

Gemeinschaftlich wohnen zur Miete

Das Interesse an gemeinschaftlichen Wohnformen und ein Leben in guter Nachbarschaft nimmt stetig zu. Wer das erforderliche Kapital für eine Eigentums- oder Genossenschaftswohnung nicht aufbringen kann oder die Entwicklung eines eigenen Projektes scheut, für den bieten Mietgruppen eine gute Alternative.

Eine Mietgruppe ist ein Zusammenschluss von Menschen, die sich soziale Verbindlichkeit in ihrem Wohnumfeld wünschen und gemeinsame Ziele formulieren. Um diese zu realisieren brauchen sie einen Kooperationspartner. Mietgruppen sind für alle Altersgruppen interessant. So profitieren Ältere, Alleinerziehende oder auch junge Familie von gemeinsamen Aktivitäten und nachbarschaftlicher Hilfe.



„Nachbarschaftliches Leben ist herausfordernd – hält aber jung und strahlt in die Nachbarschaft aus.“

Dr. Christa Lippmann, Vorsitzende
Nachbarschaftlich Leben im Alter e.V.

„Die gebündelte Expertise von BewohnerInnen ist enorm. Die verschiedenen Sichtweisen bereichern jedes Wohnprojekt.“

Yvonne Außmann, Vorstand
Wogeno München eG



„Eine Gruppe kann uns als Verwaltung bei der Betreuung von Gemeinschaftseinrichtungen unterstützen“.

Jörg Kosziol, Vorstand
Bauverein München-Haidhausen eG



Eine Kooperation mit vielen Vorteilen

In vielen Städten sind Mietgruppen bereits ein gängiges Konzept. In München konnten bisher einige wenige gelungene Beispiele umgesetzt werden. Es könnten noch mehr werden. Mietgemeinschaften bieten nicht nur für Gruppen, sondern auch für Wohnungsbauunternehmen viele Vorteile und Chancen.

Wohnungsunternehmen

Chancen einer Kooperation

Zielgruppen und nachfrageorientierte Planung

Wohnungen werden nicht für einen anonymen Markt geplant sondern können sich an den Bedürfnissen einer bestimmten Zielgruppe orientieren.

Geringes Mietausfallrisiko und geringe Fluktuation

Die Gruppe bildet eine stabile Bewohnergemeinschaft, mit geringerer Fluktuation als in „normal“ vermieteten Beständen.

Sorgfältiger Umgang mit dem Objekt

Mietgruppen identifizieren sich mit ihrem „Objekt“ und dem Wohnumfeld und gehen deshalb sorgsam mit der Mietsache um.

Beförderung funktionierender Hausgemeinschaften

Die Gruppen übernehmen eine integrierende und aktivierende Rolle für die gesamte Hausgemeinschaft. Der Gruppenzusammenhalt begünstigt eine funktionierende Nachbarschaft, auch über das „eigene“ Projekt hinaus.

Imagegewinn

Unternehmen die sich für Mietgruppen öffnen, tragen zu höherer Wohnzufriedenheit und Lebensqualität der Bewohner bei, und pflegen so auch ihre gute Reputation.

Faktoren für das Gelingen

Bereitschaft zur Aufnahme einer Mietgruppe

Das Unternehmen prüft, ob die eigene Philosophie, die Ziele und Arbeitsweise in Übereinstimmung mit den Zielen und Wünschen einer Gruppe gebracht werden kann und ob dies eine sinnvolle Ergänzung des Portfolios darstellt.

Klärung der Rahmenbedingungen des Unternehmens

Die technischen Möglichkeiten und formalen Voraussetzungen werden formuliert u. a.

- Festlegen der Anforderungen an die Organisation der Gruppe (Moderation, Ansprechpersonen / Vereinsgründung)
- Wünschenswerte Gruppengröße / Anzahl der Wohnungen
- Wohnungsmix (Größen und Förderung)
- Ggf. Bereitstellung von Gemeinschaftsräumen
- Eckpunkte für Mitsprache
- Vertragliche Grundlagen für die Vermietung (Einzel- oder z.B. Vereinsmietvertrag)

Abschluss eines Kooperationsvertrags (Optional)

In einem Kooperationsvertrag können die Mitwirkungsmöglichkeiten einer Gruppe geregelt werden, z.B. bei der Nachbelegung einer Wohnung oder bei der Verwaltung von Gemeinschaftsräumen.

Mietgruppe

Kalkulierbare Wohnkosten

Eine Mietgruppe bietet den Mitgliedern langfristig sicheren Wohnraum zu kalkulierbaren Mieten.

Überschaubares Risiko

Mietgruppen profitieren vom Know-How des Wohnungsunternehmens. Sie müssen das Projekt nicht selbst realisieren und erhoffen sich dennoch gewisse Mitgestaltungsspielräume.

Nachbarschaftliches Wohnen

Die künftigen Nachbarn kennen sich bereit vor dem Bezug des Hauses und haben Vereinbarungen über gegenseitige Unterstützung und gemeinsame Aktivitäten getroffen.

Stabilität der Gemeinschaft

Wenn ein oder mehrere Bewohner*innen ausscheiden, löst sich das Projekt nicht auf. Der Fortbestand der gemeinschaftlichen Idee ist gewährleistet, unabhängig von den handelnden Personen.

Gruppenbildung

Die Entwicklung von gemeinsamen Zielen und Vorstellungen ist Grundvoraussetzung damit Einzelpersonen zu einer Gruppe zusammenwachsen. Oft ist es sinnvoll, dafür professionelle Unterstützung zu nutzen.

Projektprofil erstellen

Eine Selbstdarstellung der Gruppe ist Voraussetzung für die Kontaktaufnahme mit einem Kooperationspartner. Hilfreiche Angaben sind:

- Zusammensetzung der Gruppe (Alter und Haushaltsgrößen)
- Anzahl und Größe der Wohneinheiten
- Anspruch auf geförderten Wohnraum
- Vorstellungen von Gemeinschaftsräumen
- Pläne für nachbarschaftliches Engagement

Verbindlichkeit nach Innen und Außen

Schriftliche Vereinbarung der gemeinsamen Ziele, Benennung von Ansprechpersonen und ggfs. Gründung eines Vereins oder GbR schaffen Verbindlichkeit innerhalb der Gruppe und tragen dazu bei, dass die Gruppe als Partner ernst genommen wird.

Auseinandersetzung mit dem Unternehmen

Eine Recherche über die Ziele und Arbeitsweise eines möglichen Kooperationspartners gehört zur Vorbereitung eines ersten Gesprächs.

Grundsätzliches zum Konzept der Mietgruppen

- **Ziele**
Wohnprojektgruppen sind von ideellen Zielen und praktischen Erwägungen geleitet sowie von dem Wunsch, Wohnumfeld und Nachbarschaft mitzugestalten. Auch von Seiten der Wohlfahrtsorganisationen und sozialen Träger gibt es Bedarf an Wohnraum für Menschen mit unterschiedlichem Unterstützungsbedarf, betreutes Jugendwohnen o.ä.
- **Gruppengröße**
Mietgemeinschaften umfassen häufig bis zu 10 Haushalte (meist 1- oder 2 Personen). Wohlfahrtsorganisationen /soziale Träger haben neben Einzelwohnungen auch Bedarf an größeren Flächen für Wohngemeinschaftskonzepte.
- **Räumliche Rahmenbedingungen**
Die Wohnungen einer Projektgruppe müssen nicht zwingend auf einer Etage konzentriert sein, idealerweise aber an einem Hausaufgang. Gemeinschaft braucht Räume in denen sie gelebt werden kann. Gemeinschaftsräume stehen oft der gesamten Hausgemeinschaft zur Verfügung. Meist übernehmen die Gruppen die Organisation der Nutzung.
- **Finanzielle Rahmenbedingungen**
Mietgruppen benötigen häufig das gesamte Spektrum von freifinanzierten und geförderten Wohnungen.
- **Wohnungsbauförderung**
Ist eine Mischung von freifinanzierten und geförderten Wohnungen geplant, sollte frühzeitig eine Abstimmung mit dem Wohnungsamt erfolgen. Hier sind die Voraussetzungen zu klären, die es erlauben, dass die Gruppe das Projekt in ihrer gewachsenen Zusammensetzung beziehen kann. Dies gilt auch für die Nachbelegung einer frei gewordenen Wohnung.
- **Rechtliche Rahmenbedingungen**
Den Gruppen wird empfohlen, sich als Verein oder als GbR zu organisieren, um nach Innen und Außen als verbindliche Partner agieren zu können.

In der Regel werden Einzelmietverträge abgeschlossen. In einigen Fällen gibt es auch Generalmietverträge. In diesem Fall ist liegt das Mietausfallrisiko bei dem Verein/der GbR.
- **Kooperationspartner**
Mietgruppen brauchen einen Investor/ ein Wohnungsunternehmen das als Partner bereit ist, eine Gruppe unter seinem Dach aufzunehmen.
- **Der Investor/Vermieter**
Wohnungsunternehmen, Genossenschaften und Bauträger handeln primär aus wirtschaftlichen Erwägungen. Sie müssen prüfen, ob die Kooperation mit einer Mietgemeinschaft anstrebenswert ist und ob die Unternehmensziele mit den Wünschen solcher Gruppen in Einklang gebracht werden können.
- **Einvernehmen zwischen Gruppen und Unternehmen**
Die Interessen beider Partner stehen grundsätzlich in keinem Widerspruch. Der gemeinsame Nenner muss in Gesprächen gefunden werden.
- **Kooperationsvertrag**
Die Eckpunkte der Kooperation, die über den Mietvertrag hinausgehen, werden schriftlich vereinbart. Wichtige Punkte sind die Nachbelegung von Wohnungen oder die Nutzung von Gemeinschaftsflächen.
- **Gute Beispiele**
 - München** GEWOFAG Holding GmbH mit Nachbarschaftlich Leben für Frauen im Alter 2 Projekte (Reinmarplatz, Gern und Deisenhofenerstraße, Giesing) www.frauenwohnen-im-alter.de
 - Nürnberg** WBG Nürnberg GmbH mit Wohnprojekt Oldies Leben Gemeinsam Aktiv (OLGA) <http://wbg.nuernberg.de/bei-der-wbg-leben/neue-wohnformen/>
 - Frankfurt/Main** Nassauische Heimstätte mit Anders leben – anders wohnen e.V., Generationengemischt www.gemeinschaftliches-wohnen.de/projekte/anders-leben
 - Kassel** Vereinigten Wohnstätten 1889 eG Kassel mit B12: Verein zur Förderung gemeinschaftlichen Wohnens e.V., Frauenwohnprojekt www.kirchditmold-kassel.de/pages/home/institutionen-kultur/kirche-vereine.php
 - Essen** ALLBAU AG mit Beginenhof Essen e.V., Frauenwohnprojekt www.beginenhof-essen.de

Angebote der mitbauzentrale

- **Gruppenbildung**
Die mitbauzentrale unterstützt Mietgruppen bei der Ausarbeitung eines Gruppenprofils, der Festlegung der Organisationsstruktur und der Wahl von Sprecher*innen.
- **Grundlageninformationen**
Die Gruppen werden von der mitbauzentrale über formale Rahmenbedingungen informiert und auf die Anforderungen des Unternehmens vorbereitet.
- **Kontaktvermittlung**
Die mitbauzentrale stellt den Erstkontakt zwischen Gruppe und Investor her und begleitet auf Wunsch die Kooperationsverhandlungen.
- **Mitgliedersuche**
Die Projektbörse der mitbauzentrale unterstützt bei der Suche nach Gleichgesinnten. www.mitbauzentrale-muenchen.de

Kontakt

mitbauzentrale münchen

Beratung für gemeinschaftorientiertes Wohnen

Schwindstraße 1 - 80798 München

Telefon 089 - 57 93 89 50

info@mitbauzentrale-muenchen.de

www.mitbauzentrale-muenchen.de

Beratungszeiten

Di 10.00 - 14.00 Uhr

Mi 15.00 - 19.00 Uhr

Impressum:

Herausgeber mitbauzentrale münchen

Grafik Erasmi + Stein, www.erasmi-stein.de

Bildnachweis suze / photocase.de (haus), Prostock-studio-fotocase.com (essentisch), cydonna / photocase.de (Schlüssel, gelbes Zimmer), fult / photocase.de (Stuhl)

niclabeledlin / photocase.de (Balkon), pip / photocase.de (Tassen)

Druck Druckwerk München

Stand September 2017

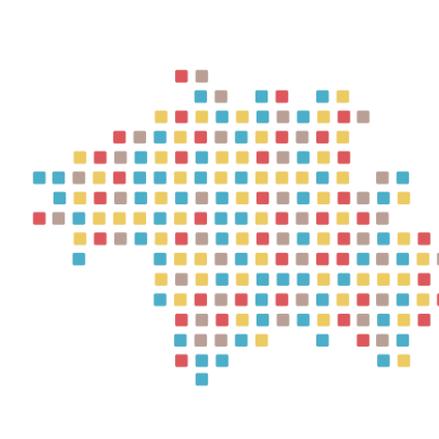
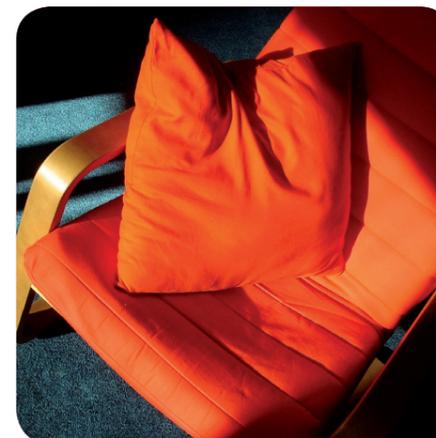
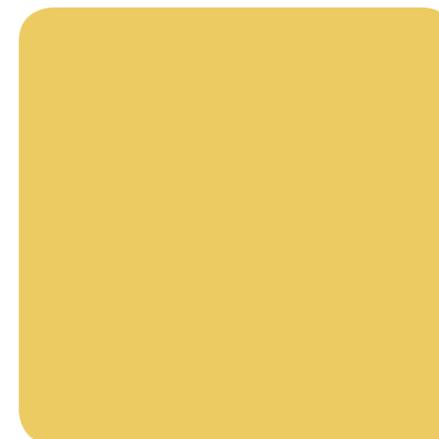
Ein Projekt der stattbau münchen GmbH im Auftrag der



Landeshauptstadt
München



Mietgruppen für München



mitbauzentrale münchen

Beratung für gemeinschaftsorientiertes Wohnen