierearm gestaltet.

Fördermittel sind Teil der Finanzierung und an die Erreichung von Energieeffizienzzielen sowie langfristige Mietpreisbindungen geknüpft. Bei frei finanzierten Wohnungen orientiert sich die Stiftung an der ortsüblichen Vergleichsmiete. Die Mieteinnahmen tragen wesentlich dazu bei, dass sich die Projekte nach einer Anlaufzeit von ein bis drei Jahren im Betrieb wirtschaftlich selbst tragen. Bereits während Entwicklung und Bau schafft die Projektgesellschaft frühzeitig die Voraussetzungen dafür, dass Mieter*innen aktiv mitwirken können – zum Beispiel im Rahmen von Planungswerkstätten und Mitmachaktionen. Im Betrieb engagieren sie sich häufig langfristig und verbindlich im Projekt und im Stadtteil.

Nachbarschaft Samtweberei: Mieter*innen engagieren sich in Entwicklung und Betrieb

Die Krefelder Samtweberei ist das Initialkapital-Pilotprojekt der Stiftung. Im September 2014 zogen die ersten Gewerbemieter*innen in das ehemalige Verwaltungsgebäude, heute „Pionierhaus“, ein. Nach und nach entwickelte die dortige Projektgesellschaft Urbane Nach-

barschaft Samtweberei gGmbH die weiteren Flächen gemeinsam mit Menschen aus dem Stadtteil. Im April 2015 begann der Umbau des denkmalgeschützten Gebäudeteils. In die dort neu geschaffenen 37 Wohneinheiten, wovon ein Drittel durch das Land Nordrhein-Westfalen gefördert wurde, zogen 2017 die ersten Mieter*innen ein. Neben bezahlbarem Wohnraum bietet die Samtweberei Büroflächen sowie Räume für die Nachbarschaft wie das Nachbarschaftszimmer, die Shedhalle, einen Gemeinschaftsgarten und eine Holzwerkstatt.

Beim Umbau des Denkmals haben die Entwickler*innen darauf geachtet, die Wohnungen möglichst barrierearm zu gestalten: etwa mit einem Aufzug, stufenlosen Zugängen und bodengleichen Duschwannen. Mit neuen Fenstern, Innendämmung und dem Anschluss an das Fernwärmenetz setzte die Projektgesellschaft zudem energetische Sanierungsmaßnahmen um. Besonders sind die Gemeinschaftsbalkone, die mehrere Mietparteien gemeinsam nutzen.

Viele der Mieter*innen engagieren sich ehrenamtlich: Sie pflegen Gemeinschaftsorte und -angebote wie etwa die Holzwerkstatt, halten sogenannte „Give-Boxen“ zum Verschenken und Tauschen von Gegenständen in der Shedhalle instand und kümmern sich um die Pflanzen im Innenhof. Darüber hinaus wirken sie in der NachbarschaftStiftung Samtweberviertel Krefeld (NaSti) beim Betrieb der Gemeinwohlfächen mit. Stifter*innen und Vorstand leben überwiegend im Quartier. Den Betrieb der Gemeinschaftsflächen übernehmen Stiftungsmitglieder ehrenamtlich, koordi-



niert durch eine halbe hauptamtliche Stelle, die durch die Gemeinwohrendite finanziert wird. So schafft die NaSti einen langfristigen und verbindlichen Rahmen für das ehrenamtliche Engagement von Wohn- und Gewerbmietenden sowie Nachbar*innen.

HONSWERK: Städtische Wohnungsgesellschaft ermöglicht Projekt

Das Remscheider Projekt HONSWERK liegt in einer in den 1920er Jahren erbauten Arbeiter*innensiedlung. Besonders ist die Eigentums- und Kooperationsstruktur: Die kommunale Wohnungsgesellschaft GEWAG stellt die Gebäude im Erbbaurecht für eine gemeinwohlorientierte Entwicklung zur Verfügung und verzichtet auf die Erhebung des Erbbauzinses. Die Stadt Remscheid bringt als Kooperationspartnerin einen kommunalen Eigenanteil für den Bau einer Stadtteilwerkstatt mit Städtebaufördermitteln ein. Für die Umsetzung gründete die Montag Stiftung Urbane Räume die Urbane Nachbarschaft Honsberg gGmbH als Projektgesellschaft. Ein Team vor Ort koordiniert Bau, Vermietung und die gemeinwohlorientierte Entwicklung.

Im HONSWERK saniert die Projektgesellschaft 15 Bestandsgebäude und schafft dabei insgesamt 39 geförderte Wohnungen mit 30 Jahren Mietpreisbindung. Die neu entstandenen Großwohnungen mit fünf bis acht Zimmern entsprechen eher dem Wohnbedarf von Familien und Wohngemeinschaften im Stadtteil als die früheren Zwei-Zimmer-Wohnungen. Eine zentrale Herausforderung ist es, die Sanierung mit der jeweiligen Lebenssituation der Bestandsmieter*innen zu vereinbaren. Während die meisten Wohnungen 2021 bei der Übergabe an die Projektgesellschaft leer standen, waren 14 noch vermietet. Ziel war es, dass alle Bestandsmieter*innen im Projekt wohnen bleiben können. Dafür führte die Projektgesellschaft frühzeitig Gespräche und ging auf veränderte Bedürfnisse ein, etwa den Wunsch nach einer Erdgeschosswohnung. Das Team vor Ort begleitet den Sanierungsprozess und gestaltet diesen sozial verträglich, indem es transparent und verlässlich kommuniziert und auf die Anliegen der Mieter*innen eingeht.

Die Umbaumaßnahmen in Remscheid fördert die NRW.BANK im Programm Modernisierungsförderung. Ein Schwerpunkt ist die energetische Sanierung: Die Umstellung von Gasetagenheizungen auf Wärmepumpen, kombiniert mit Fassadendämmung, Fußbodenheizung und neuen Fenstern setzt die Projektgesellschaft für die Mieter*innen warmmietenneutral um.

Neben den Wohnungen schafft die Projektgesellschaft im HONSWERK Gewerbeflächen sowie mit der HONSWERKSTATT und dem Stadtteilgarten neue Lern- und Begegnungs-

orte für alle im Quartier. Bereits in der Entwicklungs-, Planungs- und Bauphase gibt es zahlreiche Anlässe zur Begegnung und Beteiligung, etwa durch Formate wie Baustellenführungen oder ein dreitägiges Mitmachfestival im Jahr 2024. Die ersten Mieter*innen zogen im April 2026 in sanierte Wohnungen ein. Die Bauarbeiten an weiteren Wohnungen, den Gewerbeeinheiten sowie der HONSWERKSTATT dauern bis ins Jahr 2027 an.

Bezahlbare Mieten sichern – über Bindungsfristen hinaus und unabhängig von dauerhaften Zuschüssen

Mietwohnungen tragen im Zusammenspiel mit weiteren Nutzungen wesentlich zum Gelingen der Projekte nach dem Initialkapital-Prinzip bei – durch Mieteinnahmen aber auch durch das Engagement vieler Mieter*innen. Förderkonditionen und Mietpreisbindungen schaffen trotz hoher Anforderungen eine wichtige Grundlage für langfristig bezahlbaren Wohnraum und bedeuten finanzielle Sicherheit für Mieter*innen. Die wirtschaftliche Tragfähigkeit der Projekte kalkuliert die Stiftung dabei so, dass auch nach Auslaufen der Bindungen keine sprunghaften Mietsteigerungen erforderlich sind. Gemeinnützige Projektgesellschaften und langfristige Erbbaurechtsverträge mit Laufzeiten bis zu 99 Jahren sichern den Fortbestand der Projekte und machen diese unabhängig von dauerhaften Zuschüssen. So leisten gemeinnützige Vermieter*innen einen wichtigen Beitrag zu zukunftsicherem Wohnen und chancengerechter Stadtteilentwicklung.



„Es braucht ein ganzes Dorf, um in Würde alt zu werden“ – Kleine Gemeinden gehen voran

Lucia Eitenbichler, Leitung Ursulinenhof, Oberried / Fachstelle Bürgerschaftliches Engagement, Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald

Wenn über Wohnen im Alter gesprochen wird, geht es oft um Gebäude, Konzepte oder Finanzierungsmodelle. Doch Wohnen ist mehr als ein Dach über dem Kopf. Es ist der Ort, an dem Menschen dazugehören – oder allein bleiben.

In kleinen Kommunen liegt hier eine besondere Chance: gewachsene Beziehungen, kurze Wege und lebendige Netzwerke schaffen die Grundlage für geteilte Verantwortung.

Ältere Menschen wollen so lange wie möglich selbstbestimmt und selbstständig in ihrer vertrauten Umgebung leben – auch dann, wenn sie auf Hilfe oder Pflege angewiesen sind. Sie möchten dort alt werden und sterben, wo Beziehungen gewachsen sind.

Gleichzeitig steht das Miteinander vor Ort unter Druck. Beziehungen werden fragiler, Zugehörigkeit brüchiger, Einsamkeit nimmt zu – mit spürbaren Folgen für den Einzelnen und die Gesellschaft. Denn wo Menschen sich nicht eingebunden fühlen, schwindet auch die Bereitschaft, Verantwortung zu übernehmen. Umso wichtiger ist es, Gemeinschaft und Zusammenhalt gezielt zu stärken. Denn unsere Demokratie ist umso stabiler, je stabiler die „Minidemokratien“ sind, in denen wir leben: Familien, Nachbarschaften, Vereine, lokale Gemeinschaften.

Damit wird deutlich: Gutes Wohnen im Alter hängt auch davon ab, wie tragfähig die sozialen Strukturen vor Ort sind – und wie gut es gelingt, dieses Potenzial zu aktivieren und zu stärken. In Oberried bei Freiburg (ca. 2.800

Einwohner) haben sich Gemeinde und Zivilgesellschaft gemeinsam auf den Weg gemacht.

Die Rolle der Kommune

Im Ursulinenhof wurden eine Tagespflege, eine ambulant betreute Wohngemeinschaft, zehn barrierefreie Wohnungen und ein barrierefreies Ferienapartment geschaffen. Die Gemeinde selbst ist als Investorin aufgetreten. Sie hat die bauliche Infrastruktur entwickelt und damit die Basis für neue, gemeinschaftlich getragene Unterstützungsangebote im Ort gelegt. Damit behält sie langfristig Einfluss auf Nutzung und Ausrichtung. Wohnen und Pflege im Alter werden nicht dem Markt überlassen, sondern als Teil kommunaler Daseinsvorsorge nachhaltig gestaltet.

Schon in der Planungsphase des Ursulinenhofs wurde ein kommunal-bürgerschaftlicher Brückenschlag vollzogen. Die örtliche Bürgergemeinschaft war eng eingebunden in die Planung und gestaltete sie aktiv mit. Das Ergebnis: Die „Hardware“ liegt bei der Kommune – das Gebäude, die bauliche Struktur und deren langfristige Sicherung. Für die „Software“ ist die Bürgergemeinschaft verantwortlich – die Trägerschaft der Tagespflege und des Assistenzdienstes in der ambulant betreuten Wohngemeinschaft, die Einbindung von ehrenamtlich Engagierten und Angehörigen und die Verankerung in der Dorfgemeinschaft.

Das zeigt: Versorgung im Alter gelingt künftig nur im Zusammenspiel von Kommune

und Zivilgesellschaft. Sie sind die zwei tragenden Säulen einer Brücke:

- Kommunen müssen ihre Rolle in der Daseinsvorsorge aktiv wahrnehmen, können die vielen und komplexen Aufgaben jedoch kaum allein bewältigen.
- Die Zivilgesellschaft übernimmt Mitverantwortung – durch neue Formen der Zusammenarbeit und Beteiligung.

Die Rolle der Zivilgesellschaft

„Was eine:r allein nicht schafft, das schaffen wir gemeinsam“ ist das Leitmotiv der Bürgergemeinschaft Oberried e.V., die mit 70 ehrenamtlich Engagierten und 30 hauptamtlich Mitarbeitenden als „Sorgende Gemeinschaft“ Verantwortung für ältere Menschen übernimmt.

Die **häusliche Alltagsbegleitung** der Bürgergemeinschaft ist das niedrigschwellige Unterstützungsangebot. Sie setzt direkt im Zuhause der Menschen an: Sie hilft im Alltag, entlastet Angehörige, stabilisiert die häusliche Situation und ermöglicht so selbstbestimmtes Wohnen.



Die Bürgergemeinschaft ist auch Träger der **Tagespflege** für täglich 16 Gäste im Ursulinenhof, einem weiteren Baustein, damit Menschen lange zu Hause leben können. Sie wird durch die Dorfgemeinschaft mitgetragen: 16 ehrenamtliche Fahrer:innen übernehmen abwechselnd den Fahrdienst für die Gäste. Viele kennen sich seit Jahren. Das schafft Vertrauen, Verlässlichkeit und ein Gefühl von Zugehörigkeit.

Auch die örtlichen Wirte übernehmen Verantwortung. Sie kochen täglich im Wechsel für die Tagesgäste und verstehen sich als Teil einer solidarischen Dorfgemeinschaft, in der auch Unternehmen ihren Beitrag leisten.

In der **Wohngemeinschaft** leben elf Menschen mit Pflege- und Unterstützungsbedarf. Auch sie funktioniert nach dem Prinzip der geteilten Verantwortung: Angehörige, Alltagsassistenz, Pflorgeteam und engagierte Bürger:innen gestalten gemeinsam den Alltag.

Die Angehörigen übernehmen dabei bewusst eine aktive Rolle als „Familie auf Zeit“. Sie organisieren sich, verteilen Aufgaben und tragen Verantwortung füreinander. Im monatlich tagenden Bewohnergremium werden Zuständigkeiten verbindlich geregelt – von Kommunikation und Finanzen bis hin zu ganz praktischen Alltagsaufgaben.

Die Bürgergemeinschaft hat dabei eine zentrale Funktion. Sie ist Arbeitgeberin der Alltagsassistenz, unterstützt die Angehörigen und sichert die konzeptionelle Ausrichtung. Gleichzeitig sorgt sie für die Einbindung ins Gemeinwesen und ist Ansprechpartnerin für ehrenamtlich Engagierte.

Die Rolle des Landkreises

Der Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald sieht sich in der Verantwortung, die Kommunen auf dem Weg zu zukunftsfähigen Sorge- und Pflegestrukturen aktiv zu begleiten. Mit der Einrichtung der **Fachstelle Bürgerschaftliches Engagement** wurde hierfür eine strukturelle Grundlage geschaffen, mit dem Auftrag, Kommunen beim Aufbau und bei der Weiterentwicklung Sorgender Gemeinschaften zu unterstützen. Aus der Begleitung ist eine zentrale Erkenntnis gewachsen: Bürgervereine sind wichtige Kristallisationspunkte für Engagement. Sie leisten einen wesentlichen Beitrag zum sozialen Zusammenhalt vor Ort und sichern Teilhabe sowie alltagsnahe Unterstützung.

Daher stärkt der Landkreis solche Strukturen systematisch und entwickelt sie in die Breite: Er informiert, motiviert, berät und vernetzt. Ziel ist ein landkreisweites Netzwerk Sorgender Gemeinschaften, das Kommunen befähigt, vor Ort eigenverantwortliche und tragfähige Unterstützungsstrukturen aufzubauen. Dafür stellt der Landkreis Know-how, konkrete (z.B. methodische) Hilfestellungen sowie gute Praxis bereit. So werden die kommunale Verantwortung gestärkt, zivilgesellschaftliche Potenziale aktiviert, professionelle Versorgungsstrukturen stabilisiert und die generationenübergreifende Mitverantwortung gefördert.

Auf diese Weise wird Lebensqualität im ländlichen Raum bis ins hohe Alter gesichert: Es braucht ein ganzes Dorf, um in Würde alt zu werden.



Mein Haus in gute Hände geben – und darin wohnen bleiben

Angelika Majchrzak-Rummel

Der Wunsch, im vertrauten Umfeld alt zu werden, kollidiert oft mit der Last der Instandhaltung, fehlender Barrierefreiheit oder der Sorge um das Erbe. Doch es gibt Wege, die Immobilie rechtzeitig an verlässliche Partner zu übergeben, finanzielle Sicherheit zu gewinnen und trotzdem lebenslang in der vertrauten Umgebung wohnen zu bleiben.

Der Verkauf einer Immobilie muss nicht zwingend zum Auszug führen. Der Käufer kann wahlweise ein Wohnrecht oder Nießbrauch als Gegenleistung einräumen. Beide persönlichen Rechte müssen notariell in einem Vertrag beurkundet werden und stehen als dingliche Belastung im Grundbuch.

Vergleich Wohnrecht zu Nießbrauch:

| Wohnrecht § 1093 BGB | Nießbrauch §§ 1030 - 1089 BGB |
|---|--|
| Das Wohnrecht erlaubt einer Person, eine Immobilie oder Teile davon ausschließlich selbst zu bewohnen | Der Nießbrauch gewährt das umfassende Recht, eine Sache zu nutzen und alle Erträge daraus zu ziehen. Die Details werden bedarfsgerecht vereinbart. |
| persönliche lebenslange Nutzung | eigene Nutzung oder Vermietung an Dritte |
| ./. | Mieteinnahmen, um eventuell Pflegekosten zu finanzieren |
| keine Verantwortung für die Immobilie | Verantwortung für Instandhaltung bleibt |
| kostenfreie Nutzung, eventuell Verbrauchskosten | Kosten für Instandhaltung und laufende Kosten |

Achtung beim möglichen

Sozialhilferegress:

Die hohen Kosten in einem Pflegeheim zehren Renteneinkünfte und Ersparnisse schnell auf, sodass Sozialhilfe beantragt werden muss. Wer in den letzten 10 Jahren vor dem Sozialhilfebezug größere Vermögenswerte (z.B. das Haus) verschenkt hat bzw. geschenkt bekommen hat, kann vom Sozialamt auf Rückforderung bzw. auf Rückgabe des Geschenks in Anspruch genommen werden (§ 528 BGB in Verbindung mit § 93 SGB XII).

Die 10-Jahres-Frist beginnt laut BGH (Urteil vom 19.07.2011 AZ X ZR 140 / 10) mit dem Antrag auf Eigentumsumschreibung beim Grundbuchamt – auch wenn Wohnrecht oder Nießbrauchrecht eingeräumt wurde. Es besteht die Gefahr, dass der Beschenkte das Geschenk (= Haus) oder das Surrogat (= Kaufpreis eines Dritten) herausgeben muss. Alternativ ist ein Kredit aufzunehmen, um die geleisteten Zuwendungen an den Sozialhilfeträger zu erstatten.

Das Familienmodell

Wer Planungssicherheit möchte und keinen Sozialhilferegress befürchten will, sollte die Bestandsimmobilie auch innerhalb der Familie verkaufen und nicht verschenken. Der Verkauf an die eigenen Kinder oder Enkel ist grunderwerbssteuerfrei.

Der Kaufvertrag kann sehr individuell gestaltet werden. Die Eintragung eines Wohnrechts oder Nießbrauchs reduziert den tatsächlich zu zahlenden Kaufpreis, da der

Wert dieser Rechte – basierend auf der statistischen Lebenserwartung – als Gegenleistung abgezogen wird. Auch Ratenzahlung ist möglich. Zudem können die Kinder als junge Käufer im Erwerbsleben oft deutlich günstigere Kredite und Fördermittel (wie die KfW-Förderung 308 für junge Familien) nutzen, um den sanierungsbedürftigen Bestand energetisch fit zu machen oder barrierefrei umzubauen.

Vielfach haben die Familienmitglieder kein Interesse am Familienheim oder sie zerstreiten sich im Todesfall. Möglicherweise muss die Immobilie veräußert werden, um Kredite abzulösen oder die Erbschaftssteuer zu zahlen. Kauft ein Bauträger eine Bestandsimmobilie, drohen Gebäudeabriss und Baumfällarbeiten zur optimierten Grundstücksausnutzung. Alle, die das verhindern wollen, sollten vorausschauend planen.

Drei Varianten mit Dritten

Drei Varianten zeigen, wie eine Immobilie gezielt in gute Hände übergeben werden kann, sodass der Verkäufer weiterhin sicher und sorgenfrei darin wohnen kann. Die meisten Angebote sind regional begrenzt, können jedoch als Anregung für andere Orte dienen. Die unten beschriebenen Projekte stehen beispielhaft für das jeweilige Modell.

Das Syndikat-Modell

In Altötting / Burghausen haben sich das **SauRiassl Syndikat e.V.** und die **SauRiassl GmbH** gegründet. Diese Gesellschaft gehört keinem Investor, sondern allen Bewohnern.

Mehrere Bestandsimmobilien wurden mit Hilfe von Direktkrediten erworben. Wohnungen werden ausschließlich an Vereinsmitglieder vergeben. Über die Vergabe entscheiden die Bewohner in den jeweiligen Häusern. Nach dem Prinzip „Einer für alle, alle für einen!“ werden nicht nur Wohnräume, sondern auch Auto, Server, Werkzeuge oder Strom geteilt.

Konzept und Sicherheit: Die Immobilie wird in die GmbH überführt. Eine besondere juristische Konstruktion verhindert eine gewinnmaximierende Weiterveräußerung. Für den ehemaligen Eigentümer bedeutet dies den Übergang vom Alleineigentum in eine selbstverwaltete Gemeinschaft. Sicherlich ist dies ein bewusstes Statement für eine andere Form des Wirtschaftens.

Der kostenfreie Verbleib in der Immobilie wird über ein Wohnrecht grundbuchrechtlich gesichert.

<https://www.sauriassl.org/>

Das Genossenschaftsmodell

In Ingelheim / Wackernheim (bei Mainz) erwarb die ZukunftsRaum eG zunächst eine Bestandsimmobilie von 1970, welche aufgestockt und saniert wurde. Zusätzlich entstanden Tiny Flats im Garten. Aus einem Einfamilienhaus wurden so sechs Wohneinheiten. Dieser Ansatz wird in weiteren Projekten umgesetzt. Nur Genossen-

schaftsmitglieder können die Projekthäuser bewohnen. Dafür müssen Genossenschaftsanteile erworben werden. Bei Tod oder Ausscheiden entsteht ein Abfindungsanspruch, maximal der Nominalwert der Anteile. Dieser Geldanspruch kann an die Erben fließen.

Konzept und Sicherheit: Eigentümer von Bestandsobjekten können die eigene Immobilie als Genossenschaftsanteil einbringen (Sacheinlage), Mitglied in der Genossenschaft werden und eine schöne neue Genossenschaftswohnung nutzen. Dieser „Tausch“ erspart eigenen Baustress ohne finanzielle Belastungen. Neben der Beteiligung an der Genossenschaft ist der ehemalige Eigentümer durch einen Dauernutzungsvertrag gesichert, in dem eine ordentliche Kündigung durch die Genossenschaft ausgeschlossen ist.²¹

<https://zukunftsraum.org>

Das Stiftungsmodell

Für Menschen ohne interessierte Erben, die ihr Lebenswerk in „gute Hände“ geben wollen, ist die Übertragung an eine Stiftung eine Option. Dabei können steuerliche Vorteile eine Rolle spielen. Die Übertragung auf eine gemeinnützige Stiftung ist von der Schenkungs- und Erbschaftssteuer befreit. Das bedeutet, das Vermögen kommt ohne Abzüge dem Stiftungszweck zugute.

²¹ Ein weiteres Beispiel dieses bislang noch seltenen Modells ist die Bremer Genossenschaft Stadtweltraum: <https://stadtweltraum.de/genossenschaft/>

Die Auswahl der richtigen gemeinnützigen Organisation ist wichtig. Wird zum Beispiel die Immobilie dem Tierschutzverein als Vermächtnis nach dem Tode vermacht, so wird der Tierschutzverein unverzüglich die Immobilie gewinnoptimiert veräußern und den Erlös für den eigentlichen Zweck nutzen. Soll die Immobilie jedoch den Bewohnern verlässlich weiterhin erhalten bleiben, so muss eine Stiftung bedacht werden, die genau diesen Stiftungszweck hat.

Die gemeinnützige „**Stiftung Daheim im Viertel**“ in München garantiert, dass ein Weiterverkauf der Immobilie nicht stattfindet. Alle Mieter erhalten eine dauerhafte Wohnsicherheit zu bezahlbaren Mieten, das Haus wird sorgfältig verwaltet und gepflegt, und die Überschüsse aus der Hausbewirtschaftung kommen ausschließlich dem Engagement der Stiftung in Münchner Stadtvierteln zugute.

Konzept und Sicherheit: Eine Immobilie kann der Stiftung wahlweise

- bereits zu Lebzeiten übertragen werden:
 - Verkauf zu einem fairen Preis: Liegt dieser Ankaufspreis unterhalb des Verkehrswertes, gilt die Differenz als Schenkung an die Stiftung. Über diesen Betrag kann eine Zuwendungsbescheinigung ausgestellt werden. Bis zu einer Höhe von einer Million Euro, über 10 Jahre verteilt, können steuerlich geltend gemacht werden.
 - Leibrente: Eine kleine Erwerbsrente kann so aufgebessert werden. Es bleiben

Freiräume für einen angenehmen Lebensabend ohne Belastung durch eine Immobilie.

→ Übertragung gegen Nießbrauch oder Wohnrechte für Verkäufer und dessen Angehörige

- durch eine testamentarische Verfügung vermacht werden:
Der Eigentümer bleibt bis zum Tode im Grundbuch und kann nach Belieben die Immobilie selbst nutzen und lebzeitig auch verkaufen.

<https://www.stiftung-daheimimviertel.de/>

Bundesweit agiert die „**Stiftung trias**“. Boden zu Gemeingut zu verwandeln und Wohn- und Lebensraum so zu gestalten, dass vielfältige neue, gemeinschaftliche Wohnformen daraus entstehen können, ist ihr wesentliches Stiftungsziel.

<https://www.stiftung-trias.de/schenken-stiften-vererben/>

Welcher Weg passt zu mir?

Die Entscheidung, das Haus abzugeben und dennoch darin wohnen zu bleiben, erfordert Mut und eine sorgfältige Abwägung der persönlichen Ziele. Das Gespräch mit der eigenen Familie ist immer vorrangig zu führen. Danach können andere Partner gesucht werden.



Lebensräume neu gestalten: vom Einfamilienhaus zum gemeinsamen Mehrparteienhaus – mit der eGbR Wohnraum teilen

Angelika Majchrzak-Rummel

In Deutschland steht die Wohnungspolitik vor einer paradoxen Herausforderung: Während in Ballungsräumen akuter Mangel herrscht, bleibt in Millionen von Einfamilienhäusern (EFH) wertvoller Wohnraum ungenutzt. Seit 1965 hat sich die durchschnittliche Wohnfläche pro Kopf von 22,3 m² auf fast 50 m² mehr als verdoppelt. Besonders ältere Eigentümer leben oft in Häusern, die nach dem Auszug der Kinder zu groß geworden sind. Das theoretische Potenzial dieses „unsichtbaren Wohnraums“ in Deutschland wird auf rund neun Millionen zusätzliche Wohnungen geschätzt. Die Transformation des Ein- zum Mehrparteienhaus bietet hierfür zukunftsweisende Lösungen.

1. Soziale Verdichtung: Wohnraum aktivieren ohne Bagger

Unter „sozialer Verdichtung“ versteht man die Aktivierung ungenutzter Zimmer oder Gebäudeteile durch gemeinschaftliche Wohnformen. Insbesondere große Villen oder Bauernhäuser können durch geschickte Grundrissanpassungen „sozial nachverdichtet“ werden.

- **Wohnen gegen Hilfe:** Dies ist eine Sonderform der Wohnraumüberlassung, bei der meist Studierende bei älteren Eigentümern einziehen. Statt einer Kaltmiete leisten diese Unterstützung im Alltag, etwa bei der Gartenpflege oder im Haushalt. Als Faust-

formel gilt i.d.R.: eine Stunde Hilfeleistung pro Monat je Quadratmeter überlassenen Wohnraums. Die Nebenkosten werden pauschal abgerechnet.

- **Vermietung:** Eine wieder aktivierte oder neue Einliegerwohnung kann temporär oder dauerhaft vermietet werden. Der Mietzins und die monatlichen Nebenkostenvorauszahlungen senken die eigenen finanziellen Lasten. Vermietung kann auch ein Steuervorteil für die Finanzierung baulicher Maßnahmen sein.
- **Wohngemeinschaften (WGs):** Ein großes EFH kann problemlos von mehreren Erwachsenen bewohnt werden. Jede Person verfügt über einen privaten Rückzugraum, während Küche und Sanitäranlagen gemeinschaftlich genutzt werden. Dies reduziert die Einsamkeit im Alter, und das gemeinsame Wirtschaften senkt die Lebenshaltungskosten. Die Bewohner sind als „Gesellschaft des bürgerlichen Rechtes“ (GbR) organisiert, wobei der Gesellschaftsvertrag das soziale und finanzielle Miteinander regelt. Das Eigentum an der Immobilie bleibt unberührt.

Da die Hemmschwelle, Fremde in den eigenen Lebensbereich zu lassen, oft hoch ist, gewinnen sog. „**Intermediäre**“ an Bedeutung: Kirchen, VdK, Wohlfahrtsverbände oder kommunale Anlaufstellen sorgen als Vermittler für ein passendes „Matching“ der Wohnpartner, unterstützen beim Vertragsabschluss und moderieren im Konfliktfall.²²

2. Die eGbR: Das neue Fundament für gemeinschaftliches Wohnen

Nicht immer sind die eigenen Kinder / Erben an der Übernahme einer Bestandsimmobilie interessiert. Anstelle eines Verkaufs bietet die **eingetragene Gesellschaft bürgerlichen Rechts (eGbR)** eine flexible Lösung für die Transformation von Bestandsimmobilien mit Gleichgesinnten. Seit der Modernisierung des Personengesellschaftsrechts zum 01.01.2024 gibt es eine juristische Struktur zwischen Eigentum und Miete.

Die eGbR ist ein selbstständiges Rechts-subjekt, das Verträge abschließen, Konten eröffnen und als Eigentümerin im Grundbuch stehen kann. Dafür muss die GbR ins Gesellschaftsregister eingetragen werden, so dass eine eGbR entsteht.

Soll eine Immobilie mit hohen Investitionen umgebaut, erweitert oder modernisiert werden, ist ein strategischer Eigentumswechsel sinnvoll. Dabei bringt der bisherige Eigentümer die sanierungsbedürftige Bestandsimmobilie als Sacheinlage in die neu gegründete Gesellschaft ein. Weitere Gesellschafter, die dort einziehen möchten, leisten ihren Anteil als Geldeinlagen, die für bauliche Maßnahmen, energetische Sanierungen oder die Schaffung von Barrierefreiheit genutzt werden. Dieser Vorgang ist beurkundungspflichtig. Die Immobilie wird Gesellschaftsvermögen der eGbR – diese steht nunmehr im Grundbuch.

²² Eine gute Datenbank findet sich unter: <https://grueneliga.de/index.php/de/themen-projekte/wohnen/datenbank>

Jeder Gesellschafter hat einen Anspruch auf (Mit)Nutzung des Gesellschaftsvermögens (des Hauses) und trägt die laufenden Kosten anteilig mit.

Beim Ausscheiden hat jeder Gesellschafter einen geldlichen Abfindungsanspruch, der vererbbar ist. So werden Kinder / Erben nicht mit der Immobilie belastet, erhalten aber einen finanziellen Ausgleich.

Der Gesellschaftsvertrag ist sehr flexibel und kann – ohne Notar – an die Bedürfnisse angepasst werden. Auch ein Gesellschafterwechsel ist beurkundungsfrei möglich, wenn alle Gesellschafter einverstanden sind.

3. Baurechtliche Varianten der Transformation

Der Weg vom Ein- zum Mehrparteienhaus verläuft baurechtlich in verschiedenen Stufen, wobei nicht jede Maßnahme eine bauaufsichtliche Genehmigung erfordert.

- **Variante A (Nutzungsoptimierung):** Bleibt die Gebäudehülle unverändert und werden lediglich ungenutzte Wohnräume aktiviert oder Grundrisse optimiert, so ist dies baurechtlich unbeachtlich.
- **Variante B (Dachausbau):** Die Umwandlung des Dachbodens in Wohnraum gilt als Nutzungsänderung. In manchen Bundesländern gibt es bauaufsichtliche Erleichterun-

gen, die solche Ausbauten unter bestimmten Bedingungen verfahrensfrei stellen und die Anforderungen an Stellplätze abmildern. Der Bauherr bleibt aber für die Einhaltung der Schutzanforderungen (Statik, Brandschutz, Denkmalschutz) verantwortlich.

- **Variante C (Aufteilung in separate Einheiten):** Wird ein großes Haus baurechtlich in zwei abgeschlossene Wohneinheiten geteilt (eigene Kochgelegenheit, Sanitäreinrichtung hinter Wohnungseingangstür), so erlischt oft der Bestandsschutz. Damit müssen die aktuellen Anforderungen an Schall- und Brandschutz erfüllt werden. Dies bedarf einer Baugenehmigung.

Für eine kleine Wohnungseigentümergeinschaft sind weitere Anforderungen notwendig.

Mit dem sog. „Bauturbo“ können Gemeinden eine bauliche Nachverdichtung ermöglichen, ohne einen Bebauungsplan ändern oder aufstellen zu müssen (§ 246e BauGB). Zudem wurden / werden viele länderspezifische Bauordnungen novelliert²³. Es lohnt sich, bei der Kommune und der Bauaufsichtsbehörde frühzeitig die bauliche Idee vorzutragen.

Anstelle individueller Architektenleistungen sind künftig serielle Lösungen (z.B. Dachbodenausbau) möglich, die Baumaßnahmen deutlich kostengünstiger und stressfreier machen. Es gibt mittlerweile Anbieter²⁴, die schon in der frühesten Planungsphase einen visuellen

²³ BiB-Bauordnungs-Bot: Künstliche Intelligenz für verständliche bauordnungsrechtliche Grundlagen: <https://fuerbauenimbestand.de/bib-bot-bauordnungen>

²⁴ Anbietervorschlag: <https://roofuz.com/>

Eindruck vom späteren Gebäude und eine Kostenschätzung liefern können. Dies hilft den Eigentümern bei der Entscheidungsfindung.

4. Finanzielle und steuerliche Unterstützung

Die Transformation erfordert Investitionen, die durch vielfältige staatliche Förderung und steuerliche Anreize erleichtert werden.

- **Pflegekasse:** Liegt ein Pflegegrad vor, können Zuschüsse von bis zu **4.180 € pro Maßnahme** (z. B. Badumbau) gewährt werden. Bei mehreren Berechtigten ist ein höherer Betrag möglich.
- Einige Bundesländer und deren Kommunen gewähren einen Investitionszuschuss, wenn Wohnraum verkleinert, Leerstand vermieden oder „Wohnen gegen Hilfe“ genutzt wird. Ein Beispiel ist Baden-Württemberg.²⁵
- Länderspezifische Programme, z.B. in Bayern²⁶, fördern die behindertengerechte Anpassung von bestehendem Eigenwohnraum oder Mietwohnraum im Zweifamilienhaus mit einem leistungsfreien Baudarlehen von bis zu 10.000 Euro. Fördervoraussetzung ist u. a. die Einhaltung bestimmter Einkommensgrenzen.
- **KfW-Förderung:** Programme wie „Altersgerecht Umbauen“ (Kredit 159) unterstützen unabhängig von einem Pflegegrad die Verbesserung der Barrierefreiheit. Für eine bessere Energieeffizienz gibt es weitere KfW-Fördermöglichkeiten.

- **Steuervorteile (§ 7b EStG):** Wer durch Aus- oder Umbau **neuen Mietwohnraum** schafft, kann eine Sonderabschreibung nutzen und über vier Jahre zusätzlich jährlich 5 % der Herstellungskosten steuerlich geltend machen, sofern die Kostenobergrenzen eingehalten werden.

5. Strategische Beratung: Der Schlüssel zum Erfolg

Die Entscheidung für eine Wohnraumverkleinerung oder einen Umbau ist komplex und emotional besetzt. Eine frühzeitige, neutrale und fachkundige Beratung ist daher essenziell. Die Entscheidung hängt von einem strategischen Dreiklang ab: dem Potenzial der Bestandsimmobilie, der Finanzierung der geplanten Maßnahme und der beabsichtigten Nutzung.

Das Einfamilienhaus kann auf vielfältigen Wegen zum Mehrparteienhaus werden. Dies ist auch ein aktiver Beitrag zum Ressourcenschutz, indem Neubau vermieden und bestehende Infrastruktur effizienter genutzt wird. Die soziale Verdichtung mindert Einsamkeit, während neue Rechtsformen (wie die eGfR) und strategischer Eigentumswechsel finanzielle Spielräume eröffnen. Ergo: Wer sein Haus als flexiblen Lebensraum für verschiedene Phasen begreift, schafft die Grundlage für ein selbstbestimmtes und gemeinschaftliches Wohnen im Alter und einen gelungenen Generationenwechsel.

²⁵ <https://www.wohnraumoffensive-bw.de/>

²⁶ <https://www.stmb.bayern.de/wohnen/foerderung/barrierefreieswohnen/index.php>

Autorinnen und Autoren

Dr. Mira Böing

Referentin Demokratie und Teilhabe,
Montag Stiftung Urbane Räume,
<https://montag-stiftungen.de>

Lucia Eitenbichler

Leitung Ursulinenhof, Bürgergemeinschaft
Oberried e.V. / Fachstelle
Bürgerschaftliches Engagement,
Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald,
<https://www.buergergemeinschaft-oberried.de>

Lisa Hahn

Referentin Gemeinwohl,
Montag Stiftung Urbane Räume,
<https://montag-stiftungen.de>

Birgit Kasper

Geschäftsführende Leitung,
Netzwerk Frankfurt für
Gemeinschaftliches Wohnen e.V.,
<https://www.gemeinschaftliches-wohnen.de>

Irmina Körholz

Beratungskollektiv zwgl ► zusammen
wohnen – gemeinschaftlich leben,
<https://www.gemeinschaftlich-leben.vision>

Angelika Majchrzak-Rummel

Rechtsanwältin und Beraterin für
Wohnprojekte in allen Rechtsformen,
<https://anwalt-in-schwabach.de>

Tobias Polsfuß

Strategische Leitung /
Bundeskoordinator, WOHN:SINN –
Bündnis für inklusives Wohnen,
<https://www.wohnsinn.org>

Magnus Pagendarm

Beratungskollektiv zwgl ► zusammen
wohnen – gemeinschaftlich leben,
<https://www.gemeinschaftlich-leben.vision>

Dr. Romy Reimer

Geschäftsführung, FORUM
Gemeinschaftliches Wohnen,
Bundesvereinigung e.V.,
www.fgw-ev.de

Hinweis

Die inhaltliche Verantwortung für die einzelnen Beiträge liegt bei den Autorinnen und Autoren.
Die von ihnen gewählte Sprachform der Personenbezeichnung wurde belassen.

Impressum

Herausgeber

FORUM Gemeinschaftliches Wohnen e.V.,
Bundesvereinigung
www.fgw-ev.de

Stand

Juni 2026

Gestaltung

Medienservice Bennit Hirmke
www.medienservice-hirmke.de

Redaktion

Antje Peters, Dr. Romy Reimer, Stefanie Röder

Barrierefreiheit

Ein barrierefreies PDF dieser Broschüre
finden Sie auf der FORUM-Website:
www.fgw-ev.de

Die Publikation entstand im Rahmen des
Projekts WIN – Wissen, Informationen,
Netzwerke (win.fgw-ev.de).

Bildnachweise

Titel gr. Foto: Nachbarschaft Samtweberei
Krefeld: Romy Reimer;

kl. Fotos: Blaue Manege, Bremen:
Daniela Buchholz; BeTrift Niederrad,
Frankfurt a.M.: Zino Peterek

S. 5: MAJA – Mandelsloh für Jung und Alt:
DALM gGmbH

S. 9: Waldbreitbacher Franziskanerinnen:
Birgit Kasper

S. 10: Simmershausen: Wohnprojekt Apfelbutze;
Wohnprojekt am Kloostergarten Ilbenstadt:
Birgit Kasper

S. 13: inklusiv wohnen Köln e.V.:
Daniela Buchholz

S. 17: Wohngemeinschaft:
TABALiNGO Sport & Kultur integrativ e.V.;
Solidarisches Wohnen Metzgerstraße:
Live in Common gGmbH

S. 18: Rosenhaus am Seilerweg, Varel:
FORUM Gemeinschaftliches Wohnen e.V.

S. 23: Nachbarschaft Samtweberei Krefeld:
Romy Reimer

S. 25: Nachbarschaft Samtweberei Krefeld:
Simon Veith / Montag Stiftung Urbane Räume

S. 27: Oberried: Jessica Alice Hath

S. 28: Wohngemeinschaft:
Bürgergemeinschaft Oberried e.V.

S. 30: Gemeinde Burgrieden: Felix Kästle

S. 34: Umbau Remise zu Wohnungen,
Dahlem: Mittendrin Leben eG



FORUM
Gemeinschaftliches Wohnen e.V.
Bundesvereinigung



Wir beraten, informieren und koordinieren

Das FORUM Gemeinschaftliches Wohnen e.V., Bundesvereinigung, ist ein überregionaler Zusammenschluss von Menschen und Organisationen mit Interesse an neuen Wohn- und Wohn-Pflegeformen. Es berät Interessierte, Kommunen und die Wohnungswirtschaft und bietet Fachleuten eine Plattform für den Informations- und Erfahrungsaustausch. Das FORUM hat Mitglieder und ein Netz von Regionalstellen in allen Bundesländern. Es übernimmt die fachliche Begleitung von Förderprogrammen und -projekten von Bundes- und Landesministerien. Damit unterstützt es die Verbreitung und Etablierung neuer gemeinschaftlicher Wohn- und Wohn-Pflege-Formen in der Gesellschaft.

Geschäftsstelle

FORUM Gemeinschaftliches Wohnen e. V.,
Bundesvereinigung

Hildesheimer Straße 15

30169 Hannover

Telefon 0511 - 16 59 10 - 0

info@fgw-ev.de

www.fgw-ev.de



Gefördert vom:



Bundesministerium
für Bildung, Familie, Senioren,
Frauen und Jugend