



Leben und Wohnen

Mietervereine

Neue Wege der Partnerschaft zwischen
Mietervereinen und Wohnraum-Anbietern



RheinlandPfalz

MINISTERIUM FÜR SOZIALES,
ARBEIT, GESUNDHEIT
UND DEMOGRAFIE



Landeszentrale für
Gesundheitsförderung
in Rheinland-Pfalz e.V.

Inhalt

Mit Cartoon: IM MIETERVEREIN ZUHAUSE

Einführung	4
1 Was ist Gemeinschaftliches Wohnen ?	5
2 Was ist ein Mieterverein ?	6
3 Welche Vorteile bieten Mietervereine für Bewohnerinnen und Bewohner ?	8
4 Welche Vorteile bieten Mietervereine für Wohnraum-Anbieterinnen und -Anbieter ?	9
5 Welche Verträge sind erforderlich?	10
6 Wer sind potentielle Wohnraum-Anbieterinnen und -Anbieter ?	13
7 Was kostet Wohnen zur Miete ?	14
8 Was funktioniert anders bei der Kooperation mit einem Mieterverein ?	15
9 Welche Unterstützung gibt es?	16
10 Wo kann ich mich weiter informieren ?	18
Quellennachweise	20
Impressum	22

***Hinweis:**

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird bei Personenbezeichnungen manchmal die männliche und manchmal die weibliche Form verwendet. Die Angaben beziehen sich selbstverständlich immer auf beide Geschlechter.

**** Hinweis:**

Die hochgestellten Zahlen beziehen sich auf Quellennachweise, die sich am Ende der Broschüre befinden.

Wohnprojekte sind für alle ein Gewinn

Jeder Mensch in jedem Lebensalter wünscht sich, in Kontakt zu sein. Freundeskreise, hilfreiche Netzwerke und Nachbarschaften tragen dort, wo die Familie in der mobilen, modernen Welt nicht hinreicht und professionelle Dienstleistungen zu groß greifen. Der tägliche Kontakt und die freundliche Begegnung machen das Gefühl aus, zuhause zu sein, und stiften Lebensqualität.

Wohnprojekte haben sich genau dieses zur Aufgabe gemacht. Hier stellen sich die Menschen selbst in den Mittelpunkt und ihr Ziel ist es, durch erfolgreiche Kommunikationsstrategien eine optimale Kooperation im Alltag zu erreichen. So wird Begegnung positiv erlebt und ein lebendiges Umfeld erzeugt. Auf lange Sicht erreichen sie, dass durch das hohe Maß an Unterstützung ein langes Leben im Wohnquartier möglich ist. Bei solchen Wohnprojekten wird also über die einzelne Wohnung hinausgedacht. Die dort lebenden Menschen bilden Gemeinschaften aus vielen Haushalten, wobei die Gesamtbewohnerzahl je nach Urbanität oder ländlicher Prägung variieren kann. Wesentlich ist, dass der Impuls aus der Initiative selbst kommt. Allen gemeinsam ist die besondere Bauweise: gemeinsam genutzte Flächen, in denen die Gemeinschaft „wohnt“.

Mit der vorliegenden Broschüre wollen wir Ihnen eine erste Orientierung geben, wie sich Miet-Wohnprojekte realisieren lassen. Wer die Gründungsphase eines solchen Wohnprojektes bestehen will, für den sind die kommunikativen Fähigkeiten der Mitwirkenden und die Verfügbarkeit von Wohnraum zwei unentbehrliche Komponenten.

Neben Gruppe und Grundstück ist darüber hinaus die Finanzierbarkeit des Bauvorhabens entscheidend. Wo Eigentum nicht möglich ist, bleibt Miete als Lösung. Hierzu allerdings sind Partnerschaften zwischen Eigentümern und Mietern erforderlich.

Im städtischen Umfeld sind die kommunalen Wohnungsunternehmen ideale Ansprechpartner für Gründungsinitiativen, da jene den Auftrag haben, zur Daseinsvorsorge in der Kommune beizutragen. Auch Bestandsgenossenschaften können sich in dieser Rolle finden, sofern die Satzung für eine Kooperation geeignet ist und die Mitgliederversammlung das Vorhaben mitträgt. Doch auch im ländlichen Raum ist eine Realisierung möglich, auch wenn hier selten Wohnungsunternehmen als Gesprächspartner anzutreffen sind. Auf dem Land lohnt es sich, über die Wohnungseigentümergeinschaft in neuer Rolle nachzudenken. Solche und weitere Anregungen wollen wir Ihnen mit der vorliegenden Broschüre über eine immer attraktiver werdende Wohn- und Lebensform mit auf den Weg geben.

Darüber hinaus können Sie gerne mit der bei der Landeszentrale für Gesundheitsförderung angesiedelten Landesberatungsstelle Neues Wohnen Kontakt aufnehmen, die durch das rheinland-pfälzische Ministerium für Soziales, Arbeit, Gesundheit und Demografie gefördert wird.¹ Wir stehen für Ihre Fragen zum Neuen Wohnen zur Verfügung.

**Ihr Team der Landesberatungsstelle
Neues Wohnen Rheinland-Pfalz**



1 Was ist Gemeinschaftliches Wohnen?

Gemeinschaftliches Wohnen ist das Versprechen auf gute Nachbarschaft. Wer im Wohnprojekt lebt, kennt seine Nachbarn und weiß, dass er sich auf sie verlassen kann.

Lebendiger Alltag

Wo Menschen gemeinsam wohnen, schreibt das Leben die spannendsten Geschichten. Wohnprojekte haben immer etwas zu erzählen und sind auch im Alter ein lebendiges Wohnumfeld, abgesehen von der Vertrautheit und Nähe, die ihren familiären Charakter ausmacht. Wohnprojekte sind nicht länger nur ein städtisches Phänomen, sie gewinnen auch im ländlichen Raum an Popularität, weil sie Alternativen bieten, wo sonst nur Eigenheim oder Betreutes Wohnen zur Wahl steht.

Synergie und Kooperation

Die frühesten Ansätze für Gemeinschaftliches Wohnen stammen aus dem Norden Europas. CoHousing ist eine skandinavische Idee, bei der der Alltag in einer selbst gewählten Gruppe gemeinsam gestaltet wird. Die Idee einer erweiterten Familie, die Sicherheit, Synergieeffekte und ein emotionales

Zuhause bietet, erfreut sich zunehmender Beliebtheit. Wohnprojekte entstehen aus Interessensgruppen heraus, die für sich selbst eine Lebensweise umsetzen möchten, bei der der Mensch im Mittelpunkt steht und kooperativer Alltag gelebt wird.

Mehrwert durch Teilen

Heute sprechen Wohnprojekte vor allem die ‚Best Ager‘ an, die eine Alternative zum Einfamilienhaus oder der Mietskaserne suchen. Der Grundgedanke ist: Alles nutzen, aber nicht alles besitzen – Mehrwert durch Teilen. Minimalanforderung für eine funktionierende Gemeinschaft ist der Gemeinschaftsraum oder Gemeinschaftsgarten, dafür fällt die eigene Wohnung etwas kleiner aus. Gästeappartement, gemeinsame Waschräume, Werkstätten oder Car-Sharing-Projekte zeigen den Wertewandel. Die innere Aufgabe der Gruppe ist es, das Wohnprojekt in Balance zu halten, dabei erlebt das Projekt unterschiedliche Lebensphasen. Aufgabe nach außen ist es, mit dem Wohnprojekt in der umliegenden Nachbarschaft anzudocken und sich als Baustein in das Gemeinwesen einzugliedern.



Gemeinschaft braucht Fläche

Jedes Projekt benötigt eine Immobilie – mit Wohn- und Gemeinschaftsflächen – sowie eine Gemeinschaft, die die Nutzung der gemeinschaftlichen Flächen organisiert. Wohnprojekte, die eine eigene Immobilie verwalten, sind daher als Eigentümerge-

meinschaften, Genossenschaften, Gesellschaften oder in anderen Rechtsformen organisiert. Für Wohnprojekte, in denen die Bewohnerinnen und Bewohner keine Eigentümer sind, bietet sich der Mieterverein als Alternative an – sofern ein Partner für die Vermietung zur Verfügung steht.

2 Was ist ein Mieterverein?

Die Bezeichnung „Mieterverein“ oder „Bewohnerverein“ im Sinne dieser Broschüre bezeichnet eine Bewohnerinitiative, die als Wohnprojekt zusammenleben will, ein Bauprojekt aber nicht umsetzen kann oder nicht möchte. Um ihr Ziel zu erreichen, gehen sie mit einem Wohnungsunternehmen oder anderen Wohnraum-Anbietern eine Kooperation ein.

Repräsentative Form

Mietervereine sind – wie alle Wohnprojekte – Zusammenschlüsse von Menschen, die sich soziale Verbindlichkeit in ihrem Wohnumfeld wünschen und dazu Ziele formuliert haben. Der Verein repräsentiert die Gemeinschaft. Während das individuelle

Wohnen in den eigenen vier Wänden stattfindet, organisiert der Verein die gemeinsam genutzten Flächen. Hier entsteht die interne Öffentlichkeit, die dem Projekt seinen besonderen Wohncharakter gibt. Auch die Anmietung der Gemeinschaftsflächen kann über den Verein erfolgen, sofern die Kosten nicht unmittelbar auf die Wohneinheiten verteilt sind. Die gemeinsame Vereinskasse ermöglicht gemeinsames Handeln.

Gewählte Vertreter

Der Verein bietet externen Gesprächspartnern autorisierte Personen als Ansprechpartner und hat eine repräsentative Außenwirkung. Der Verein bietet die Möglichkeit, einen Kreis von Interessierten um das



Wohnprojekt zu bilden, der gleichzeitig eine Warteliste darstellt. Die Organisation der Mitgliedschaft regeln die Mietervereine unterschiedlich; einige sind für alle Interessierten offen, andere unterscheiden Vollmitglieder (Bewohnerinnen und Bewohner) und Fördermitglieder ohne Stimmrecht (Interessierte und Unterstützer). Für eine Wohnprojekt-Initiative, die mit einem Vermieter zusammen arbeiten möchte, ist es empfehlenswert, den Schritt der Vereinsgründung zu gehen, denn gewählte Vertreter/-innen repräsentieren eine Idee, hinter der viele Stimmen stehen. Die Rechtsform gibt der Gruppe nach innen Struktur, nach außen ein Gewicht als Gesprächs- und Verhandlungspartner.

Rechtsverbindliches Handeln

Ein Verein ist in der Lage, Rechte wahrzunehmen und für Pflichten einzustehen. Gleichzeitig ist der

Verein eine geeignete Rechtsform, um als Vertragspartner einen Kooperationsvertrag mit dem Vermieter abzuschließen. Der Kooperationsvertrag regelt die Rechte und Pflichten aller Beteiligten, wenn es um das Wohnprojekt in seiner Gesamtheit geht.

Abgrenzung:

„Mieterverein“ im Sinne dieser Broschüre meint nicht den Mieter-(Schutz)-Verein, der als regionale Gliederung des Mieterschutzbundes die Rechte von Mietern vertritt. Mieterverein meint auch nicht einen Nachbarschafts- oder Nachbarschafts-(Hilfe)-Verein, der in der Quartiersarbeit (Top Down) installiert wird, um Aufgaben der Nachbarschaftshilfe zu übernehmen, Dienstleistungen zu organisieren oder Netzwerkarbeit zu betreiben.



3 Welche Vorteile bieten Mietervereine für Bewohnerinnen und Bewohner?

Erleichterter Zugang zu Gemeinschaftlichem Wohnen

Wohnprojekte, die einen Partner für die Vermietung suchen, verzichten auf ein eigenes Bauprojekt (Unternehmensgründung, Kapitalaufbau, Steuerung der Bauphase). Das Bauprojekt setzt ein Bauträger oder ein Wohnungsunternehmen für den Verein um. Die Gruppe hat die Aufgabe, das soziale Projekt aufzubauen und sich darüber hinaus als verlässlicher Partner zu präsentieren. Das eröffnet denjenigen Zugang zu gemeinschaftlichem Wohnen, die kein Eigenkapital einsetzen wollen oder können. Dafür müssen Kompromisse zwischen den beiden Partnern, dem Bauherren und den Mietern, gefunden werden.

Kurze Planungszeiten

Wohnungsunternehmen bieten die drei Kernkompetenzen: Investieren, Bauen, Vermieten. Sie haben professionelle Strukturen, mit denen sie Bauprojekte abwickeln. Sobald eine Baugenehmigung vorliegt, sind die Planungs- und Bauzeiten überschaubar. Die Gruppe kann innerhalb eines klaren Zeitplans agieren.

Kalkulierbare Wohnkosten

Wohnungsunternehmen können die Wohnkosten in der Regel vor Baubeginn kalkulieren. So kann eine Wohnprojekt-Initiative gut überblicken, wie viel das Wohnen an diesem Standort mit diesem Partner kosten wird, welche Wohnungsgrößen zur Verfügung stehen und für wen aus der Gruppe das gut passt. Frei finanziert Wohnungsbau kalkuliert eine Kostenmiete, die im städtischen Umfeld nicht jeden mitemnimmt. Der soziale Wohnungsbau bietet nur denjenigen Personen Zugang, die ihre Wohnberechtigung nachweisen können (Wohnberechtigungsschein).² Ideal ist eine Mischung aus beidem.

Überschaubares Risiko

Das wirtschaftliche Risiko liegt beim Vermieter, so dass ein Mieterverein mit „leichtem Gepäck“ in sein Wohnprojekt starten kann. Das Kostenrisiko der Bauphase liegt beim Wohnungsunternehmen oder Vermieter, das Kostenrisiko in der Phase der Vermietung liegt ebenfalls beim Wohnungsunternehmen oder Vermieter. Das bildet sich selbstverständlich in der Höhe

der Miete ab. Eine andere Risikoverteilung kann im Kooperationsvertrag vorgenommen werden oder sich aus der Art der Mietverträge (siehe Kapitel 5) ergeben.

Persönlicher Kontakt

Wohnprojekte haben oft ein sehr familiäres Wohnklima im Sinne einer Wahlverwandtschaft. Sie leben einen hohen Grad an Kooperation im Alltag und haben eine hohe Dichte an Sozialkontakten. Die Entscheidungen über die Inhalte des gemeinschaftlichen Lebens sind eine interne Angelegenheit und werden nicht von außen an den Verein herangetragen.

Stabilität nach innen

Um einen rechtsfähigen Verein zu gründen, muss sich eine Gruppe von mindestens sieben Personen zusammenfinden und einen gemeinsamen Vereinszweck festlegen. Darüber hinaus sind eine Satzung und die Eintragung ins Vereinsregister zu beschließen, ein Mindestmaß an Verwaltungs- und Dokumentationsstrukturen aufzubauen. Das gemeinsame Ziel hält die Gruppe zusammen. Wenn ein Mitglied ausscheidet, strukturiert sich der Verein eventuell um, aber das Wohnprojekt löst sich nicht auf. Insofern ist der Fortbestand der Idee an sich gewährleistet, unabhängig von den handelnden Personen.

Die Vorteile für Bewohnerinnen und Bewohner auf einen Blick:

- ✓ Erleichterter Zugang zu Gemeinschaftlichem Wohnen
- ✓ Kurze Planungszeiten
- ✓ Kalkulierbare Wohnkosten
- ✓ Überschaubares Risiko
- ✓ Persönlicher Kontakt
- ✓ Stabilität nach innen
- ✓ Repräsentation nach außen

Repräsentation nach außen

Ein Verein repräsentiert eine Position, hinter der viele Stimmen stehen. Für ein Wohnungsunternehmen bietet der Verein autorisierte Gesprächspartner, hinter denen eine Organisation steht, und gewählte Vertreter, die rechtlich tätig werden können.

4 Welche Vorteile bieten Mietervereine für Wohnraum-Anbieterinnen und -Anbieter?

Geringes Mietausfallrisiko

Mietervereine sind stabile Bewohnergemeinschaften. In der Regel gibt es keine Verzögerung bei Anschlussvermietung, da Mietervereine hochattraktiv sind. Die meisten Projekte führen Wartelisten.

Schonen der Bausubstanz

Mietervereine gehen sorgsam mit der Mietsache um, weil sie sich mit ihrem Zuhause identifizieren. „Eigentlich verhalten sie sich wie Eigentümer.“³

Wenig Reibungsverluste in der Verwaltung

Wohnprojekte übernehmen die Verantwortung für den Hausfrieden.⁴ Sie haben eine interne Kommunikationskultur, Anliegen werden besprochen, Konflikte bereinigt. Die meisten Probleme lösen

sie ohne den Vermieter, was den Umgang mit dem Verein für das Verwaltungspersonal sehr angenehm macht. „Wenn man nicht bewusst aufeinander zugeht, vergisst man, dass es das Wohnprojekt im Haus gibt, weil es so problemfrei läuft.“⁵

Imagegewinn für das Unternehmen / Wertsteigerung der Immobilie

Viele ältere Menschen sind nicht zufrieden mit den Wohnlösungen für das Alter, die der Markt bietet, weil sie entweder teuer, zu unpersönlich oder zu stark reglementiert sind. Die wachsende Zielgruppe der älteren Generation sucht Wohnalternativen mit guter Nachbarschaft. Unternehmen, die sich jetzt für Vereine und Wohnprojekte öffnen, verschaffen ihrem Unternehmen einen Marktvorsprung und ei-

nen guten Namen. Was aus Sicht der Bewohnerinnen eine höhere Lebensqualität entfaltet, bedeutet für das Unternehmen eine Wertsteigerung der Immobilie.

Baustein der Quartiersentwicklung

Viele Wohnungsunternehmen in Rheinland-Pfalz reagieren bereits auf die gesellschaftlichen Veränderungen. Statt nur Wohnungen zu bauen, entwickeln sie Quartiere, bei denen zum Wohnen eine Minimalausstattung an Infrastruktur ergänzt wird. Dort gibt es Aktionsräume für nachbarschaftliche Aktivitäten, die von Nachbarschaftsvereinen oder Nachbarschafts-(Hilfe)-Vereinen initiiert oder unterstützt werden.⁶ Mietervereine, in denen sich die Bewohnerinnen und -bewohner zu einer Gemeinschaft zusammenschließen, miteinander Entwicklungsziele formulieren und die Gemeinschaft als Erfahrungsfeld verstehen, sind eine neue Entwicklung. Sie sind ein Baustein, der sich nahtlos in die Quartiersentwicklung einfügt.

Ergänzung zum Nachbarschafts-(Hilfe)-Verein

Nachbarschafts-(Hilfe)-Vereine können von Wohnungsunternehmen oder Sozialverbänden (Top Down) angestoßen werden, dabei stehen die gegenseitige Hilfe, der nachbarschaftliche Kontakt und der Kümmerer-Aspekt im Vordergrund. Der Treffpunkt für die die Nachbarschafts-(Hilfe)-Vereine kann im Wohngebiet als Quartierszentrum verortet sein.

Die Vorteile für Wohnraum-Anbieterinnen und -Anbieter auf einen Blick:

- ✓ Geringes Mietausfallrisiko
- ✓ Schonen der Bausubstanz
- ✓ Wenig Reibungsverluste in der Verwaltung
- ✓ Imagegewinn für das Unternehmen / Wertsteigerung der Immobilie
- ✓ Baustein der Quartiersentwicklung
- ✓ Ergänzung zum Nachbarschafts-(Hilfe)-Verein

Bewohner- oder Mietervereine hingegen wachsen aus einer Bürgerinitiative (Bottom Up) heran und entstehen dort, wo die Menschen es wollen. Sie haben ihre Gemeinschaftsräume im Haus als Herz der Gemeinschaft. Konzeptionell gehören sie nicht zur Quartiersplanung, sind aber eine wertvolle Ergänzung als weitere Quartiersbausteine. Sie erleichtern es Wohnungsunternehmen, den Engagement-Gedanken im Quartier einzuführen, weil sie ihn von sich aus leben.

5 Welche Verträge sind erforderlich?

5.1 Mietvertrag

a) Einzelmietvertrag

Üblicherweise schließt jeder Mieter mit dem Wohnraum-Anbieter seinen individuellen Mietvertrag (Einzelmietvertrag). Für das Vertragsverhältnis gelten die Regelungen des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) zum Mietrecht. Das Mietausfallrisiko bei einem Mieterwechsel liegt in diesem Fall beim Vermieter, z.B. dem Wohnungsunternehmen, der dafür sorgt, dass eine Anschlussvermietung stattfindet, um finanzielle Einbußen durch Mietausfälle zu ver-

meiden. Im Kooperationsvertrag wäre zu regeln, dass das Vorschlagsrecht für die Auswahl der Nachmieter dem Mieterverein übertragen wird.

b) Generalmietvertrag

Einige Wohnungsunternehmen bieten Mietervereinen die Alternative, einen Generalmietvertrag zu schließen. In diesem Fall vermietet das Unternehmen oder der Eigentümer die Immobilie als Ganzes an den Verein, der dann die Wohnungen an seine einzelnen Mitglieder weitervermietet. Dafür schließt er (als Hauptmieter und gewerblicher Zwischenmie-



ter) mit den jeweiligen Mitgliedern Untermietverträge. In dem Fall besteht keine Vertragsbeziehung zwischen dem Eigentümer und dem Untermieter, sondern nur zwischen dem Generalmieter und dem Untermieter.

Der Verein hat bei dieser Konstellation einerseits alle Rechte eines Hauptmieters, was grundsätzlich die Entscheidung über Nachfolgemmieter einschließt. Er trägt als Hauptmieter aber auch das Mietausfallrisiko, wenn keine anderslautende Vereinbarung mit dem Wohnungsunternehmen bzw. Immobilieneigentümer getroffen wird.

c) Sonderfall

Gute Erfahrungen als Generalmieterverein machen diejenigen Wohnprojekte, die mit einer Eigentümergemeinschaft kooperieren. Idealerweise mietet der Generalmieterverein alle Wohnungen von der Eigentümergemeinschaft an und schließt seinerseits mit den Bewohnern Untermietverträge (siehe auch Kapitel 6: Wohnungseigentümergeinschaft). Das trägt im Alltag zum guten Wohnklima bei, da die Kommunikationsbedarfe beider Seiten den Weg durch den Verein nehmen müssen.

5.2 Kooperationsvertrag

Für ein Wohnprojekt ist es zwingend erforderlich, dass ähnliche Lebensstile zusammenfinden, damit

die Kommunikation funktioniert. Jeder Mensch handelt vor dem Hintergrund seiner Werthaltungen, deshalb sucht sich das Wohnprojekt seine Mitglieder aus und fragt: Warum passt du zu uns? Was haben wir von dir? Die wichtigste Voraussetzung für ein Wohnprojekt ist also, Einfluss auf die Belegung der Wohnungen zu nehmen.

Wenn der Abschluss von Einzelmietverträgen vorgesehen ist, dann muss deswegen in einem Kooperationsvertrag vereinbart werden, dass dem Verein ein Entscheidungs- oder zumindest Vorschlagsrecht für die Nachbelegung zusteht. Darüber hinaus werden Vereinbarungen getroffen, die vor allem den Umgang miteinander regeln oder der ersten Bewohnergeneration Mitwirkungsbereiche in der Bauphase einräumen. Der Kooperationsvertrag unterstreicht die Verbindlichkeit. Er räumt Spielräume ein, die den Mietvertrag ergänzen und das Wohnprojekt über die Einzelpersonen hinaus in seiner Gesamtheit anerkennen.

Sonderfall

Firmiert der Wohnraum-Anbieter als Genossenschaft, gelten die Festlegungen in der Satzung und die Beschlüsse der Mitgliederversammlung. Nur in diesem Rahmen können Vereinbarungen (z.B. hinsichtlich der Belegungsrechte) getroffen werden. Dadurch können Sonderregelungen für einen Mieterverein erschwert werden.

Checkliste Kooperationsvertrag

Folgende Punkte können Inhalt eines Kooperationsvertrages sein:

Mitwirkungsmöglichkeiten in der Planungs- und Bauphase
(erste Bewohnergeneration)

Art des Mietverhältnisses
(Einzelmietvertrag oder Generalmietervertrag)

Vorschlags- oder Entscheidungsrecht
für die Erst- und Nachbelegung

Trägerschaft des Mietausfallrisikos

Anmietung und Nutzung der Gemeinschaftsflächen

Aussagen zur Quadratmetermiete und Mietanpassungen

Fragen der Hausordnung

Verantwortung für den Hausfrieden
(Rolle des Vereins im Beschwerdemanagement)

Kommunikation und sozialer Umgang
(z.B. jährlicher Jour fixe)



6 Wer sind potentielle Wohnraum-Anbieterinnen und -Anbieter?

a) Kommunale Wohnungsgesellschaften

An kommunalen Wohnungsgesellschaften ist die Stadt oder Kommune als Gesellschafterin beteiligt. Ihre Aufgaben sind das Investieren, Bauen, Vermieten und die Bestandspflege. Die Kommune hat gegenüber ihren BürgerInnen den gesetzlichen Auftrag zur Daseinsfürsorge, dazu gehört auch die Versorgung mit Wohnraum.

Kommunale Wohnungsunternehmen bieten Wohnraum in verschiedenen Preissegmenten an. Als Unternehmen müssen sie wirtschaftlich denken, haben aber durch den großen Wohnungsbestand die Möglichkeit, einen gewissen Prozentsatz an gefördertem Wohnraum zu realisieren. Wohnungsunternehmen erfüllen ihren Versorgungsauftrag, indem sie für viele Bedarfslagen Wohnraumangebote vorhalten. Die Vermietung an Gruppen, die bei der Mieterauswahl und Belegung ihre Stimme in die Waage werfen, ist eine neue Entwicklung.

b) Bau- und Wohnungsgenossenschaften⁷

Grundgedanke einer Genossenschaft ist das solidarische Handeln sowie die Förderung der Mitglieder. Die Mitglieder müssen einen in der Satzung festgelegten Pflichtanteil einzahlen, um Mitglied zu werden. In der Regel hat jedes Mitglied eine Stimme in der Mitgliederversammlung und nimmt somit Einfluss auf ihre Entscheidungen.

Die Bewohner erhalten für ihre Wohnung ein Dauernutzungsrecht und zahlen dafür ein monatliches Nutzungsentgelt. Beim Austritt aus der Genossenschaft werden die Anteile wieder ausgezahlt.

Traditionsgenossenschaften agieren wie Wohnungsunternehmen und verwalten ihren Bestand. Einige investieren und setzen Neubauprojekte um.

Seit den 1980er Jahren steigt die Zahl der Genossenschafts-Neugründungen wieder an, darunter viele Wohnprojekte. Die Genossenschaft ist bei Wohnprojekten als Rechtsform beliebt, weil sie den Gedanken des Gemeinschaftseigentums in sich trägt. Durch die

Genossenschaftsanteile ist jeder Bewohner Miteigentümer am Gemeinschaftseigentum.

c) Eigentümergemeinschaften⁸

Wohnungs-Immobilien sind als Geldanlage oder als Perspektive ‚für später‘ beliebt, wenn das Eigenheim zu groß wird und eine seniorengerechte Wohnung den Lebensbedürfnissen eher entgegen kommt. Daher gibt es innerhalb von Eigentümergemeinschaften meistens Personen, die ihre Wohnungen (noch) nicht selbst nutzen sondern weitervermieten. Die Weitervermietung geschieht üblicherweise im Einzelverhältnis zwischen Privateigentümer und Mieter. Die verschiedenen Eigentümer der Wohnanlage firmieren qua Gesetz als Wohnungseigentümergeinschaft (WEG). Diese Eigentümergemeinschaft kann alternativ zur Vermietung durch den einzelnen Eigentümer beschließen, dass das Gemeinschaftseigentum (Verkehrsflächen und Gemeinschaftsflächen) ebenso wie das Sondereigentum (Wohnung) einen bestimmten Gebrauch erfahren soll, beispielsweise um für ein Wohnprojekt genutzt zu werden. Insofern ist die Eigentümergemeinschaft rechtlich in der Lage ein Gebäude an einen Generalmieter zu vermieten, der als Verein organisiert ist. In diesem Fall haben die Eigentümer Investitionskapital, aber kein Wohninteresse. Die Mieter haben Wohninteresse, aber kein Investitionskapital. Dies bietet Chancen für Mietervereine, besonders in ländlichen Räumen, wo keine kommunalen Wohnungsunternehmen, sondern – wenn überhaupt – dann private Investoren zu finden sind.

Der Vorschlag, die Vermietung über einen Generalmietvertrag zu regeln, kann für beide Seiten Vorteile haben. Der einzelne Mieter erhält über den Generalmietvertrag Mietsicherheit. Der Verein trägt aber auch das Mietausfallwagnis und muss dafür Rücklagen bilden. Der Vermieter ist vom Tagesgeschäft entlastet und nimmt nur seine Pflichten innerhalb der Eigentümergemeinschaft wahr. Es gibt Mieter-Wohnprojekte, die gezielt private Investoren für eine solche Kooperation angeworben haben, um die Zielkonflikte möglichst gering zu halten.

7 Was kostet Wohnen zur Miete?

a) Frei finanziert Wohnungsbau

Mietwohnraum gibt es in allen Preisklassen, vom Luxussegment bis zum Wohnraum mit gesetzlich geregelten Mietobergrenzen. Frei finanziert bedeutet in diesem Zusammenhang, dass das Unternehmen, der Bauträger, der Eigentümer seine Bau-, Verwaltungs- und Instandhaltungskosten in Form der monatlichen Miete auf den Mieter umlegt. Besonders nachgefragt sind Wohnungen im unteren frei finanzierten Segment, weil sie die größte Zielgruppe bedienen. Das Unternehmen behält sich vor, die finanzielle Eignung der Mieterinnen zu überprüfen.⁹

b) Sozialer Wohnungsbau

Das rheinland-pfälzische Landeswohnraumförderungsgesetz (LWoFG)¹⁰ definiert, welche Personengruppen bei der Versorgung mit Wohnraum unterstützt werden sollen. Das Gesetz legt Einkommensgrenzen für die Überlassung geförderter Mietwohnungen sowie Mietobergrenzen fest. Aktuelle Zahlen zu Einkommensgrenzen und Mietobergrenzen enthalten die Informationsseiten des Finanzministeriums sowie der Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB).¹¹

Die Bauherrin kann die Förderung über den sozialen Wohnungsbau beantragen. Um sich für diese Wohnungen bewerben zu können, muss der Mietinteressent seine Berechtigung in Form eines Wohnberechtigungsscheins nachweisen. Die Mietpreisbindung ist in der Regel auf eine bestimmte Zeit festgelegt, danach stehen die Wohnungen dem freien Markt zur Verfügung. Bei einem ausreichenden Anteil geförderter Wohnungen besteht darüber hinaus die Möglichkeit, auch den Gemeinschaftsraum mit den Vorteilen der Wohnungsbauförderung zu erstellen.

c) Wohnen in einer Genossenschaft

Für das Wohnen in einer Genossenschaft fallen zwei Kostenbausteine an: der Erwerb von Genossenschaftsanteilen und das monatliche Nutzungsentgelt. Diese Kosten fallen sehr unterschiedlich aus, je nachdem ob es sich um ein Traditionsunternehmen oder um ein Gründungsvorhaben handelt.

Ältere Bestandsgenossenschaften haben ihre Investitionskredite bereits abgezahlt und Kapital aufgebaut. Sie vergeben ihre Mitgliedschaft für einen symbolischen Beitrag von ein oder zwei Genossenschaftsanteilen, die mit einem Betrag von wenigen hundert Euro bewertet sein können. Bestandsgenossenschaften, die neu investieren und Bauprojekte umsetzen, verlangen eine Beteiligung an den Investitionskosten, die aber geringer ausfallen als bei Gründungsinitiativen.

Junge Genossenschaften und Gründungsvorhaben müssen mit den Genossenschaftsanteilen das Eigenkapital einsammeln, welches in der Regel mindestens dreißig Prozent der Baukosten beträgt, vergleichbar dem Kapitalaufwand für Wohneigentum. Entsprechend sind die Genossenschaftsanteile angelegt. Hier erwirbt man Genossenschaftsanteile in Höhe des erforderlichen Eigenkapitals der selbst genutzten Wohnung. Die laufenden Kosten finden sich im Nutzungsentgelt wieder.

Einige Genossenschaften vereinen alle drei Nutzungsarten im selben Unternehmen, weil sie Altbestand vermieten, Interessenten mit wenig Kapital Zugang zum Wohnen bieten möchten (z.B. Studierenden oder Bewohnern von Wohn-Pflege-Gemeinschaften) und Neubauvorhaben finanzieren wollen. Sie erreichen damit eine Mischung der Einkommensverhältnisse, was sich positiv auf die soziale Bewohnerstruktur im Quartier auswirkt.

d) Mieterdarlehen¹²

Um ein Mieterdarlehen handelt es sich, wenn der künftige Bewohner dem künftigen Vermieter oder Wohnungsunternehmen für die Finanzierung der Baukosten einen bestimmten Betrag zur Verfügung stellt.

Getilgt wird ein solches Darlehen dadurch, dass der Darlehensbetrag in einer zu vereinbarenden Höhe mit der monatlich fälligen Miete verrechnet wird. Das Wohnungsunternehmen legt zum Beispiel in Abhängigkeit zur Wohnungsgröße einen Betrag fest, den die künftigen Mieter zu den Baukosten zuschießen, und wie dieser mit der monatlichen

Miete verrechnet wird. Ein solches Mieterdarlehen reduziert also die monatliche Miete solange, bis das Darlehen zurückgezahlt ist.

Anmerkung:

Auf Bundes-, Landes- und Kommunalebene haben sich Bündnisse für Bezahlbares Wohnen gebildet, um Aktivitäten aller wesentlichen Akteure des Wohnungsmarktes zu bündeln und eine angemessene Wohnraumversorgung sicherzustellen.



8 Was funktioniert anders bei der Kooperation mit einem Mieterverein?

Unterschiedliche Zielsetzungen

Wohnungsunternehmen handeln im Sinne ihrer Unternehmensziele und denken wirtschaftlich. Neubauvorhaben orientieren sich planerisch an der Nachfrage und haben das Ziel, die Bedarfe zu decken. Die Vermietung ist eine Angelegenheit zwischen dem Mietinteressenten und dem Unternehmen. Frei werdende Wohnungen werden üblicherweise im Einzelverhältnis (Einzelmietvertrag) weitervermietet.

Wohnprojekte handeln kooperativ und denken sozial. Die Zusammenarbeit mit Gruppen, die einen ganzen Gebäudeteil belegen möchten und vorschlagen oder entscheiden wollen, welche Personen als Mieter in Frage kommen, ist ein gänzlich anderes Verfahren.

Kommunikation und Moderation

Wenn Wohnungsunternehmen und Wohnprojekte eine Partnerschaft eingehen, gibt es Gesprächsbedarfe. Der Zielkonflikt liegt in der Natur der Sache und muss durch strategische Kommunikation gelöst

werden. Die Erfahrung hat gezeigt, dass erfahrene Projektberater oder -beraterinnen wesentlich zur Klärung beitragen können.

Hierzu ist es erforderlich, dass bereits vor der Bauphase die Interessen der beiden Seiten geklärt und entsprechende Verabredungen zur Bewohnerauswahl getroffen werden. Wohnungsunternehmen und Mieter-Initiativen setzen sich in diesem Prozess mit den Spielräumen der Planung auseinander und loten aus, ob und wie sie zum Kompromiss finden können.

Wohnprojekte als Chefsache

Solange Mieter-Wohnprojekte noch Einzelfälle darstellen, sind sie im Unternehmen Chefsache. Meist finden diese Absprachen nicht nur auf der Ebene der Sachbearbeitung statt, sondern werden von Abteilungsleitern und Geschäftsführern mitgetragen. Um diesen Aufwand zu rechtfertigen, müssen die Vorteile für beide Seiten klar auf der Hand liegen.

9 Welche Unterstützung gibt es?

Die **rheinland-pfälzische Landesregierung** will die Menschen in ihrem Wunsch unterstützen, gemeinschaftliche Wohnformen auf den Weg zu bringen. Sie bietet eine Übersicht über ihre Förderthemen und -programme auf der Internetseite www.wohnen-wie-ich-will.rlp.de.

Das Ministerium für Soziales, Arbeit, Gesundheit und Demografie des Landes Rheinland-Pfalz hat die **Landesberatungsstelle Neues Wohnen Rheinland-Pfalz** bei der Landeszentrale für Gesundheitsförderung in Rheinland-Pfalz e.V. (LZG) auf den Weg gebracht. Die Mitarbeiterinnen stehen für persönliche Beratung, Informationsgespräche und Ortstermine zur Verfügung. Weiterhin berät die Landesberatungsstelle Barrierefreies Bauen und Wohnen bei der Verbraucherzentrale Rheinland-Pfalz e.V. (VZ RLP) zu Modernisierung, Umbau und Barrierefreiheit. Sie verfügt über Außenstellen in den Kreis- und Stadtverwaltungen landesweit.

Einzelne **Wohnungsunternehmen** haben Ansprechpartner/-innen, bei denen sich potentielle Bewohnergruppen melden können. Hier erfahren sie Rat und Unterstützung über Mietmöglichkeiten in den anstehenden Bau- und Sanierungsvorhaben.¹³

Das für den sozialen Wohnungsbau zuständige **Ministerium der Finanzen Rheinland-Pfalz** hat seine Förderprogramme den aktuellen Bedarfen angepasst und neben dem Wohnungsbau die Genossenschaften thematisiert. Damit trägt sie dem neuen Landeswohnraumfördergesetz von 2014 Rechnung.

Persönliche Beratung zu den Förderprogrammen findet man bei der **Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB)**. Als Förderbank des Landes ist sie mit der Umsetzung der Wohnungsbauförderprogramme beauftragt. Sie ist Partnerin und Beraterin für die Wohnungswirtschaft, für Bau- und Kaufinteressierte, für Modernisierer und für die Kreditwirtschaft in allen Fragen der Wohnraumförderung.

Gegenstand der Wohnraumförderung ist beispielsweise der Neubau und die Modernisierung von Mietwohngebäuden, weiterhin werden das Schaffen von Gemeinschaftsräumen und die Barrierefreiheit unterstützt, um nur einige Beispiele zu nennen. Welche Förderprogramme für ein konkretes Projekt in Anspruch genommen werden können, hängt von dem jeweiligen Projektkonzept ab. Darüber hinaus gibt es für Genossenschaftsinitiativen die Moderationsförderung sowie die Förderung beim Ankauf von Genossenschaftsanteilen, wobei diese Programme die größte Relevanz für Baugruppen besitzen.¹⁴





MENSCH MUTTI,
DAS TUT MIR LEID.
SCHADE, DASS IHR
KEINEN MIETER-
VEREIN HABT.

BEI SABINE
SIND DIE JUNGS
MAL WIEDER GANZ
SCHÖN LAUT!

DAS
SPRECHEN
WIR IN DER
MIETER VER-
SAMMLUNG AN.
DA FINDEN WIR
EINE LÖSUNG.

PETRA KISTER

10 Wo kann ich mich weiter informieren?

Beratung

Landesberatungsstelle Neues Wohnen Rheinland-Pfalz

bei der Landeszentrale für Gesundheitsförderung in Rheinland-Pfalz e.V. (LZG)

Kontakt:

Berit Herger

Tel. 06131 2069-37

bherger@lzg-rlp.de

www.neues-wohnen.lzg-rlp.de

Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB)

Beratungszentrum Wohnraumförderung

Telefon: 06131 6172-1991

wohnraum@isb.rlp.de

www.isb-rlp.de

Landesberatungsstelle Barrierefrei Bauen und Wohnen

bei der Verbraucherzentrale Rheinland-Pfalz

www.barrierefrei-rlp.de

Information

Informationsseite „Wohnen wie ich will“ des Ministeriums

Ministerium für Soziales, Arbeit, Gesundheit und Demografie des Landes Rheinland-Pfalz

www.wohnen-wie-ich-will.rlp.de

Adressen der Wohnprojekte und Initiativen in Rheinland-Pfalz

bei der Landesberatungsstelle Neues Wohnen Rheinland-Pfalz (LZG)

www.neues-wohnen.lzg-rlp.de/Service

und

bei der Landesarbeitsgemeinschaft Gemeinschaftliches Wohnen Rheinland-Pfalz e.V.

www.lag-gewo-rlp.de/wohnprojekte/wohnprojekte-adressen/

Adressen der Wohnprojekte und Initiativen bundesweit

Stiftung trias / Wohnprojekte-Portal

www.wohnprojekte-portal.de

und

Forum Gemeinschaftliches Wohnen e.V.

www.fgw-ev.de



Publikationen zum Vereinsrecht

„Leitfaden zum Vereinsrecht“

Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz

www.bmjuv.de/SharedDocs/Publikationen/DE/Leitfaden_Vereinsrecht.html

„Rund um den Verein“

Ministerium der Justiz Rheinland-Pfalz

jm.rlp.de/fileadmin/mjuv/Broschueren/Broschuere_A5_-_Rund_um_den_Verein_-_V_2.pdf

„Steuertipp: Gemeinnützige Vereine“

mit Mustersatzung

Ministerium der Finanzen Rheinland-Pfalz

fm.rlp.de/fileadmin/fm/PDF-Datei/Service/Broschueren/Gemeinnuetzige_Vereine_2014.pdf

Ulrich Goetze, Michael Röcken: „Der Verein“

Gründung - Recht - Finanzen - PR - Sponsoring

Linde Verlag 2016

ISBN: 9783709306185.

www.lindeverlag.de/titel-0-0/der_verein-6413/

Gesetzestexte (Bundesrecht)

Mietrechtliche Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuchs (§535 ff BGB)

www.gesetze-im-internet.de/bgb/___535.html

Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbHG)

www.gesetze-im-internet.de/gmbhg/

Genossenschaftsgesetz (GenG)

www.gesetze-im-internet.de/genng

Wohnungseigentumsgesetz (WoEiG)

www.gesetze-im-internet.de/woeigg

Gesetzestexte (Landesrecht)

Landeswohnraumförderungsgesetz (LWoFG)

fm.rlp.de/de/themen/bauen-und-wohnen/wohnraumfoerderung/landeswohnraumfoerderungsgesetz/

Quellennachweise

1 Die Broschüre „Förderung Gemeinschaftlicher Wohnformen in Rheinland-Pfalz“ ist beim Ministerium für Soziales, Arbeit, Gesundheit und Demografie des Landes Rheinland-Pfalz unter www.wohnen-wie-ich-will.rlp.de abrufbar.

2 Die Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB) informiert über aktuelle Zahlen zu Einkommensgrenzen, Mietobergrenzen und Wohnflächenobergrenzen im sozialen Wohnungsbau. www.isb.rlp.de/de/wohnraum/mietwohnungen

3 „Eigentlich verhalten sie sich wie Eigentümer“, stellte Manfred Morawietz, Leiter des Servicecenter Marburg der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstadt, beim Wohnprojekttag in Mainz am 06.11.2015 fest, und meinte damit das Verantwortungsbewusstsein in der Gruppe. Der Wohnprojekttag thematisierte die Kooperation zwischen Mietervereinen und Wohnungsunternehmen.

4 „Wir übergeben Ihnen die Verantwortung für den Hausfrieden“, fasste Thomas Will, Geschäftsführer der Wohnbau Mainz GmbH, die Rolle und Aufgabe des künftigen Bewohnerprojektes Vis-a-Vis e.V. beim Spatenstich im Mai 2013 in Mainz zusammen.

5 so Manfred Morawitz, siehe unter 3.

6 Kommunale Wohnungsunternehmen in Rheinland-Pfalz öffnen sich derzeit für Quartiersplanungen. Einbindung von Ehrenamtlichem Engagement und Bürgervereinen sowie die Vernetzung durch einen Quartiersmanger sind Elemente darin. 2014 startete die Wohnbau Mainz GmbH das Modellprojekt „Dehaam. hilfe.allen.allzeit.mobil.“, um das Quartier als Zuhause zu charakterisieren. Ebenso die Stadt Kaiserslautern mit dem Projekt „NILS – Nachbarschaftlich. Inklusiv. Lebenswert. Selbstbestimmt.“ Allerdings gilt für die Belegung der Wohnungen das Verfahren der Einzelvermietung. Die Kooperation mit Mietergruppen ist noch ein Novum. Bereits in den 1990er Jahren hat die BGW (Bielefelder Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH) zusammen mit

der Stadt Bielefeld das Modell entwickelt, welches selbstbestimmtes Wohnen im Alter ermöglichen sollte. Heute ist es Grundlage vieler Quartierskonzepte. www.bgw-bielefeld.de/bielefelder-modell

7 Den Originaltext des Genossenschaftsgesetzes (GenG) bietet das Portal Gesetze im Internet: www.gesetze-im-internet.de/geng

8 Den Originaltext des Wohnungseigentumsgesetzes (WoEigG) bietet das Portal Gesetze im Internet: www.gesetze-im-internet.de/woeigg. Der § 15 WoEigG enthält die „Gebrauchsregelung“: (1) Die Wohnungseigentümer können den Gebrauch des Sondereigentums und des gemeinschaftlichen Eigentums durch Vereinbarung regeln. Der Verein ZAG e.V. in Karlsruhe verfügt über einen Generalmietvertrag für einen Teil seiner Wohnungen.

9 Das Gutachten zur „Quantitativen und qualitativen Wohnraumnachfrage in Rheinland-Pfalz bis zum Jahr 2030“ wurde im September 2014 veröffentlicht. Die Wachstums- und Wanderungsbewegungen lassen vier Schwerpunkte erkennen: Mainz, Trier, Speyer und Landau. Sie sind als Schwarmstädte charakterisiert, weil sie nicht nur regionale Pole sind, sondern auch überregionalen Zuzug verzeichnen. Hier entwickeln sich verdichtete, urbane Wohnqualitäten, das Preisniveau steigt. www.bauforum.rlp.de/Publikationen

10 Den Originaltext des Landeswohnraumfördergesetzes RLP (LWoFG) bietet die Homepage des Landesministeriums für Finanzen in Rheinland-Pfalz zum Download: www.fm.rlp.de/de/themen/bauen-und-wohnen/wohnraumfoerderung/landeswohnraumfoerderungsgesetz

11 Siehe unter 2

12 Das Gemeinnützige Siedlungswerk Frankfurt GmbH (GSW) kooperiert mit inzwischen sieben Mietervereinen nach dem Modell Mieterdarlehen. www.gsw-ffm.de

13 Die Wohnbau Mainz GmbH beispielsweise ist als kommunales Wohnungsunternehmen immer wieder Ansprechpartner für potentielle Hausgemeinschaften und berücksichtigt die Gruppen bei den anstehenden Projekten, soweit möglich.

14 Nachdem die Förderung von Genossenschaften im Landeswohnraumförderungsgesetz 2014 verankert wurde, hat die Landesregierung Rheinland-Pfalz dafür verschiedene Programme aufgelegt:
www.fm.rlp.de/de/themen/bauen-und-wohnen/wohnraumfoerderung



Impressum

Herausgegeben von

Landeszentrale für Gesundheitsförderung in Rheinland-Pfalz e.V. (LZG)
Hölderlinstraße 8
55131 Mainz
www.lzg-rlp.de

V.i.S.d.P.

Susanne Herbel-Hilgert (LZG)

Kontakt

Landesberatungsstelle Neues Wohnen Rheinland-Pfalz (LZG)
Berit Herger
Telefon 06131 2069-37
bherger@lzg-rlp.de
www.neues-wohnen.lzg-rlp.de

Idee, Text, Redaktion, Cartoonstory

Berit Herger (LZG)

Illustration und Cartoons

Petra Kaster, www.petrakaster.de

Titelbild

Wohnprojekt Vis a Vis Wohnalternative im Martin-Luther-King-Park e.V., www.vis-a-vis-in-mainz.de

Fachliches Lektorat „Verein“

Gudrun Matusch (Verbraucherzentrale Rheinland-Pfalz e.V.)

Layout

Jörg Pelka, www.allergutendinge.de

Druck

I.B. Heim

Auflage

3000

Copyright

Jeglicher Nachdruck sowie sonstige Vervielfältigung und Verbreitung nur mit ausdrücklicher Genehmigung der Landeszentrale für Gesundheitsförderung in Rheinland-Pfalz e.V. (LZG)

Gefördert durch

Ministerium für Soziales, Arbeit, Gesundheit und Demografie des Landes Rheinland-Pfalz
www.msagd.rlp.de

