

Grundstückskonzeptvergabeverfahren für Mietgemeinschaften

Ein Kooperationsprojekt der GEWOBA /
Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung

01/2026

Neubauprojekt G1 – Gartenstadt Werdersee

Das Verfahren

- **Vermieterin:** GEWOBA
- **Standort:** Gartenstadt Werdersee
- **Verfahrensart:**
Bewerbungsverfahren mit Konzeptausschreibung (100 % Konzeptbewertung)
- **Ziel:**
Auswahl einer Mietgemeinschaft für das Wohnprojekt Gartenstadt Werdersee G 1 und Abschluss von Mietverträgen mit den Mitgliedern der Mietgemeinschaft im November 2026 (voraussichtliche Erstbelegung des Objektes)
- **Verfahrensführung:**
GEWOBA/Koordinierungsstelle für Baugemeinschaften (Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung)
- **Auswahlverfahren:**
Für den Zuschlag an eine Mietgemeinschaft ist ein einstimmiger Beschluss des Auswahlgremiums erforderlich. Das Auswahlgremium ist nur unter Teilnahme aller stimmberechtigten Mitglieder beschlussfähig. Bei dauerhafter Verhinderung eines Mitglieds kann ein Ersatzmitglied gestellt werden.
- **Änderungen:**
des hier dargestellten Verfahrens sind, so sie nicht die wesentlichen Bestandteile berühren und der grundsätzlichen Intention des Verfahrens widersprechen, durch die Koordinierungsstelle für Baugemeinschaften (SBMS) nach Absprache mit der GEWOBA erlaubt.

Verfahrensgrundlage sind folgende zu erfüllende Rahmenbedingungen:

A

Vergabeverfahren für Mietgemeinschaften

A 1 Bewerbung

Zeitraum: 15.01. – 15.04.2026

Anforderungen:

- Umfang: max. 5 Seiten
- Angaben zu:
 - o Projektkonzept (max. 4 DIN A4 Seiten)
 - o Nutzungskonzept

A 2 Prüfung

Zeitraum: 1 Monat nach Ablauf der Bewerbungsfrist

Prüfung: GEWOBA, Koordinierungsstelle für Baugemeinschaften (SBMS), Wohn.Pro

- Bei positivem Prüfergebnis: Einladung zur Vorstellung des Konzeptes vor dem Auswahlgremium
- Bei negativem Prüfergebnis: Verfahrensausschluss

Grundstückskonzeptvergabeverfahren für Mietgemeinschaften

Ein Kooperationsprojekt der GEWOBA /
Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung

01/2026

Prüf- / Bewertungskriterien:

Kategorie	Bewertung
A. Formale Kriterien	Erfüllt / nicht erfüllt
- Gruppengröße mind. 3 Parteien)	Erfüllt / nicht erfüllt
- Benennung von 2 mandatierten Vertreter:innen	Erfüllt / nicht erfüllt
- Einverständniserklärung (Erläuterung unter B 1)	Erfüllt / nicht erfüllt

Kriterium	Beschreibung und Beispiele	Punkte
B. Konzept-Kriterien		
Wohnkonzept		40
	<i>Beispiele</i>	
Nutzung	Nutzungskonzept für die von der Vermieterin zur Verfügung gestellten Außenräume/Freiflächen	
Vielfalt	Wohnkonzepte, die soziale Vielfalt, Inklusion und kulturelle Diversität beinhalten / fördern	
Resilienz	Risikobewusstsein, Umgang mit Ungewissheit, Kooperationsfähigkeit mit Dritten, Entscheidungsstrukturen, Strategien zur Mitgliedererwerbung bei Ausfall	
Innovation, Kreativität, Originalität		60
	<i>Beispiele</i>	
Teilhabe	Konzept zur Einbeziehung der Hausgemeinschaft und der Nachbarschaft GWS, z. B. auf Freiflächen/Räume für Veranstaltungen, Werkstatt, Waschen, Co-Working, Netzwerk-Aufbau ...	
Gruppenerweiterung	Strategie + Konzept zur Mitgliedererwerbung	
Gemeinschaftsbudget	Die GEWOBA stellt jährlich ein Budget in Höhe von 1.000,00 Euro für gemeinschaftliche Aktivitäten für die Hausgemeinschaft- und Nachbarschaftsentwicklung (gegen Nachweis) zur Verfügung. Hierzu werden inhaltliche Vorschläge zur Umsetzung erwartet.	

Hinweis zu den Prüf- und Bewertungskriterien:

Zu den unter „Wohnkonzept“ aufgeführten Kriterien sind jeweils eigene Aussagen zu treffen. Die aufgeführten Beispiele zu den Kriterien dienen lediglich der Veranschaulichung der jeweiligen Intention und sind nicht abschließend. Sie können aufgegriffen, aber ebenso durch andere passende Inhalte ersetzt werden.

Im Segment „Innovation, Kreativität, Originalität“ geben sowohl die genannten Einzelkriterien als auch deren Ausführungen beispielhaft die Zielrichtung vor: Gefragt sind Gruppen, die sich durch besondere Lösungsansätze auszeichnen – etwa durch gemeinschaftlich entwickelte, kreative Ideen („Schwarmintelligenz“), die innovative Antworten auf Herausforderungen sowohl auf Hausgemeinschafts- als auch auf Nachbarschaftsebene ermöglichen.

Grundstückskonzeptvergabeverfahren für Mietgemeinschaften

Ein Kooperationsprojekt der GEWOBA /
Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung

01/2026

A 3 Auswahl- und Bewertungsgremium

Das Auswahlgremium ist wie folgt besetzt:

Stimmberechtigte Mitglieder:

- Eigentümerin GEWOBA: 1 Stimme
- Koordinierungsstelle für Baugemeinschaften (SBMS): 1 Stimme
- Ortsbeirat (1 mandatiertes Mitglied): 1 Stimme

Vorsitz: Koordinierungsstelle für Baugemeinschaften

Beratende Mitglieder, nicht stimmberechtigt, je 1 Teilnehmer:in:

- Ortsamtsleiter:in
- Netzwerk Wohnprojekte e. V.

Die jeweiligen Parteien können unabhängig von der Stimmenverteilung mit jeweils bis zu drei Personen am Auswahlgremium teilnehmen.

A 4 Auswahl der Mietgemeinschaft

Die Kriterien werden vom Auswahlgremium bewertet. Den Zuschlag erhält die Bewerbung mit der höchsten Punktzahl. Liegt nur eine Bewerbung vor, dient die Bewertung nicht der Rangbildung, sondern der Sicherung einer Mindestqualität. Ein Zuschlag – unabhängig von der Zahl der Bewerbungen – ist nur möglich, wenn die zuvor vom Gremium festgelegten Mindestanforderungen erfüllt sind. Das Auswahlgremium ist nur bei vollständiger Anwesenheit aller stimmberechtigten Mitglieder beschlussfähig.

- Bei positivem Prüfergebnis und Bestätigung der Konzeptvorstellung: die Mietgemeinschaft erhält den Zuschlag für Erweiterung der Gruppe
- Bei negativem Prüfergebnis: Verfahrensausschluss

A 5 Erfolglose Vergabe

Nach ergebnislosem Verfahren werden die Wohnungen den Bewerbern, die sich am Verfahren beteiligt haben (sowohl mit positivem als auch negativem Ergebnis) bevorzugt angeboten. Die GEWOBA entscheidet über die Vergabe dieser Wohnungen.

A 6 Regelungen für Mietgemeinschaften

Das Verfahren für Mietgemeinschaften orientiert sich im Wesentlichen am Verfahren für Baugemeinschaften. Im Folgenden sind ausschließlich die abweichenden Regelungen für Projektträger:innen dargestellt, die mietgemeinschaftliches Wohnen realisieren möchten:

A 4.3 Gruppenbildung

- Die Gruppenbildung erfolgt als prozesshafter Aufbau. Die Mietgemeinschaft legt dar:
 - o wie Interessierte sukzessive angesprochen und eingebunden werden,
 - o wie eine gemeinsame Wertebasis entsteht.

B

Erläuterungen

B 1 Einverständniserklärung

Die Bewerbergruppe muss sich mit den folgenden Rahmenbedingungen einverstanden erklären:

- Die Wohnungsgrundrisse sind feststehend und nicht variabel.
- Die Belegungsstruktur (Haushaltsgröße zur Wohnungsgröße) wird anerkannt.
- **Zur Wohnberechtigung:**
 - Es handelt sich um preisgebundenen Wohnraum. Aus diesem Grund ist die Berechtigung zur Anmietung dieses Wohnraumes durch einen Wohnberechtigungsschein durch die mietenden Haushalte nachzuweisen (Erläuterung zu den Voraussetzungen, zur Beantragung und der Ausstellung eines Wohnberechtigungsscheines in Anlage 1).
- Die GEWOBA schließt mit den einzelnen Mitgliedern bzw. mietenden Haushalten der Mietgemeinschaft einen Mietvertrag über die jeweilige Mitgliedswohnung. Die jeweiligen mietenden Haushalte müssen die wirtschaftlichen Voraussetzungen der GEWOBA (entsprechende Einkommensnachweise oder Kostenübernahme eines Leistungsträgers) für den Abschluss eines Mietvertrages erfüllen.
- Es besteht die Möglichkeit, dass die Mietgemeinschaft eine Gemeinschaftswohnung mit 2 Zimmern und einer Wohnfläche von ca. 49 Quadratmeter anmietet. Die Mietkosten der Gemeinschaftswohnung sind durch die Mietgemeinschaft zu übernehmen. Der Mietpreis für diese Gemeinschaftswohnung beträgt anfänglich 10,30 Euro/qm Wohnfläche zzgl. Nebenkosten für Betriebs- und Heizkosten (Stand Juli 2025). Die Gesamtmiete der Gemeinschaftswohnung beträgt ca. 750 Euro monatlich.
- Sofern bei Erstbezug durch die Mietgemeinschaft nicht alle Wohnungen vollständig belegt werden können, trägt die Mietgemeinschaft die Kosten für die unbelegte Wohnung.
- Die Nachbelegung einer Wohnung erfolgt über die Gruppe mittels Vorschlagsrechts der Gruppe gegenüber der GEWOBA (Prüfung und abschließende Mietvertragsregelung erfolgen über die GEWOBA). Der Vorschlag zur Nachbelegung soll innerhalb von sechs Wochen nach Kenntnisnahme einer Wohnungskündigung durch die Mietgemeinschaft der GEWOBA aufgegeben werden. Liegt kein Vorschlag bzw. keine Rückmeldung vor führt die GEWOBA die Nachbelegung der Wohnung durch.

Die GEWOBA schließt mit der Mietgemeinschaft eine individuelle Vereinbarung über die Rechte und Pflichten beider Vertragsparteien, z. B. in Bezug zur Nachbelegung von Wohnungen, Nutzung von Gemeinschaftsflächen, Durchführung von Veranstaltungen, Haftung, u. a.

Grundstückskonzeptvergabeverfahren für Mietgemeinschaften

Ein Kooperationsprojekt der GEWOBA /
Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung

01/2026

Anlagen:

1. Präsentation des Standorts G1 vom 15.01.2026
2. Informationsblatt Wohnberechtigungsschein