

# Inhalt

<b>1</b>	<b>Einleitung</b>	<b>11</b>
1.1	Kurzfassung	11
1.2	Summary	12
1.3	<b>Ziele und Methoden des Forschungsvorhabens</b>	<b>14</b>
	Ziele des Forschungsvorhabens und Abgrenzung des Forschungsgegenstandes	14
	Arbeitsschritte und Erhebungsmethoden	14
<b>2</b>	<b>Stiftungen als Wohnungsmarktakeure</b>	<b>19</b>
2.1	<b>Hintergrund, Stiftungsformen und Tätigkeiten</b>	<b>19</b>
	Hintergrundinformationen zu deutschen Stiftungen	19
	Rechtsformen von Stiftungen	19
	Klassifizierung der Stiftungstätigkeiten	21
2.2	<b>Finanzierung des Stiftungszwecks und die Bedeutung von Immobilien</b>	<b>21</b>
	Stiftungszwecke	21
	Möglichkeiten und Hemmnisse der Finanzierung des Stiftungszwecks	22
2.3	<b>Ergebnisse der empirischen Erhebungen</b>	<b>23</b>
	Ergebnisse des Screenings der Grundgesamtheit der deutschen Stiftungen	23
	Vergleich des Screening-Samples mit der Online-Befragung der Stiftungen	27
	Zielgruppen, Stiftungszweck und Handlungsfelder der Stiftungen	28
	Rechtsformen und Strukturen der Stiftungen	29
	Tätigkeitsprofil der Stiftungen	30
	Wohnungsbestände der Stiftungen	30
	Finanzierung von Bestands- und Neubauinvestitionen sowie von Wohnprojekten	32
	Kooperationen mit anderen Akteuren und Bezüge zur lokalen kommunalen Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik	33
2.4	<b>Geschäftsmodelle und Beispiele für die Bereitstellung und Bewirtschaftung von Wohnraum durch Stiftungen</b>	<b>34</b>
	Geschäftsmodell „Unterstützung von Wohnprojekten“	34
	Geschäftsmodell „Immobilien als Zweckvermögen“, dargestellt am Beispiel der grund-stiftung am Schloss Tempelhof und der Stiftung Edith Maryon	34
	Geschäftsmodell „Verzahnung von Zweck und Unterstützung, aktive Bewirtschaftung von Immobilien“, dargestellt an den Beispielen Johann Jobst Wagenerschen Stiftung, Wohnungsneubau St. Ludwig der Joseph-Stiftung und der Stiftung trias mit dem Projekt LOK18 – Haus der Parität	38
<b>3</b>	<b>Weitere gemeinwohlorientierte Wohnungsmarktakeure</b>	<b>50</b>
3.1	<b>Dachorganisationen und beratende Organisationen</b>	<b>50</b>
	Mietshäuser Syndikat GmbH	50
	FORUM Gemeinschaftliches Wohnen e.V., Bundesvereinigung	51
	Wohnbund e.V.	52
	Global Ecovillage Network (GEN)	52
	Genossenschaftliche Immobilienagentur München e. G. (GIMA)	53
3.2	<b>Hausprojekte und ihre Akteure</b>	<b>53</b>
	Motivationen und Ziele von Hausgruppen	53
	Rahmenbedingungen und typische Entstehungshintergründe von Hausprojekten	54
	Rechtsformen und Organisationsstrukturen von Hausprojekten	55

<b>3.3</b>	<b>Hausprojekt-Typen und Beispiele</b>	<b>57</b>
	Neubau mit Gemeinwohlanpruch: Mietshäuser Syndikat SchwereLos, Freiburg	58
	Mehrgenerationenwohnen: WohnArt3, Darmstadt – eine Kooperation von Wohnungsunternehmen und Mietergruppe	62
	Bestandserwerb durch Hausgemeinschaft: Mietshäuser Syndikat Seume14, Berlin	65
	Experiment auf dem Land: Gemeinschaft Schloss Tempelhof, Kreßberg	69
<b>4</b>	<b>Ergebnisse und Wirkungen</b>	<b>74</b>
<b>4.1</b>	<b>Eigentumsorganisation, Organisationsgrad und Gemeinwohlorientierung der Bewohnergruppen</b>	<b>74</b>
<b>4.2</b>	<b>Gemeinsamkeiten der Modelle und Strategien</b>	<b>75</b>
<b>4.3</b>	<b>Beitrag zur Schaffung und zum Erhalt von Wohnraum</b>	<b>76</b>
	Quantitative Aspekte	76
	Qualitative Aspekte	76
<b>4.4</b>	<b>Gesellschaftliche und soziale Wirkungen</b>	<b>77</b>
<b>4.5</b>	<b>Vernetzung und Wissenstransfer</b>	<b>78</b>
<b>5</b>	<b>Akteure und Beispiele für gemeinwohlorientierte Wohnungspolitik im europäischen Ausland</b>	<b>79</b>
<b>5.1</b>	<b>Europäische Dachorganisationen</b>	<b>79</b>
<b>5.2</b>	<b>Überblick der Rahmenbedingungen und Akteure in den untersuchten fünf Ländern</b>	<b>80</b>
	Vergleich der wohnungspolitischen Rahmenbedingungen in den fünf Ländern	80
	Österreich	82
	Schweiz	83
	Italien	85
	Belgien	86
	Großbritannien	87
<b>5.3</b>	<b>Darstellung von Beispielen und Akteuren aus dem europäischen Ausland anhand von drei Trägermodellen</b>	<b>88</b>
	Stiftungsmodelle mit den Beispielen Cenni di Cambiamento, Mailand und Stiftung PWG, Zürich	88
	Innovative Wohnungsgenossenschaften und sozial gemeinwohlorientierte Basismodelle mit dem Projektbeispiel Hunziker Areal, Zürich	95
	Land- und bodenorientierte Modelle (Community Land Trusts – CLT) mit dem Projektbeispiel St. Clement's, London	99
<b>6</b>	<b>Bewertung der Rahmenbedingungen und Empfehlungen</b>	<b>106</b>
<b>6.1</b>	<b>Vorbemerkung und Einführung zur Darstellung der Empfehlungen</b>	<b>106</b>
	Gemeinnützigkeit und Gemeinwohlorientierung als Rahmenbedingungen im Kontext des Forschungsvorhabens	106
	Ansatzpunkte für eine Stärkung gemeinwohlorientierter Wohnungspolitik in Deutschland	107
<b>6.2</b>	<b>Sicherung und Verbesserung der Rahmenbedingungen für die gemeinwohlorientierten Wohnungsmarktakeure</b>	<b>108</b>
	Einbindung gemeinwohlorientierter Akteure in die Wohnungspolitik	108
	Ausweitung und Anpassung von Vergabeverfahren in der aktiven Liegenschaftspolitik	108
	Entwicklung von Strategien zur Erweiterung des gemeinwohlorientierten Wohnungsbestands	109
<b>6.3</b>	<b>Finanzielle Ansatzpunkte für eine Ausweitung gemeinwohlorientierter Modelle</b>	<b>110</b>
	Generelle Finanzierungsinstrumente: Unterstützungsmöglichkeiten für gemeinwohlorientierte Hausprojekte	110
	Erbbaurecht als Teil einer Finanzierungsstrategie	111
	Direktkredite und Fonds als Finanzierungsinstrument	112
	Nutzung des ethisch orientierten Anlagemarktes	112

<b>6.4 Wissenstransfer und Verbreitung der Organisationsmodelle</b>	<b>113</b>
Förderung des Wissenstransfers und der Vernetzung gemeinwohlorientierter Akteure	113
Verbreitung und Stärkung von Stiftungen als Wohnungsmarktakeure	113
Verbreitung des Syndikatsmodells	114
Verbesserung der Startkonditionen für gemeinwohlorientierte Wohnprojekte	114
Entwicklung von Modellvorhaben	115
Sicherung der institutionellen Nachhaltigkeit der gemeinwohlorientierten Nutzung	115
<b>6.6 Empfehlungen gegliedert nach Adressaten</b>	<b>116</b>
<b>Literatur</b>	<b>118</b>
<b>Anhang: Online-Fragebogen für Stiftungen</b>	<b>121</b>