

LARISA TSVETKOVA

**KOMMUNEN**

HANDLUNGSFELDER UND  
INSTRUMENTE ZUR UNTERSTÜTZUNG  
SELBSTORGANISierter WOHNFORMEN

**WOHNPROJEKTE**

[transcript] urban studies



Larisa Tsvetkova  
Kommunen und Wohnprojekte

Larisa Tsvetkova widmet sich in ihrer Forschung sowie im Rahmen der Prozess- und Projektgestaltung der gemeinwohlorientierten Stadt- und Immobilienentwicklung. Ihr Werdegang umfasst verschiedene Stationen, darunter Lehre und Koordination koproduktiver Planungsverfahren am Institut für Städtebau und Entwurfsmethodik der TU Braunschweig, Umsetzung eines Wohnprojektes als Teil der Initiativgruppe, Bildungs- und Netzwerkarbeit mit dem id22: Institut für kreative Nachhaltigkeit und mit dem Netzwerk Immobilien sowie freiberufliche Tätigkeiten im Kollektiv StadtLandFlausen.

Larisa Tsvetkova

## **Kommunen und Wohnprojekte**

Handlungsfelder und Instrumente zur Unterstützung  
selbstorganisierter Wohnformen

**[transcript]**



Von der Fakultät Architektur, Bauingenieurwesen und Umweltwissenschaften  
der Technischen Universität Carolo-Wilhelmina zu Braunschweig  
zur Erlangung des Grades  
einer Doktor-Ingenieurin (Dr.-Ing.)  
genehmigte Dissertation

Eingereicht am 16.09.2024,  
Disputation am 21.01.2025

Originaltitel der Dissertation:

Kommunen und Wohnprojekte  
Kommunale Handlungsfelder und Instrumente zur Unterstützung  
selbstorganisierter Wohnformen am Beispiel von Quartiersentwicklungen  
und kooperativen Verfahren in Tübingen, Leipzig und Hamburg

Berichtersteller/in:

Prof. Uwe Brederlau, Institut für Städtebau und Entwurfsmethodik,  
TU Braunschweig

Prof. Dr. Tatjana Schneider, Institut für Geschichte und Theorie der Architektur  
und Stadt, TU Braunschweig

#### **Bibliografische Information der Deutschen Nationalbibliothek**

Die Deutsche Nationalbibliothek verzeichnet diese Publikation in der Deutschen Nationalbibliografie; detaillierte bibliografische Daten sind im Internet über <https://dnb.dnb.de/> abrufbar.



Dieses Werk ist unter der Creative-Commons-Lizenz BY 4.0 lizenziert. Für die ausformulierten Lizenzbedingungen besuchen Sie bitte die URL <https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>. Die Bedingungen der Creative-Commons-Lizenz gelten nur für Originalmaterial. Von der Creative-Commons-Lizenz ausgenommen und nicht zur Wiederverwendung freigegeben sind Fotos mit Abbildungen von Personen und Aufnahmen von Innenräumen. Ebenfalls ausgenommen ist das Bildmaterial für die Texturen von Adobe Stock (Umschlag und Trennseiten), das den Adobe Stock Lizenzbedingungen unterliegt. Rechte Dritter (z.B. Logos, Marken) bleiben unberührt. Die Wiederverwendung von Material aus anderen Quellen (gekennzeichnet mit Quellenangabe) wie z.B. Abbildungen und Textauszüge erfordert ggf. weitere Nutzungsgenehmigungen durch den jeweiligen Rechteinhaber.

**2025 © Larisa Tsvetkova**

transcriptVerlag | Hermannstraße 26 | D-33602 Bielefeld | [live@transcript-verlag.de](mailto:live@transcript-verlag.de)

Umschlaggestaltung und Layout: Larisa Tsvetkova

Korrektur: Scribbr

Druck: Elanders Waiblingen GmbH, Waiblingen

<https://doi.org/10.14361/9783839441824>  
Print-ISBN: 978-3-8376-7965-6 | PDF-ISBN: 978-3-8394-4182-4  
Buchreihen-ISSN: 2747-3619 | Buchreihen-eISSN: 2747-3635

Gedruckt auf alterungsbeständigem Papier mit chlorfrei gebleichtem Zellstoff.

# ZUSAMMEN- FASSUNG

Diese Forschungsarbeit befasst sich mit Kooperationen von Kommunen mit Wohnprojekten im Kontext der Wohnungspolitik. Dabei werden Wohnprojekte als ein Gegenentwurf zur zunehmenden Finanzialisierung des Wohnraums sowie als eine Reaktion auf die Nachfrage nach gemeinschaftlichen, vielfältigen, nichtspekulativen und gemeinwohlorientierten Wohnformen betrachtet.

Ziel dieser Forschungsarbeit ist es, einen Beitrag zum Verständnis der Kooperationen von Kommunen mit Wohnprojekten zu leisten. Der Fokus der Forschungsfragen liegt auf den Merkmalen, den Rahmenbedingungen, den kommunalen Instrumenten und den Akteur\*innen der Kooperationen. Zur Beantwortung der Forschungsfragen werden die drei Fallbeispiele Tübingen, Leipzig und Hamburg anhand von Interviews, Beobachtungen, Ortsbesichtigungen sowie Literatur, Dokumenten und Onlinequellen untersucht. Die Untersuchung der Fallbeispiele umfasst die Entstehung der Kooperationen seit den 1970er-Jahren sowie die zeitgenössische Anwendung kommunaler Instrumente zur Unterstützung von Wohnprojekten. Dabei wird die Ausrichtung kommunaler Instrumente auf verschiedene Rechtsformen, die Neubau- und Bestandsorientierung sowie unterschiedliche städtebauliche Rahmenbedingungen und wohnungspolitische Zielsetzungen erforscht.

Die Forschungsergebnisse beleuchten kommunale Handlungsfelder und Instrumente am Beispiel von Quartiersentwicklungen und kooperativen Verfahren mit Wohnprojekten in Tübingen, Leipzig und Hamburg. Die Untersuchung der Fallbeispiele zeigt, dass kommunale Unterstützung von Wohnprojekten sowohl in das bestehende wohnungspolitische Instrumentarium integriert als auch durch neuartige, maßgeschneiderte Instrumente praktiziert wird. Die Anwendung der kommunalen Instrumente erfolgt dabei in den Bereichen der Strategien, Konzepte und Governance, der Kommunikation und Netzwerkarbeit, der Koordination und Beratung, der Bodenpolitik, der Planungs- und Vergabeverfahren, der finanziellen Unterstützung sowie der Dachträgerschaft.

**INSGESAMT ZEIGT DIESE FORSCHUNGSARBEIT ZUM EINEN DIE GROSSE BANDBREITE DER KOMMUNALEN INSTRUMENTE UND ZUM ANDEREN DIE PREKÄRE LAGE DER WOHNPROJEKTE AUF.**

**DENN VOR DEM HINTERGRUND DER BODENPREISSTEIGERUNGEN, DER WACHSENDEN KONKURRENZ AUF DEM IMMOBILIENMARKT SOWIE DER MARKTBEDINGTEN NACHTEILE SELBSTORGANISierter, GEMEINWOHLORIENTierter WOHNFORMEN WIRD DIE NOTWENDIGKEIT DER WEITEREN STÄRKUNG UND DER FESTEN VERANKERUNG DER KOMMUNALEN UNTERSTÜTZUNG VON WOHNPROJEKTEN IN DER WOHNUNGSPOLITIK DEUTLICH.**

# INHALT

## 1 EINLEITUNG

1.1	Problemstellung und Zielsetzung	11
1.2	Wohnprojekte: die Begriffsdefinition	19
1.3	Gegenstand und Aufbau der Forschungsarbeit	27

## 2 STATE OF THE ART

<b>2.1</b>	<b>Kommunen: Strukturen, Aufgabenbereiche und Instrumente</b>	<b>33</b>
2.1.1	Organisations- und Arbeitsweise der Kommunen	34
2.1.2	Entwicklungen und Herausforderungen der kommunalen Wohnungspolitik	41
2.1.3	Wohnungspolitische Instrumente der Kommune	45
<b>2.2</b>	<b>Wohnprojekte: Formen und Charakteristika</b>	<b>53</b>
2.2.1	Merkmale, Gründungsmotivationen und Organisationsformen von Wohnprojekten	54
2.2.2	Entwicklungsphasen der Wohnprojekte	59
2.2.3	Herausforderungen, Hemmnisse und Szenarien des Scheiterns in Wohnprojekten	63
<b>2.3</b>	<b>Gemeinwohlorientierung in und Kritik an Wohnprojekten</b>	<b>69</b>
2.3.1	Interpretationen der Gemeinwohlorientierung in Wohnprojekten	70
2.3.2	Kritik an Wohnprojekten	75
<b>2.4</b>	<b>Kooperationen von Kommunen mit Wohnprojekten</b>	<b>79</b>
2.4.1	Historische Entwicklung der Kooperationen von Kommunen mit Wohnprojekten	80
2.4.2	Bereiche und Formen kommunaler Unterstützung von Wohnprojekten	86

## 3 FORSCHUNGSDESIGN

<b>3.1</b>	<b>Methodisches Vorgehen</b>	<b>91</b>
<b>3.2</b>	<b>Auswahl der Fallbeispiele</b>	<b>99</b>

# 4 FALLBEISPIELE

<b>4.1</b>	<b>Tübingen</b>	<b>103</b>
4.1.1	Frühe Entwicklungen der Wohnprojekte und Kooperationen	104
4.1.2	Entwicklung und Anwendung der Standardverfahren	127
4.1.3	Die besonderen Merkmale der Kooperation	168
<b>4.2</b>	<b>Leipzig</b>	<b>173</b>
4.2.1	Frühe Entwicklung der Wohnprojekte und Kooperationen	174
4.2.2	Entwicklung und Anwendung der Standardverfahren	188
4.2.3	Die besonderen Merkmale der Kooperation	228
<b>4.3</b>	<b>Hamburg</b>	<b>231</b>
4.3.1	Frühe Entwicklung der Wohnprojekte und Kooperationen	232
4.3.2	Entwicklung und Anwendung der Standardverfahren	250
4.3.3	Die besonderen Merkmale	300

# 5 ERGEBNISSE

<b>5.1</b>	<b>Merkmale und Rahmenbedingungen</b>	<b>305</b>
<b>5.2</b>	<b>Akteur*innen</b>	<b>309</b>
<b>5.3</b>	<b>Kommunale Instrumente</b>	<b>317</b>
<b>5.4</b>	<b>Bewertung der Kooperationen</b>	<b>325</b>

# 6 DISKUSSION

<b>6.1</b>	<b>Kommunale Handlungsfelder</b>	<b>331</b>
<b>6.2</b>	<b>Interpretation der Ergebnisse</b>	<b>341</b>
<b>6.3</b>	<b>Schlussfolgerungen</b>	<b>359</b>
<b>6.4</b>	<b>Limitationen und weiterer Forschungsbedarf</b>	<b>365</b>

# VERZEICHNISSE

Abbildungen	370
Interviews	375
Quartiere und Wohnprojekte	376
Ortsbesichtigungen und Beobachtungen	378
Veröffentlichungen von Vorüberlegungen und Zwischenergebnissen	379
Literatur, Dokumente und Onlinequellen	380

# EINLEITUNG

# 1.1

## PROBLEMSTELLUNG UND ZIELSETZUNG

# PROBLEMSTELLUNG: DIE FINANZIALISIERUNG DES WOHNENS UND DIE GEGENENTWÜRFE

Die deutschen Kommunen sind mit einer Vielzahl von Herausforderungen konfrontiert, die sowohl durch globale Märkte als auch durch lokale Rahmenbedingungen verursacht werden. In der Literatur sind einerseits die zunehmende Finanzialisierung und Privatisierung von Immobilienbeständen und andererseits das zivilgesellschaftliche Engagement in der Stadt- und Immobilienentwicklung Gegenstand der Diskussion. Ein prägender Faktor ist dabei die globale Finanzialisierung der Städte, Quartiere und Immobilien im Sinne gewinnorientierter Verwertungsstrategien, die in zahlreichen Veröffentlichungen betrachtet und unter anderem als Kommodifizierung oder Gentrifizierung bezeichnet wird.<sup>1</sup>

Die Finanzialisierung der Städte und Quartiere wurde unter anderem in Veröffentlichungen der Soziologin und Wirtschaftswissenschaftlerin Saskia Sassen und in den Publikationen des Bundesministeriums für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) diskutiert. In der neuen Auflage (2018) der Veröffentlichung „Cities in a World Economy“ beschreibt Sassen, dass Städte weltweit immer häufiger vorrangig unter dem Einfluss der globalen Marktwirtschaft geformt werden,<sup>2</sup> während die Preisentwicklung und die Wertsteigerung urbaner Räume unter dem Einfluss globaler Immobilienmärkte stehen.<sup>3</sup> Im Jahr 2014 beobachteten die Stadtforscher Robert Kaltenbrunner und Olaf Schnur die Kommodifizierung der Quartiersentwicklung und die Vermarktung von Wohnquartieren als „Lifestyle-Produkte“.<sup>4</sup> Demnach werden sowohl einzelne Immobilien als auch gesamte Quartiere und Städte als Marken bewertet und behandelt.<sup>5</sup> Die Geografin und Stadtforscherin Susanne Heeg (2017) konstatiert die gegenwärtige Gleichstellung der Immobilien mit sonstigen Finanzprodukten, die auf Rendite ausgerichtet sind.<sup>6</sup> Als Indizien nennt Heeg unter anderem die Beteiligung von Finanzmarktakteuren an Wohninvestments sowie die auf Immobilien angewendeten „Logiken des Finanzmarktes, die Normierung, Quantifizierung, Standardisierung und Benchmarking umfassen“.<sup>7</sup> Zudem beobachtet Heeg eine Ausdehnung

1 U.a. in: Saskia Sassen, *Cities in a World Economy*, Fifth Edition (Thousand Oaks: SAGE Publications, 2018); Robert Kaltenbrunner und Olaf Schnur, „Kommodifizierung der Quartiersentwicklung. Zur Vermarktung neuer Wohnquartiere als Lifestyle-Produkte“, hg. von Bundesministerium für Bau-Stadt-und Raumforschung, *Zwischen Erhalt, Aufwertung und Gentrifizierung - Quartiere und Wohnungsbestände im Wandel*, Informationen zur Raumentwicklung, Eine Zeitschrift des Bundesministeriums für Bau-Stadt-und Raumforschung, Nr. 04/2014 (2014): 10; Andrej Holm, „Gentrifizierung - mittlerweile ein Mainstreamphänomen?“, hg. von Bundesministerium für Bau-Stadt-und Raumforschung, *Zwischen Erhalt, Aufwertung und Gentrifizierung - Quartiere und Wohnungsbestände im Wandel*, Informationen zur Raumentwicklung, Eine Zeitschrift des Bundesministeriums für Bau-Stadt-und Raumforschung, Nr. 4/2014 (2014): 277-89, [https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/izr/2014/4/Inhalt/DL\\_Holm.pdf?\\_\\_blob=publicationFile&v=1](https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/izr/2014/4/Inhalt/DL_Holm.pdf?__blob=publicationFile&v=1).

2 Sassen, Saskia: *Cities in a World Economy*, Fifth Edition, Thousand Oaks 2018, S. xvii

3 Sassen, 9.

4 Kaltenbrunner und Schnur, „Kommodifizierung der Quartiersentwicklung. Zur Vermarktung neuer Wohnquartiere als Lifestyle-Produkte“.

5 Kaltenbrunner und Schnur.

6 Susanne Heeg, „Finanzialisierung und Responsibilisierung - Zur Vermarktlichung der Stadtentwicklung“, in *Wohnraum für alle?! Perspektiven auf Planung, Politik und Architektur*, hg. von Barbara Schöning, Justin Kadi, und Sebastian Schipper (transcript Verlag, 2017), 51, <https://doi.org/10.1515/9783839437292-004>.

7 Heeg, 51.

„immobilienbezogener Verwertungsmöglichkeiten“, beispielsweise in Form von Immobilien-Spezialfonds,<sup>8</sup> sowie eine Professionalisierung und Spezialisierung der Vermögensverwaltung von Immobilienfonds.<sup>9</sup>

Als Folge der seit Ende der 1990er-Jahre zunehmenden Finanzialisierung des Wohnens nennt Heeg (2024) unter anderem die vorrangige Verwirtschaftung von Immobilien als Ware und nicht als ein Zuhause.<sup>10</sup> Demnach führt die zunehmende ‚Profit- und Effizienzlogik‘ in der Bewirtschaftung von Immobilien zu Wert- und Mietpreissteigerungen sowie zur Prekarisierung der Wohnverhältnisse auf dem spekulativen Mietmarkt.<sup>11</sup> Ferner diskutieren die Wirtschafts- und Immobilienmarktforscher\*innen André Scharmanski und Eva Korinke in ihrem Artikel in den Informationen zur Raumentwicklung 2010, dass die Globalisierung und die Finanzialisierung der Immobilienmärkte zur Standardisierung und Krisenanfälligkeit von Gebäuden und städtischen Strukturen führen.<sup>12</sup> Des Weiteren beobachtet Heeg (2017) die Übertragung der Marktlogiken nicht nur auf Unternehmen und Institutionen, sondern auch auf einzelne Personen, die Immobilieneigentum zwecks finanzieller Altersvorsorge erwerben.<sup>13</sup> Demnach sind Elemente der Finanzialisierung und der Deregulierung auf der Ebene des individuellen Handelns festzustellen:

In Bezug auf das Wohnen bedeutet dies, dass Individuen mehr und mehr dazu aufgerufen werden, Eigentum zu erwerben, um sich gegen Risiken des Alters abzusichern. Nicht mehr der Staat ist zuständig, mit öffentlichen Wohnungen und sozialem Wohnungsbau günstigen Wohnraum zur Verfügung zu stellen, sondern die Individuen müssen sich selbstverantwortlich um die Wohnungsversorgung kümmern.<sup>14</sup>

Die Auswirkungen der global zunehmenden Finanzialisierung der Immobilienmärkte wurden in Deutschland durch die Privatisierung kommunaler Wohnungsbestände und die Deregulierung der Wohnraumversorgung zusätzlich verschärft. So beobachten die Stadtplaner\*innen Barbara Schöning et al. (2011) eine Restrukturierung der Wohnraumversorgung seit den 1980er-Jahren durch die Aufhebung der Wohngemeinnützigkeit, eine ‚marktförmigere‘ Gestaltung sozialer Wohnraumförderung sowie eine Dezentralisierung der sozialen Wohnraumversorgung vom Bund auf die Länder und Kommunen.<sup>15</sup> Schöning et al. beobachten zudem einen Spagat zwischen der Verringerung der Handlungsspielräume und der zunehmenden Bedeutung kommunaler Wohnungspolitik.<sup>16</sup> Demnach führte die Privatisierung der ehemals gemeinnützigen Wohnungswirtschaft zum Verlust

8 Heeg, 50.

9 Heeg, 51.

10 Susanne Heeg, „Finanzialisierung“, in *WohnWissen: 100 Begriffe des Wohnens*, hg. von Carolin Genz, Olaf Schnur, und Jürgen Aring, 1. Auflage (Berlin: JOVIS Verlag, 2024), 65.

11 Heeg, 65.

12 André Scharmanski und Eva Korinke, „Globale Immobilienwirtschaft, internationale Immobilienmärkte – ein einführender Überblick“, hg. von Bundesministerium für Bau-Stadt- und Raumforschung, *Internationale Immobilienmärkte – globale Immobilienwirtschaft*, Informationen zur Raumentwicklung, Eine Zeitschrift des Bundesministeriums für Bau-Stadt- und Raumforschung, Nr. 5/6.2010 (2010): 327–28, [https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/lzR/2010/5\\_6/Inhalt/Inhalt.html?nn=422250](https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/lzR/2010/5_6/Inhalt/Inhalt.html?nn=422250).

13 Heeg, „Finanzialisierung und Responsibilisierung – Zur Vermarktlichung der Stadtentwicklung“, 51–52.

14 Heeg, 52.

15 Barbara Schöning u. a., „Paradigmenwechsel in der kommunalen Wohnungspolitik? Variationen kommunalierter Wohnungspolitik im transformierten Wohlfahrtsstaat“, in *Variationen des Städtischen – Variationen lokaler Politik*, hg. von Marton Barbehön und Sybille Münch (Wiesbaden: Springer Fachmedien, 2017), 30–31,

[https://doi.org/10.1007/978-3-658-13394-8\\_2](https://doi.org/10.1007/978-3-658-13394-8_2).

16 Schöning u. a., 30–31.

kommunaler Wohnungsbestände und Handlungsräume, während die Umlegung der Aufgaben der Wohnraumversorgung vom Bund auf die Länder und Kommunen zur Steigerung der Bedeutung lokaler Stadtentwicklungs- und Wohnungspolitik führte.<sup>17</sup> Schönig et al. sprechen in diesem Kontext von der Kommunalisierung der Wohnungspolitik und von den Kommunen als Arenen der Wohnungspolitik, „in denen soziale Wohnraumversorgung diskutiert wird und gestaltet werden muss“.<sup>18</sup> Gleichwohl stellen Schönig et al. lediglich „Anzeichen sozialer Wohnungspolitik anstelle von Wohnungsmarktpolitiken“, aber noch keinen Paradigmenwechsel fest.<sup>19</sup>

Die Reaktion der zivilgesellschaftlichen Akteur\*innen und Initiativen auf die Finanzialisierung und Privatisierung der Stadt-, Quartiers- und Immobilienentwicklung zeigt sich in selbstorganisierten Projekten, Netzwerken und Planungspraktiken, die sich von den Impulsen des Buchs „Rechts auf Stadt“ von Henri Lefebvre inspirieren lassen,<sup>20</sup> um „Alternativen verwirklichen und Missstände beheben“<sup>21</sup> zu können. Diese Tendenz ist unter anderem im Bereich des Wohnens zu beobachten. So diskutieren Andrej Holm und Christoph Laimer in der Veröffentlichung „Gemeinschaftliches Wohnen und selbstorganisiertes Bauen“ (2021) die Entstehung vielfältiger Strategien zur Dekommodifizierung des Wohnens durch selbstorganisierte, gemeinschaftliche und langfristig angelegte Wohnprojekte.<sup>22</sup> In einer 2020 veröffentlichten Studie über Wohnprojekte in Dänemark, Schweden, Hamburg und Barcelona betrachten Thörn et al. Wohnprojekte des globalen Nordens als eine kleine, jedoch nicht bedeutungslose Alternative zu vorherrschenden Wohnformen:<sup>23</sup>

Based on our research, we argue that co-housing is not the solution to the housing crisis, at least not in the present situation. It may nevertheless be one of many solutions. And even as a housing phenomenon on a relatively small scale, it may offer important insights for those who are making efforts on a larger scale to create sustainable cities for people, not for profit.<sup>24</sup>

Des Weiteren beobachten die Stadtforscher\*innen Christiane Droste und Thomas Knorr-Siedow, dass einige Bundesländer, Kommunen, Banken und Stiftungen erkannt haben, „dass mit gemeinschaftlichen Wohnprojekten weit über Finanzielles hinaus eine soziale Wohn- und Stadttrendite erwirtschaftet werden kann“.<sup>25</sup> Jedoch identifizierten Droste und Knorr-Siedow 2017 eine Verbreitung mittelschichtorientierter Wohnprojekte, die sich durch eine ökologische und experimentelle Bauweise auszeichnen und nicht primär auf Bezahlbarkeit oder die Förderung sozialer Inklusion abzielen.<sup>26</sup>

17 Schönig u. a., 31.

18 Schönig u. a., 34.

19 Schönig u. a., 55.

20 Christoph Schäfer, „Vorwort“, in *Das Recht auf Stadt*, Deutsche Erstausgabe, Nautilus Flugschrift (Hamburg: Edition Nautilus, 2016), 8.

21 Enrico Schönberg, *Bauwelt „Gemeinwohl Bauen“*, StadtBauwelt, Nr. 210 / 24.2016 (21. Juni 2016): 17.

22 Andrej Holm und Christoph Laimer, „Einleitung“, in *Gemeinschaftliches Wohnen und selbstorganisiertes Bauen*, hg. von Andrej Holm und Christoph Laimer (TU Wien Academic Press, 2021), 2–3, <https://doi.org/10.34727/2021/ISBN.978-3-85448-044-0>.

23 Thörn u. a., „Constraints and Possibilities for Co-Housing to Address Contemporary Urban and Ecological Crises. A Conclusion“, in *Contemporary Co-Housing in Europe: Towards Sustainable Cities?*, hg. von Pernilla Hagbert u. a. (London New York: Routledge, Taylor & Francis Group, 2020), 210.

24 Thörn u. a., 212.

25 Christiane Droste und Thomas Knorr-Siedow, „Wohnungspolitik für eine inklusive Gesellschaft“, in *Co-Housing Inclusive: selbstorganisiertes, gemeinschaftliches Wohnen für alle*, hg. von Michael LaFond, Larisa Tsvetkova, und id22: Institut für kreative Nachhaltigkeit (Berlin: Jovis Verlag GmbH, 2017), 201.

26 Droste und Knorr-Siedow, 199.

Droste und Knorr-Siedow führen die „oft beklagte Engfassung“ der Wohnprojekte auf die mangelnde Kooperation mit der öffentlichen Hand und die unzureichende wohnungspolitische Unterstützung der selbstorganisierten Wohnformen zurück.<sup>27</sup> Mithilfe einer stärkeren Unterstützung durch die öffentliche Hand sollen demnach Wohnprojekte zu einer an Relevanz für die inklusive Wohnungspolitik gewinnen<sup>28</sup> und zum anderen verstärkt eine belebende und stabilisierende Wirkung in den Quartieren zeigen.<sup>29</sup> Droste argumentiert zudem, dass Kooperationen von Kommunen und Wohnprojekten zu sozialen Innovationen und zur Entlastung staatlicher Leistungen beitragen können:

If cities do not collaborate with this new tenure, it can encourage a specific form of gated communities and reduce them to middle-class exclusivity, whereas inclusive forms of governance can lead to a wealth of social innovations that in the end could relieve cities from some of the demands for top-down provision of services.<sup>30</sup>

Die Kooperationen von Kommunen mit Wohnprojekten sind demnach im Kontext der aktuellen wohnungspolitischen Herausforderungen als mögliches Instrument und als Gegenentwurf zur spekulativen Verwertung des Wohnraums zu betrachten. Angesichts der Größe der Herausforderungen durch die zunehmende Finanzialisierung des Wohnens, die Privatisierung kommunaler Wohnungsmärkte sowie die Deregulierung und Dezentralisierung der Wohnraumversorgung liegt es jedoch nahe, dass Wohnprojekte lediglich einen kleinen Lösungsbeitrag leisten können. Die Missstände auf den Wohnungsmärkten machen gleichzeitig den dringlichen Bedarf nach Gegenentwürfen zur einer spekulativen Immobilien- und Stadtentwicklung deutlich. Es lohnt sich deshalb zu untersuchen, wie Kommunen mit Wohnprojekten kooperieren und dadurch einen Beitrag zur einer gemeinwohlorientierten Wohnungspolitik leisten können.

27 Droste und Knorr-Siedow, 198–99.

28 Droste und Knorr-Siedow, 202.

29 Thomas Knorr-Siedow, „Selbstorganisierte gemeinschaftliche Wohnprojekte haben in Deutschland eine lange Tradition“, in *Stadtlabor Berlin*, hg. von wohnbund e. V. und id22: Institut für kreative Nachhaltigkeit (Berlin, 2014), 10.

30 Christiane Droste, „German Co-Housing: An Opportunity for Municipalities to Foster Socially Inclusive Urban Development?“, *Urban Research & Practice* 8, Nr. 1 (2. Januar 2015): 89, <https://doi.org/10.1080/17535069.2015.1011428>.

## **ZIEL DIESER FORSCHUNGSARBEIT**

Ziel dieser Forschungsarbeit ist es, einen Beitrag zum Verständnis der zeitgenössischen Kooperationen von Kommunen und Wohnprojekten in Deutschland zu leisten. Sowohl die Kommunen als auch die Wohnprojekte werden dabei als lokale Akteur\*innen betrachtet, die sich aktiv an der Stadt-, Quartiers- und Immobilienentwicklung beteiligen und dabei die Qualitäten des Wohnens – nicht den finanziellen Gewinn – als ihre primäre Agenda verfolgen. Die Wohnraumversorgung wird dabei in dieser Forschungsarbeit als eine kommunale Aufgabe betrachtet, die unter anderem durch die Unterstützung selbstorganisierter Wohnformen umgesetzt werden kann. Die internen Planungsprozesse, Rechts- und Organisationsformen und Handlungsfelder der Wohnprojekte sowie deren Wirkung in das Quartier und in die Stadt hinein werden im Rahmen dieser Forschung betrachtet, jedoch weder bewertet noch näher untersucht. Wohnprojekte in Form zivilgesellschaftlicher Gruppen und Initiativen werden als Entwickler\*innen und Träger\*innen selbstorganisierter Wohnformen verstanden, die durch ihr Wirken zur Umsetzung kommunaler Aufgaben im Sinne des Wohle der Allgemeinheit beitragen können.

**IM FOKUS DIESER FORSCHUNGSARBEIT STEHEN DIE ROLLE DER KOMMUNEN SOWIE DIE KOMMUNALEN HANDLUNGSFELDER UND INSTRUMENTE.**

**IN DIESEM KONTEXT WERDEN AKTEUR\*INNEN, RAHMENBEDINGUNGEN UND INSTRUMENTE DER KOOPERATIONEN VON KOMMUNEN MIT WOHNPROJEKTEN AM BEISPIEL VON QUARTIERS-ENTWICKLUNGEN UND KOOPERATIVEN VERFAHREN IN TÜBINGEN, LEIPZIG UND HAMBURG UNTERSUCHT.**





# 1.2

## **WOHNPROJEKTE: DIE BEGRIFFSDEFINITION**

## DIE VIELFALT DER WOHNPROJEKTE UND DIE ABGRENZUNG VON ANDEREN WOHNFORMEN

Das heute im deutschsprachigen Raum verbreitete Verständnis von Wohnprojekten bezieht sich auf vielfältige zeitgenössische selbstorganisierte Wohnformen, die in unterschiedlichen Regionen Deutschlands in den 1980er-, 1990er- und 2000er-Jahren entstanden sind.<sup>31</sup> Nach Holm und Laimer führen die Ursprünge der Wohnprojekte in Deutschland über Umwege zu den früheren Genossenschaftsbewegungen sowie zu den Hausbesetzungen der 1970er-Jahre.<sup>32</sup> Im internationalen Kontext liegen die Ursprünge der Wohnprojekte nach Hagbert et al. in den frühen gemeinschaftlichen Wohnformen ‚bofællesskaber‘ aus den 1960er-Jahren in Dänemark<sup>33</sup> sowie nach Caldenby im ‚kollektivhus‘ der 1970er-Jahre und dem ‚bogemenskap‘ der 1980er-Jahre in Schweden<sup>34</sup>. Auf Englisch ist insbesondere der Begriff ‚cohousing‘ verbreitet, der durch die Publikation „Cohousing: A Contemporary Approach to Housing Ourselves“ (1988) von Kathryn McCamant und Charles Durrett in den USA international bekannt wurde.<sup>35</sup>

Im Jahr 2011 beschreiben McCamant und Durrett den Begriff Cohousing im Buch „Creating Cohousing“ als eine auf demokratischen Prinzipien basierte Wohnform, die sich durch gemeinschaftliche Einrichtungen und die durch Bewohner\*innen getragene Organisation, Planung und Verwaltung charakterisiert.<sup>36</sup> Michael LaFond, Thomas Honeck und Christine Suckow definieren Cohousing im Handbuch „CoHousing Cultures“ (2012) als Gemeinschaften mit nachbarschaftlichen Beziehungen, experimentellen und ökologischen Bauweisen und integrativen Wohnräumen.<sup>37</sup> Darüber hinaus unterstreichen LaFond, Honeck und Suckow die Verbundenheit in der Gruppe, die gemeinsame Planung und Verwaltung, gemeinschaftliche Räume und Aktivitäten sowie nichtspekulative Rechtsformen.<sup>38</sup> Christiane Droste und Thomas Knorr-Siedow definieren ‚cohousing‘ als eine Bandbreite von Wohnprojekten mit unterschiedlichen Schwerpunkten, die beispielsweise auf der gemeinsamen Errichtung des Wohnraums, auf den Mehrwerten des Lebens in einer Gemeinschaft oder auf der Umsetzung gendergerechter Wohnformen liegen.<sup>39</sup> Droste und Knorr-Siedow weisen zudem auf die Vielfalt der Wohnprojekte hin, die im Neubau und im Bestand, im individuellen und genossenschaftlichen Eigentum, in ‚sozialer Selbstbindung‘

31 Holm und Laimer, „Einleitung“, 3; Droste, „German Co-Housing“, 89; Knorr-Siedow, „Selbstorganisierte gemeinschaftliche Wohnprojekte haben in Deutschland eine lange Tradition“, 10.

32 Holm und Laimer, „Einleitung“, 3.

33 Pernilla Hagbert u. a., „Co-Housing, Sustainable Urban Development and Governance. An Introduction“, in *Contemporary Co-Housing in Europe: Towards Sustainable Cities?*, hg. von Pernilla Hagbert u. a. (London New York: Routledge, Taylor & Francis Group, 2020), 2, <https://doi.org/10.4324/9780429450174>.

34 Claes Caldenby, „Sweden. In between Co-Housing and Public Housing“, in *Contemporary Co-Housing in Europe: Towards Sustainable Cities?*, hg. von Pernilla Hagbert u. a. (London New York: Routledge, Taylor & Francis Group, 2020), 38, <https://doi.org/10.4324/9780429450174>.

35 Hagbert u. a., „Co-Housing, Sustainable Urban Development and Governance. An Introduction“, 2.

36 Kathryn McCamant und Charles Durrett, *Creating cohousing: building sustainable communities* (Gabriola Island, B.C.: New Society Publishers, 2011), 9.

37 Michael LaFond, Thomas Honeck, und Christine Suckow, „Selbstorganisiert, gemeinschaftlich, nachhaltig“, in *CoHousing Cultures: Handbuch für selbstorganisiertes, gemeinschaftliches und nachhaltiges Wohnen*, hg. von Michael LaFond und id22: Institut für kreative Nachhaltigkeit (Berlin: Jovis, 2012), 16.

38 LaFond, Honeck, und Suckow.

39 Christiane Droste und Thomas Knorr-Siedow, „Politik und Kulturen des gemeinschaftlichen Wohnens in Europa – Typologien, Orientierungen und Motive“, in *CoHousing Cultures: Handbuch für selbstorganisiertes, gemeinschaftliches und nachhaltiges Wohnen*, hg. von Michael LaFond und id22: Institut für kreative Nachhaltigkeit (Berlin: Jovis, 2012), 30.

und in Kooperation mit kommunalen Wohnungsbauunternehmen entsteht.<sup>40</sup> In der Publikation „Contemporary co-housing in Europe: towards sustainable cities?“ (2020) zu einer Studie über selbstorganisierte Wohnformen in Schweden, Dänemark, Deutschland und Spanien definieren die Herausgeber\*innen ‚co-housing‘ als eine breite Vielfalt selbstorganisierter, selbstverwalteter Projekte mit verschiedenen Rechtsformen und Merkmalen, die ihren gemeinschaftlichen Charakter bewusst auf der strukturellen und räumlichen Ebene (über den eigenen Wohnraum hinaus) umsetzen.<sup>41</sup> Die Commons-Forscherin Silke Helfrich bezeichnet mit Tomislav Knaffl und Stefan Meretz (2021) zeitgenössische Wohnprojekte als Reaktion auf das „[...] zunehmende Zur-Ware-Werden und die Verteuerung von Baugrund und Baupraxis“<sup>42</sup>.

Im deutschsprachigen Raum werden die zeitgenössischen Formen des selbstorganisierten Wohnens unterschiedlich bezeichnet: Hier wird nicht nur der Begriff Wohnprojekte verwendet, sondern auch Begriffe wie Baugemeinschaften<sup>43</sup>, Hausprojekte<sup>44</sup>, Kollektivhäuser<sup>45</sup>, Hausgemeinschaften<sup>46</sup>, Baugruppen<sup>47</sup> oder gemeinschaftliches Wohnen<sup>48</sup>. In der Literatur finden sich verschiedene Definitionen der Wohnprojekte, beispielsweise in den Bereichen der Sozialwissenschaften, der Stadtsoziologie, der Wirtschaftsgeografie, der Regionalplanung sowie der Stadtforschung.

In der 2014 am Forschungsinstitut für Soziologie an der Universität zu Köln<sup>49</sup> veröffentlichten Dissertation von Christine Philippsen „Soziale Netzwerke in gemeinschaftlichen Wohnprojekten“ werden gemeinschaftliche Wohnprojekte anhand mehrerer Kriterien definiert und von anderen Wohnformen abgegrenzt. Demnach definieren sich gemeinschaftliche Wohnprojekte durch eine Gruppe mit einer eindeutig bestimmbarer Abgrenzung, getrennte Haushalte in einem oder mehreren Häusern, Selbstverwaltung, die nichthierarchische Struktur der Gruppe, die planmäßige und bewusste Entscheidung der Bewohner\*innen für diese Art des Wohnens, die Gruppenbildung vor Fertigstellung und Planungsbeteiligung der Bewohner\*innen sowie eine gemeinschaftsfördernde Architektur.<sup>50</sup>

40 Droste und Knorr-Siedow, 30.

41 Hagbert u. a., „Co-Housing, Sustainable Urban Development and Governance. An Introduction“, 2.

42 Silke Helfrich, Tomislav Knaffl, und Stefan Meretz, „Commons statt Gemeinschaft“, in *Neues soziales Wohnen. Besonderheiten und Potentiale des gemeinschaftlichen und selbstorganisierten Wohnbaus*, hg. von Andrej Holm und Christoph Laimer (Wien, 2021), 51.

43 Marcus Menzl, „Gemeinsam zum Eigentum – Baugemeinschaften und Genossenschaften“, in *Wohneigentum für breite Schichten der Bevölkerung*, hg. von Otto Depenheuer, Eckhart Hertzsch, und Michael Voigtländer, Bd. 18, Bibliothek des Eigentums (Berlin, Heidelberg: Springer Berlin Heidelberg, 2020), 287–96, <https://doi.org/10.1007/978-3-662-61287-3>.

44 Matthias Wendt, „Weil es nur zusammen geht“: *Commons-basierte Selbstorganisation in der Leipziger Hausprojekteszene*, Interdisziplinäre Stadtforschung, Band 23 (Frankfurt: Campus Verlag, 2018).

45 Wendt, 185–92.

46 Anna Kravetz und Jana Steinfeld, „Glossar“, in *Gemeinschaftliches Wohnen und selbstorganisiertes Bauen*, hg. von Andrej Holm und Christoph Laimer (TU Wien Academic Press, 2021), 250, <https://doi.org/10.34727/2021/ISBN.978-3-85448-044-0>.

47 empirica u. a., *Baugruppen. BBSR-Online-Publikation 14/2009*, hg. von Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) und Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR), BBSR-Online-Publikation, Nr. 14/2009 (Bonn, 2009), [https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/bbsr-online/2009/DL\\_ON142009\\_neu.pdf?\\_\\_blob=publicationFile&v=3](https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/bbsr-online/2009/DL_ON142009_neu.pdf?__blob=publicationFile&v=3).

48 Michael LaFond und Larisa Tsvetkova, „Editorial“, in *CoHousing Inclusive: selbstorganisiertes, gemeinschaftliches Wohnen für alle*, hg. von Michael LaFond, Larisa Tsvetkova, und id22: Institut für kreative Nachhaltigkeit (Berlin: Jovis Verlag GmbH, 2017), 14.

49 Christine Philippsen, *Soziale Netzwerke in gemeinschaftlichen Wohnprojekten*, 1. Aufl. (Budrich UniPress, 2014), <https://doi.org/10.3224/86388086>.

50 Philippsen, 49–50.

In der 2021 veröffentlichten Dissertation von Benjamin Görgen „Nachhaltige Lebensführung: Praktiken und Transformationspotenziale gemeinschaftlicher Wohnprojekte“ am Institut für Soziologie der Universität Münster werden Wohnprojekte als organisatorische soziale Einheiten und Formen der gemeinschaftlichen Lebensführung definiert.<sup>51</sup> Demnach setzt sich die gemeinschaftliche Lebensführung in Wohnprojekten unter anderem aus verschiedenen Praktiken zusammen, darunter Selbstverwaltung und Selbstorganisation, Konsum, Beziehungs- und Gemeinschaftspraktiken, politische Partizipation und freiwilliges Engagement sowie Erwerbs- und Ausbildungspraktiken.<sup>52</sup>

Die Sozialwissenschaftler Andrej Holm und Christoph Laimer verwenden in der Publikation „Gemeinschaftliches Wohnen und selbstorganisiertes Bauen“ aus dem Jahr 2021 die Bezeichnung ‚selbstorganisierte und gemeinschaftliche Wohnprojekte‘ und verstehen darunter „eine zeitgenössische Ausformung von gegenhegemonialen Strömungen für ein Bauen jenseits von Markt und Norm“.<sup>53</sup> Holm und Laimer nennen außerdem das breite Spektrum an Wohnprojekten „von Schöner-Wohnen-Objekten bis zu Gruppen, die mit ihren Hausprojekten versuchen, gesellschaftspolitische Fragen aufzugreifen und auf daraus folgende Herausforderungen möglichst umfassend einzugehen“.<sup>54</sup>

Matthias Wendt bezeichnet in seiner 2018 veröffentlichten Dissertation im Bereich der Wirtschaftsgeografie „Weil es nur zusammen geht: Commons-basierte Selbstorganisation in der Leipziger Hausprojekteszene“ Wohnprojekte in Form von Genossenschaften und Hausbesetzungen als „die klassischen selbstorganisierten Arrangements Wohnungssuchender zur Schaffung nichtkommerziellen Wohnraums“.<sup>55</sup> Wendt unterstreicht zudem den deutlichen Unterschied zwischen den Ansätzen der Dekommodifizierung gemeinschaftlicher Wohnprojekte und dem gewinnorientierten Handeln von Immobilienunternehmen.<sup>56</sup>

In der von der Stadtsoziologin Annette Spellerberg herausgegebenen Veröffentlichung „Neue Wohnformen – gemeinschaftlich und genossenschaftlich: Erfolgsfaktoren im Entstehungsprozess gemeinschaftlichen Wohnens“ (2018) beschreiben Spellerberg et al. gemeinschaftliche Wohnprojekte als „eine Reaktion auf individuelle Wohnbedürfnisse, die sich bewusst gegen Vereinsamung wenden“.<sup>57</sup> Demnach unterscheiden sich Wohnprojekte von Wohnungsbauunternehmen dadurch, dass sie keine reine Wohnraumbeschaffung, sondern das gemeinschaftliche Wohnen als Ziel anstreben.<sup>58</sup>

51 Benjamin Görgen, *Nachhaltige Lebensführung: Praktiken und Transformationspotenziale gemeinschaftlicher Wohnprojekte*, Soziologie der Nachhaltigkeit, Band 3 (Bielefeld: Transcript, 2021), 120–22, <https://doi.org/10.14361/9783839456927>.

52 Görgen, 121.

53 Holm und Laimer, „Einleitung“, 3.

54 Holm und Laimer, 4.

55 Wendt, *Weil es nur zusammen geht*, 97.

56 Wendt, 315.

57 Annette Spellerberg, Pia Gerhards, und Alexandra Schlauch, „Gemeinschaftliche Wohnprojekte und Nachbarschaften. Fazit“, in *Neue Wohnformen – gemeinschaftlich und genossenschaftlich: Erfolgsfaktoren im Entstehungsprozess gemeinschaftlichen Wohnens*, hg. von Annette Spellerberg (Wiesbaden: Springer VS, 2018), 98, <https://doi.org/10.1007/978-3-658-19608-0>.

58 Spellerberg, Gerhards, und Schlauch, 98.

Die Regionalplaner Micha Fedrowitz und Ludger Gailing definieren in ihrer Publikation „Zusammen wohnen. Gemeinschaftliche Wohnprojekte als Strategie sozialer und ökologischer Stadtentwicklung“ (2003) gemeinschaftliche Wohnprojekte als Wohnformen, die sowohl im Planungsprozess als auch in der Wohnphase auf den gemeinsamen Zielen, Motivationen und Synergien mehrerer Parteien aufbauen.<sup>59</sup> Fedrowitz und Gailing beschreiben gemeinschaftliche Wohnprojekte zudem als einen „Versuch, dem Bruch zwischen Anforderungen neuer Haushaltsformen und Lebensstile einerseits und den alten Strukturen des Wohnungsangebots, der Wohnungsverwaltung sowie der Wohnungspolitik andererseits zu begegnen“.<sup>60</sup>

In meiner eigenen Arbeit mit Michael LaFond im Bereich der Stadtforschung wurden in der deutsch- und englischsprachigen Publikation „CoHousing Inclusive“ (2017) Cohousing und Wohnprojekte als „Allgemeinbegriff[e] für verschiedene selbstorganisierte gemeinschaftliche Wohnformen, die in der Regel Qualitäten wie ausgeprägte Selbstbestimmung, Interesse an Gemeinschaftsbildung und Nachhaltigkeit als langfristige Perspektive kombinieren“ definiert.<sup>61</sup>

Der Begriff Wohnprojekte ist dabei von anderen Wohnformen abzugrenzen, beispielsweise von Wohngemeinschaften innerhalb einer Wohnung in einem reinen Mietverhältnis oder von Eigentümer\*innengemeinschaften, die ausschließlich zur Errichtung und dem Betrieb von Immobilien im individuellen Eigentum dienen. Im Vergleich zu Wohngemeinschaften bestehen Wohnprojekte in der Regel aus mehreren eigenständigen Haushalten, die sich bereits im Planungs- und Bauprozess zu einer Gruppe zusammenschließen und nach dem Einzug gemeinsam die Verantwortung für ihr Haus übernehmen. Im Gegensatz zu reinen Eigentümer\*innengemeinschaften praktizieren Wohnprojekte das gemeinschaftliche und selbstverwaltete Wohnen und teilen sowohl Räume als auch Ressourcen. Außerdem unterscheiden sich Wohnprojekte von solchen Wohn- und Siedlungsformen, die sich vornehmlich als spirituelle Gemeinschaften bilden und von charismatischen Führungspersonen geprägt werden, beispielsweise in Form von sogenannten ‚intentional communities‘.<sup>62</sup>

59 Micha Fedrowitz und Ludger Gailing, *Zusammen wohnen. Gemeinschaftliche Wohnprojekte als Strategie sozialer und ökologischer Stadtentwicklung*, hg. von Institut für Raumplanung (IRPUD), Fakultät Raumplanung - vertreten durch die Schriftenkommission -, Universität Dortmund (Dortmund, 2003), 34, <https://eldorado.tu-dortmund.de/handle/2003/27520>.

60 Fedrowitz und Gailing, 53.

61 LaFond und Tsvetkova, „Editorial“, 14.

62 McCamant und Durrett, *Creating cohousing*, 9.

## **BEGRIFFSDEFINITION DER WOHNPROJEKTE IN DIESER FORSCHUNGSARBEIT**

Diese Forschungsarbeit definiert Wohnprojekte als überwiegend zum Wohnzweck bestimmte Projekte mit mehreren Parteien und einer oder mehreren Immobilien, deren Bewohner\*innen einzelne oder mehrere Tätigkeiten wie Gründung, Planung, Umsetzung oder Verwaltung gemeinschaftlich und eigenverantwortlich übernehmen. Der Begriff ‚Wohnprojekte‘ betont den Fokus auf Wohnen und den Projektcharakter mit selbstorganisierten Planungsmethoden, Rechtsformen und Finanzierungsstrukturen. Die typischen Eigenschaften von Wohnprojekten zeigen sich insbesondere im Selbstverständnis der Bewohner\*innen als Gruppe, in der gemeinsamen Nutzung von Räumen und Ressourcen sowie im Gemeinschaftseigentum. Diese Eigenschaften können sich mit der Zeit verändern und sind von Wohnprojekt zu Wohnprojekt unterschiedlich ausgeprägt.





# 1.3

## **GEGENSTAND UND AUFBAU DER FORSCHUNGSARBEIT**

## **FORSCHUNGSGEGENSTAND UND FORSCHUNGSFRAGEN**

Der Forschungsgegenstand dieser Arbeit ist die Kooperation von Kommunen mit selbstorganisierten Wohnprojekten in Deutschland. Als Fallbeispiele dienen drei Kommunen, die über ausgeprägte kooperative Strukturen und eine langjährige Tradition der Kooperation mit Wohnprojekten verfügen: Tübingen, Leipzig und Hamburg. Kommunen werden in diesem Kontext als Kooperationspartner\*innen und Unterstützer\*innen der Wohnprojekte betrachtet. Der Fokus liegt insbesondere auf der Schnittstelle zwischen Kommunalverwaltung und Wohnprojekten. Die eigene Definition der Wohnprojekte in dieser Forschungsarbeit umfasst ein breites Spektrum von Mehrfamilienhäusern im individuellen Eigentum bis zu gemeinwohlorientierten Vorhaben, die ihre ideellen Zwecke durch nichtspekulative Rechtsformen, solidarische Finanzierungsstrukturen, bedarfsorientierte Architektur und nachbarschaftliche Angebote umsetzen. Durch die Breite der Definition der Wohnprojekte umfasst die Betrachtung des Forschungsgegenstandes sowohl eine soziale, ökonomische und ökologische Gemeinwohlorientierung als auch kritische Aspekte wie den Mangel an Bezahlbarkeit und Zugänglichkeit. In dieser Forschungsarbeit wird die Gemeinwohlorientierung der Wohnprojekte nicht explizit untersucht, jedoch zur Einordnung der Motivation und politischen Legitimation in kooperativen Prozessen betrachtet. Im Mittelpunkt der Forschungsarbeit stehen drei Forschungsfragen und unterstützende Unterfragen.

## **EXPLORATIVE FORSCHUNGSFRAGE: WELCHE RAHMENBEDINGUNGEN UND MERKMALE SIND FÜR DIE KOMMUNALEN KOOPERATIONEN MIT WOHNPROJEKTEN IN TÜBINGEN, LEIPZIG UND HAMBURG CHARAKTERISTISCH?**

Unterstützende Unterfragen: Wie sind Kooperationen entstanden? Was sind die typischen Merkmale der Kooperationen in den Fallbeispielen? Durch welche Rahmenbedingungen wurden und werden die Kooperationsprozesse beeinflusst?

## **DEFINIERENDE FORSCHUNGSFRAGE: WELCHE AKTEUR\*INNEN SIND IN KOOPERATIONEN VON KOMMUNEN MIT WOHNPROJEKTEN VON BEDEUTUNG, WELCHE KOMMUNALEN INSTRUMENTE FINDEN ZUR UNTERSTÜTZUNG VON WOHNPROJEKTEN ANWENDUNG?**

Unterstützende Unterfragen: Welche Akteur\*innen in den Kommunen, in Wohnprojekten und im intermediären Bereich sind in Kooperationen von Kommunen mit Wohnprojekten von Bedeutung? Welche kommunalen Instrumente finden Anwendung, welche Instrumente tragen zur Umsetzung von Wohnprojekten bei? Welche Besonderheiten weisen die Instrumente in den Fallbeispielen auf?

## **EVALUIERENDE FORSCHUNGSFRAGE: WELCHE POSITIVEN, HERAUSFORDERNDEN UND BESONDERS WICHTIGEN ASPEKTE PRÄGEN KOOPERATIONEN VON KOMMUNEN MIT WOHNPROJEKTEN?**

Unterstützende Unterfragen: Welche Entwicklungen der Kooperationen konnten in den vergangenen Jahren beobachtet werden? Welche Rahmenbedingungen, Akteur\*innen und Instrumente werden als besonders wichtig bewertet? Welche Instrumente und Kooperationsformen werden von den beteiligten Akteur\*innen als erfolgreich und nicht erfolgreich bewertet?

## AUFBAU DER KAPITEL

Die Forschungsarbeit ist in sechs Hauptkapitel gegliedert: Einleitung (1), State of the Art (2), Forschungsdesign (3), Fallbeispiele (4), Ergebnisse (5) und Diskussion (6). Die Einleitung (1) beinhaltet die Problemstellung, die Zielsetzung, die Definition des Begriffs ‚Wohnprojekte‘ und des Forschungsgegenstands sowie die Formulierung der Forschungsfragen. Das Kapitel ‚State of the Art‘ (2) stellt den Stand der Forschung anhand von Literatur dar. Die Organisations- und Arbeitsweisen der Kommunen, die Entwicklungen und Herausforderungen der kommunalen Wohnungspolitik sowie die wohnungspolitischen Instrumente werden im Unterkapitel 2.1 behandelt. Im Unterkapitel 2.2 werden Merkmale, Gründungsmotivationen, Organisationsformen, Entwicklungsprozesse und Hemmnisse der Wohnprojekte ausgeführt. Im Unterkapitel 2.3 werden die Interpretationen der Gemeinwohlorientierung in sowie die Kritik an Wohnprojekten betrachtet. Das Unterkapitel 2.4 behandelt die historische Entwicklung der Kooperationen von Kommunen mit Wohnprojekten sowie die Bereiche und Formen kommunaler Unterstützung. Das Kapitel ‚Forschungsdesign‘ (3) beschreibt das methodische Vorgehen sowie die Auswahl der Fallbeispiele. Das Kapitel ‚Fallbeispiele‘ (4) enthält den empirischen Teil der Arbeit mit der Darstellung von drei Fallbeispielen aus den Kommunen Tübingen (4.1), Hamburg (4.2) und Leipzig (4.3). Die Unterkapitel zu den Fallstudien sind jeweils in drei Abschnitte gegliedert und beleuchten die frühen Entwicklungen der Wohnprojekte und Kooperationen, die Entwicklung und die Anwendung kommunaler Standardverfahren sowie die besonderen Merkmale der Kooperationen. Im Kapitel ‚Ergebnisse‘ (5) werden die Forschungsfragen beantwortet. In Unterkapitel 5.1 geht es um die explorative Forschungsfrage zu den Merkmalen und Rahmenbedingungen der Kooperationen. Die Unterkapitel 5.2 und 5.3 beantworten die definierende Forschungsfrage zu den Akteur\*innen und kommunalen Instrumenten. Das Unterkapitel 5.4 gibt Antwort auf die evaluierende Forschungsfrage zur den positiven, herausfordernden und besonders wichtigen Aspekten der Kooperationen. Im Kapitel ‚Diskussion‘ (6) werden die Forschungsergebnisse im Kontext des bisherigen Forschungsstandes diskutiert. Im Unterkapitel 6.1 werden kommunale Handlungsfelder und Instrumente zur Unterstützung von Wohnprojekten dargestellt. Im Unterkapitel ‚Interpretation der Ergebnisse‘ (6.2) werden die Entwicklungen der Kooperationen betrachtet und die kommunalen Instrumente zur Unterstützung von Wohnprojekten im Kontext der Wohnungspolitik sowie im Zusammenhang mit den Entwicklungsphasen der Wohnprojekte diskutiert. In ‚Schlussfolgerungen‘ (6.3) werden die Forschungserkenntnisse in knapper Form zusammengefasst und reflektiert. Die Limitation dieser Forschungsarbeit und weiterer Forschungsbedarf werden im Unterkapitel 6.4 beleuchtet.



# STATE OF THE ART

The background features a textured, light gray surface. A large, white circle is partially visible on the left side, overlapping a smaller, semi-transparent gray circle. A thick, white diagonal line runs from the bottom left towards the top right, intersecting the circles and the text.

# 2.1

## **KOMMUNEN: STRUKTUREN, AUFGABENBEREICHE UND INSTRUMENTE**

# 2.1.1 ORGANISATIONS- UND ARBEITSWEISE DER KOMMUNEN

## BETRACHTUNG DER KOMMUNEN

In diesem Abschnitt werden die Organisations- und Arbeitsweise der Kommunen, die Rolle der Kommunen im föderalistischen Staatsaufbau Deutschlands sowie die Kommunalverwaltung und Kommunalpolitik anhand der Literatur beleuchtet. Außerdem werden das kommunale Selbstverwaltungsrecht sowie die kommunalen Aufgabenbereiche und Handlungsmöglichkeiten betrachtet. Dabei wird Literatur aus verschiedenen Disziplinen herangezogen, insbesondere die Veröffentlichungen des Rechtswissenschaftlers Werner Thieme (2007)<sup>63</sup>, des Sozial- und Verwaltungswissenschaftlers Jörg Bogumil (2009)<sup>64</sup> mit dem Sozial- und Rechtswissenschaftler Lars Holtkamp (2006)<sup>65</sup>, des Verwaltungsrechtswissenschaftlers Günter Püttner (1983)<sup>66</sup>, des Rechtsanwalts Ortlieb Fliedner (2019)<sup>67</sup>, der Juristen und Rechtswissenschaftler Hans-Günter Henneke und Klaus Ritgen (2021)<sup>68</sup>, der Politikwissenschaftler\*innen Peter-Georg Albrecht (2020)<sup>69</sup> und Alexandra Neumann (2022)<sup>70</sup> sowie ein Aufsatz der Forschenden des Graduiertenkollegs „Mittelstadt als Mitmachstadt“ Marie Graef, Florian Markscheffel und Cordula Kropp (2024).<sup>71</sup>

63 Werner Thieme, „Die Gliederung der deutschen Verwaltung“, in *Handbuch der kommunalen Wissenschaft und Praxis: Band 1 Grundlagen und Kommunalverfassung*, hg. von Thomas Mann und Günter Püttner (Berlin, Heidelberg: Springer Berlin Heidelberg, 2007), 147–68, <https://doi.org/10.1007/978-3-540-68884-6>.

64 Jörg Bogumil, „Kommunale Selbstverwaltung unter Reformdruck – Aktuelle Partizipations- und Ökonomisierungstrends in Deutschland“, in *Kommunalreform in Deutschland und Japan: Ökonomisierung und Demokratisierung in vergleichender Perspektive*, hg. von Gesine Foljanty-Jost, 1. Aufl, Stadtforschung aktuell, Bd. 113 (Wiesbaden: VS, Verlag für Sozialwissenschaften, 2009), 17–30, <https://link.springer.com/book/10.1007/978-3-531-91607-1>.

65 Jörg Bogumil und Lars Holtkamp, *Kommunalpolitik und Kommunalverwaltung: eine policyorientierte Einführung; [Lehrbuch]*, hg. von Arthur Benz, Susanne Lütz, und Georg Simonis, 1. Aufl, Grundwissen Politik 42 (Wiesbaden: VS Vert. für Sozialwiss, 2006).

66 Günter Püttner, „Das System der kommunalen Aufgaben. Vorbemerkungen“, in *Handbuch der kommunalen Wissenschaft und Praxis*, hg. von Günter Püttner (Berlin, Heidelberg: Springer Berlin Heidelberg, 1983), <https://doi.org/10.1007/978-3-662-11969-3>.

67 Ortlieb Fliedner, „Grundwissen Kommunalpolitik. 1. Kommunen in Staat und Gesellschaft“ (Bonn, 2019), <https://www.fes.de/index.php?elD=dumpFile&t=f&f=18565&token=8e1078900ccb5cf8e4e87313e-fa03545a408457>.

68 Hans-Günter Henneke und Klaus Ritgen, *Kommunalpolitik und Kommunalverwaltung in Deutschland* (Bonn, 2021), [https://www.bpb.de/system/files/dokument\\_pdf/Leseprobe\\_HennekeRitgen\\_Kommunalpolitik\\_und\\_Kommunalverwaltung\\_in\\_Deutschland.pdf](https://www.bpb.de/system/files/dokument_pdf/Leseprobe_HennekeRitgen_Kommunalpolitik_und_Kommunalverwaltung_in_Deutschland.pdf).

69 Peter-Georg Albrecht, *Zivilgesellschaftliche Koordination in der kommunalen Selbstverwaltung: eine comparative Untersuchung administrativ-politischer Verfahren und kommunalpolitischer Prozesse* (Wiesbaden: Springer VS, 2020).

70 Alexandra Neumann, „Kommunen in Deutschland: Die lokale Ebene zwischen Gestaltung und Verwaltung von Politik“, in *Politische Akteure und Institutionen in Deutschland: Eine forschungsorientierte Einführung in das politische System*, hg. von Lisa H. Anders und Dorothee Riese (Wiesbaden: Springer Fachmedien, 2022), 245–65, [https://doi.org/10.1007/978-3-658-37553-9\\_12](https://doi.org/10.1007/978-3-658-37553-9_12).

71 Marie Graef, Florian Markscheffel, und Cordula Kropp, „Die kommunale Verwaltung als Akteur der sozial-ökologischen Transformation“, in *Transformation von Mittelstädten: Über neue Kulturen des Stadtmachens*, hg. von Agnes Förster u. a., 1. Auflage, Urban Studies (Bielefeld: transcript, 2024), 35–53, <https://www.transcript-verlag.de/978-3-8376-7304-3/transformation-von-mittelstaedten/?number=978-3-8394-7304-7>.

# KOMMUNEN IM FÖDERALISTISCHEN STAATSAUFBAU

Nach Definition von Neumann sind Kommunen „Orte, an denen politische Entscheidungen, Verwaltungshandeln, wirtschaftliche Entwicklungen und gesellschaftliche Spannungen für Bürger\*innen direkt erfahrbar sind“.<sup>72</sup> Neumann hebt zudem die kommunale Doppelrolle hervor, die zum einen durch den Aufgabenbereich in der Ausführung der Gesetze des Bundes und der Länder und zum anderen durch den eigenständigen Gestaltungsfreiraum als „Laboratorien politischer Innovation“<sup>73</sup> entsteht. In dem durch das Grundgesetz der Bundesrepublik Deutschland definierten föderalistischen Staatsaufbau sind Kommunen ein Teil der Länder (Abb. 1).<sup>74</sup> In den Stadtstaaten Hamburg und Berlin ist dem Land jeweils eine einzige Kommune zugeordnet, wodurch sich die Aufteilung zwischen Land und Kommune aufhebt.<sup>75</sup>

Nach Bogumil bildet sich die Rolle der Länder insbesondere im Aufsichtsrecht und Weisungsrecht gegenüber den Kommunen sowie in der Regelung kommunaler Aufgaben durch die Erstellung der Landes- und Kommunalverfassungen ab.<sup>76</sup> Gemäß Wollmann übernehmen Kommunen einen gewichtigen Anteil der Aufgaben im Auftrag von und als Teil der Länder, insbesondere in der direkten Kommunikation mit den Bewohner\*innen.<sup>77</sup> Nach Püttner sind Kommunen „Glieder des Staates und in dieser Eigenschaft untere Instanzen zur Erfüllung aller öffentlichen Aufgaben mit räumlicher Begrenzung“<sup>78</sup>, wobei die Definition der öffentlichen Aufgaben und ihre Abgrenzung zu nicht öffentlichen Aufgaben politisch beschlossen wird.<sup>79</sup>

Die kommunale Rolle ist nach Graef et al. insbesondere dann von Bedeutung, wenn Gesetzesänderungen Interpretationsfreiräume zulassen und Kommunen eine eigene Bewertung der Risiken bei der konkreten Ausführung von Gesetzen vornehmen.<sup>80</sup> Thieme hebt die besondere Stellung der Kommunen durch die Selbstverwaltung hervor und bezeichnet sie als eine eigenständige Säule des Staatsaufbaus neben dem Bund und den Ländern.<sup>81</sup> Demnach sind Kommunen als eigene Verwaltungseinheiten zu verstehen.<sup>82</sup>

72 Neumann, „Kommunen in Deutschland“, 245.

73 Neumann, 245.

74 Bogumil, „Kommunale Selbstverwaltung unter Reformdruck – Aktuelle Partizipations- und Ökonomisierungstrends in Deutschland“, 17; Thieme, „Die Gliederung der deutschen Verwaltung“, 149.

75 Fliedner, „Grundwissen Kommunalpolitik. 1. Kommunen in Staat und Gesellschaft“, 7.

76 Bogumil, „Kommunale Selbstverwaltung unter Reformdruck – Aktuelle Partizipations- und Ökonomisierungstrends in Deutschland“, 17–18.

77 Hellmut Wollmann, „Die traditionelle deutsche kommunale Selbstverwaltung – ein ‚Auslaufmodell‘?“, hg. von Deutsches Institut für Urbanistik, *Deutsche Zeitschrift für Kommunalwissenschaften*, Nr. 41. Jg.-2022/1 (2002): 25, <https://dif.u.de/publikationen/2002/kommunaler-aufgabenwandel>.

78 Püttner, „Das System der kommunalen Aufgaben. Vorbemerkungen“, 3.

79 Püttner, 3.

80 Graef, Markscheffel, und Kropp, „Die kommunale Verwaltung als Akteur der sozial-ökologischen Transformation“, 40.

81 Thieme, „Die Gliederung der deutschen Verwaltung“, 161.

82 Thieme, 161.

<b>EINTEILUNG DER VERWALTUNG</b>	<b>ALLGEMEINE STRUKTUR</b>		<b>BEISPIELHAFTE AUFGABEN- BEREICHE</b>
OBERSTE BEHÖRDEN, OBERE BEHÖRDEN, MITTELBEHÖRDEN	<b>BUND</b>		Mit Bezug zu Wohnprojekten
OBERE BEHÖRDEN, MITTELBEHÖRDEN	<b>LÄNDER</b> z. T. mit Bezirksregierungen		Förderprogramme Liegenschaften, ...
MITTELBEHÖRDEN UNTERBEHÖRDEN  Kreispolitik: Landrat, Kreistag, Kreisausschuss  Kreisverwaltung: Ämter	<b>KREISE</b>	<b>STADT- STAATEN</b>  Berlin Bremen Hamburg	Liegenschaften, Stadtplanung Wohnen und Soziales Bauleitplanung Bauaufsicht ...
UNTERBEHÖRDEN  Kommunalpolitik: Stadtrat, Magistrat oder Verwaltungsausschuss, Oberbürgermeister*in  Kommunalverwaltung: Ämter, ggf. Bezirkspolitik- und verwaltung	<b>GEMEINDEN</b>		<b>KREISFREIE STÄDTE</b>

Abb. 1: Kommune als Teil des föderalistischen Staatsaufbau der Bundesrepublik Deutschland und als Verwaltungseinheit (eigene Darstellung auf Grundlage von Literatur<sup>83</sup>)

83 Bogumil, „Kommunale Selbstverwaltung unter Reformdruck – Aktuelle Partizipations- und Ökonomisierungstrends in Deutschland“, 17–18; Thieme, „Die Gliederung der deutschen Verwaltung“, 148–55.

# KOMMUNALPOLITIK UND KOMMUNALVERWALTUNG

Die Begriffe Kommunalpolitik und Kommunalverwaltung sind weit verbreitet und werden auch in dieser Forschungsarbeit verwendet. Nach Bogumil und Holtkamp besteht in den Kommunen keine Gewaltenteilung im engeren Sinne, denn weder Kommunalpolitik noch Kommunalverwaltung verfügen über Gesetzgebungszuständigkeit; sie gelten damit als Verwaltungsorgane als Teil der Exekutive.<sup>84</sup> Gleichzeitig nennen Bogumil und Holtkamp einige für Parlamente typische Merkmale der Kommunalpolitik, beispielsweise das Budgetrecht, die Kontrollfunktion sowie die Verabschiedung von Leitungsentscheidungen.<sup>85</sup> Die hauptamtlichen und direkt gewählten Bürgermeister\*innen sind demnach für die Leitung und Organisation der Kommunalverwaltung verantwortlich und können als ‚Wahlbeamte‘ bezeichnet werden.<sup>86</sup>

Nach Bogumil und Holtkamp verfügen die Kommunen über eine eigene Organisationshoheit und können somit ihre Verwaltungsstruktur und ihre Geschäftsordnung selbst bestimmen, wobei sie in der Regel „hochgradig arbeitsteilig organisiert und stark hierarchisiert“<sup>87</sup> sind. Albrecht nennt die typischen Aufgabenbereiche, wobei die Verwaltungsstruktur und die Bezeichnung der Verwaltungseinheiten von Kommune zu Kommune unterschiedlich sind. Demnach sind die Aufgabenbereiche Finanzen, Ordnungsangelegenheiten, Kultur, Bildung, Sport, Soziales, Bau und Wirtschaft in der Regel in Dezernate gegliedert.<sup>88</sup> In den Dezernaten erfolgt die Aufgabenteilung zwischen Fachbereichen und/oder Ämtern, die wiederum in Abteilungen, Sachgebiete oder Stellen unterteilt werden.<sup>89</sup> Thieme (2007) stellte zudem die zunehmende Anwendung von Unternehmensformen für die Ausführung bestimmter kommunaler Aufgaben fest.<sup>90</sup> Beispielsweise kommen Wirtschaftsunternehmen in kommunalem Eigentum und privatwirtschaftliche Unternehmen wie GmbHs oder AGs mit Unternehmensanteilen in kommunalem Besitz zum Einsatz.<sup>91</sup> Nach Thieme gewinnen insbesondere gemischtwirtschaftliche Unternehmensformen wegen des hohen Maßes an Flexibilität und vor dem Hintergrund der finanziellen Engpässe kommunaler Haushalte an Bedeutung.<sup>92</sup>

In Bezug auf die Handlungen der Kommunalpolitik und der Kommunalverwaltung wird in der Literatur ein wechselseitiges Aufeinandereinfließen beleuchtet. So nennt Stadtplaner Leonhard Schenk einerseits die Bedeutung kommunalpolitischer Beschlüsse für strategische Zielsetzungen und Konzepte sowie bestimmte Maßnahmen und den Haushalt.<sup>93</sup> Andererseits hebt

84 Bogumil und Holtkamp, *Kommunalpolitik und Kommunalverwaltung*, 66–67.

85 Bogumil und Holtkamp, 67.

86 Bogumil und Holtkamp, 68.

87 Bogumil und Holtkamp, 68–69.

88 Albrecht, *Zivilgesellschaftliche Koordination in der kommunalen Selbstverwaltung*, 10–11.

89 Albrecht, 12.

90 Thieme, „Die Gliederung der deutschen Verwaltung“, 157.

91 Thieme, 157–58.

92 Thieme, 157–58.

93 Leonhard Schenk, „Stadtbaustein Baugemeinschaft: Rück- und Ausblick“, in *Baugemeinschaften in neuen Stadtquartieren. Bau- und Wohnmodelle für Stuttgart. Tagung und Expertenhearing im Rathaus Stuttgart, 13./14. September 2013 Dokumentation der Veranstaltung*, hg. von Bundesverband Baugemeinschaften e.V., Landeshauptstadt Stuttgart, Amt für, und Stadtplanung und Stadterneuerung (Stuttgart, 2014), 29, [https://www.stadt.ag.htwg-konstanz.de/lehre/archiv/docs/130913\\_Stuttgart-Baugemeinschaften- in-neuen-Stadt-quartieren.pdf](https://www.stadt.ag.htwg-konstanz.de/lehre/archiv/docs/130913_Stuttgart-Baugemeinschaften- in-neuen-Stadt-quartieren.pdf).

Schenk die Bedeutung der Kommunalverwaltung beim Identifizieren von Problemlagen und dem Erarbeiten von Lösungsansätzen hervor.<sup>94</sup> Bogumil und Holtkamp schreiben der Kommunalverwaltung insofern eine gestaltende Rolle zu, dass sie „nicht nur die Implementationsphase, sondern auch die Agendagestaltung dominiert“<sup>95</sup>. Auch Graef et al. betonen einerseits die Entscheidungshoheit der Kommunalpolitik in der Ausgestaltung der kommunalen Aufgaben und heben andererseits die fachliche Arbeit der Kommunalverwaltung hervor.<sup>96</sup> Demnach werden kommunalpolitische Entscheidungen sowohl von der Öffentlichkeit als auch von den fachlichen Impulsen der Kommunalverwaltung beeinflusst:<sup>97</sup>

Eine Zuwiderhandlung der Verwaltungsmitarbeitenden gegenüber politischen Beschlüssen wäre eine intolerable Kompetenzüberschreitung. Der fachliche Hintergrund der Kommunalpolitiker:innen im Stadtrat, die das Amt in ihrer Freizeit ausüben, ist jedoch unterschiedlich ausgeprägt, weshalb die Verwaltungsmitarbeitenden ihre beratende Funktion als wichtig und einflussreich einschätzen.<sup>98</sup>

Des Weiteren beschreiben Bogumil und Holtkamp den Einfluss der Mehrheitsfraktionen auf die Ratsvorlagen durch ihr direktes Mitwirken oder indirekt dadurch, dass die Kommunalverwaltung die bekannten programmatischen Aussagen der Fraktionen bereits in den Vorlagen berücksichtigt.<sup>99</sup> Bogumil und Holtkamp nennen zudem eine mögliche Schwächung der Rolle der Kommunalverwaltung bei einer aktiven Beteiligung der Öffentlichkeit und der Verbände an kommunalpolitischen Stellungnahmen und Entscheidungen.<sup>100</sup> Nach Bogumil und Holtkamp tendiert insbesondere die kommunalpolitische Opposition bei umstrittenen Themen und Projekten aus wahlstrategischen Gründen dazu, „relativ unabhängig von der Parteiprogrammatik sehr schnell die Positionen von gut organisierten Minderheiten [zu] übernehmen“<sup>101</sup>.

## DAS KOMMUNALE SELBSTVERWALTUNGSRECHT

Das Selbstverwaltungsrecht steht den Kommunen per Grundgesetz (Art. 28 Abs. 2 GG) zu. Demnach haben Kommunen das Recht, „alle Angelegenheiten der örtlichen Gemeinschaft im Rahmen der Gesetze in eigener Verantwortung zu regeln“<sup>102</sup>. Eine konkretere Definition des kommunalen Selbstverwaltungsrechts wird in den Landesverfassungen unterschiedlich gestaltet und kann beispielsweise mit oder ohne Regelung der finanziellen Beteiligung der Länder im Zuge der Übertragung von Aufgaben an die Kommunen formuliert werden, wie es Fliedner am Beispiel von thüringischen und nordrhein-westfälischen Landesverfassungen aufzeigt.<sup>103</sup> Nach Fliedner verfügen Kommunen über eine Reihe an Hoheiten im Rahmen

94 Schenk, 29.

95 Bogumil und Holtkamp, *Kommunalpolitik und Kommunalverwaltung*, 221.

96 Graef, Markscheffel, und Kropp, „Die kommunale Verwaltung als Akteur der sozial-ökologischen Transformation“, 41.

97 Graef, Markscheffel, und Kropp, 42.

98 Graef, Markscheffel, und Kropp, 41.

99 Bogumil und Holtkamp, *Kommunalpolitik und Kommunalverwaltung*, 221.

100 Bogumil und Holtkamp, 221.

101 Bogumil und Holtkamp, 221–22.

102 Art. 28 Abs. 2 Satz 1 GG.

103 Fliedner, „Grundwissen Kommunalpolitik. 1. Kommunen in Staat und Gesellschaft“, 8.

geltender Gesetze: So bestimmen Kommunen eigenständig die personelle und organisatorische Gestaltung ihrer Tätigkeiten und sind unter anderem für die Erstellung von Stadtentwicklungskonzepten, Bauleitplänen und Satzungen verantwortlich.<sup>104</sup> Als Grenzen der Gestaltungsfreiheit der Kommunen nennen Henneke und Ritgen den gesetzlichen Rahmen, der durch Bund und Länder sowie durch die Europäische Union bestimmt wird.<sup>105</sup> Thieme (2007) hebt in diesem Zusammenhang den Begriff des Ermessens im Sinne der Entscheidungsspielräume im Rahmen der Gesetze hervor.<sup>106</sup> Henneke und Ritgen verstehen unter dem Selbstverwaltungsrecht nicht nur eine Eigenschaft der Kommunalverwaltung, sondern auch eine aktive Beteiligung der Bürger\*innen, beispielsweise durch die Kommunalwahl oder direktdemokratische Instrumente.<sup>107</sup>

## KOMMUNALE AUFGABENBEREICHE UND HANDLUNGSMÖGLICHKEITEN

In den Aufgaben der Kommunen hebt Bogumil zwei Bereiche hervor: die Auftragsangelegenheiten und die Selbstverwaltungsangelegenheiten.<sup>108</sup> Demnach sind bei den Auftragsangelegenheiten die Aufgaben und Ziele durch Bund und Länder bestimmt und lassen keinen Spielraum für Kommunen zu, beispielsweise im Bereich des Bauaufsichts- und Ordnungsrechts.<sup>109</sup> Im Bereich der Selbstverwaltungsangelegenheiten unterscheidet Bogumil zwischen den Pflichtaufgaben (beispielsweise Bauleitplanung, Wohnungsbauförderung und Pflege der Infrastruktur) und den freiwilligen Aufgaben (wie der Betrieb von kulturellen Einrichtungen und Begegnungszentren sowie die Förderung der lokalen Initiativen und der Wirtschaft).<sup>110</sup>

Nach Bogumil und Holtkamp haben Kommunen bei der Selbstverwaltung im Bereich der freiwilligen Aufgaben die größten Entscheidungs- und Gestaltungsspielräume.<sup>111</sup> Die Handlungsmöglichkeiten der Kommunalverwaltung werden in der Literatur insbesondere in Bezug auf die finanzielle und personelle Ausstattung sowie die Kommunalpolitik beleuchtet. Nach Gerhards et al. werden Handlungsmöglichkeiten durch mehrere Faktoren – beispielsweise durch die Aufgabenteilung, die haushalterischen Auflagen und die personellen Kapazitäten – beeinflusst.<sup>112</sup> Nach Henneke und Ritgen entscheidet die finanzielle Ausstattung der Kommunen, die teilweise durch Bund und Länder bestimmt wird, maßgeblich über die kommunalen Handlungsmöglichkeiten.<sup>113</sup> Nach Fliedner beeinträchtigt die knappe

104 Fliedner, 9.

105 Henneke und Ritgen, *Kommunalpolitik und Kommunalverwaltung in Deutschland*, 28.

106 Thieme, „Die Gliederung der deutschen Verwaltung“, 149.

107 Henneke und Ritgen, *Kommunalpolitik und Kommunalverwaltung in Deutschland*, 29.

108 Bogumil, „Kommunale Selbstverwaltung unter Reformdruck – Aktuelle Partizipations- und Ökonomisierungstrends in Deutschland“, 19.

109 Bogumil, 19–20.

110 Bogumil, 20.

111 Bogumil und Holtkamp, *Kommunalpolitik und Kommunalverwaltung*, 52.

112 Pia Gerhards, Eva Langenbahn, und Alexandra Schlauch, „Entstehung von Wohnprojekten“, in *Neue Wohnformen – gemeinschaftlich und genossenschaftlich: Erfolgsfaktoren im Entstehungsprozess gemeinschaftlichen Wohnens*, hg. von Annette Spellerberg (Wiesbaden: Springer VS, 2018), 67, <https://doi.org/10.1007/978-3-658-19608-0>.

113 Henneke und Ritgen, *Kommunalpolitik und Kommunalverwaltung in Deutschland*, 28.

Haushaltsplanung die kommunalen Handlungsmöglichkeiten insbesondere im Bereich der freiwilligen Selbstverwaltung, da die Aufsichtsbehörde des Landes die Einsparmöglichkeiten nicht in den Auftrags- oder Pflichtaufgaben, sondern vor allem in den freiwilligen Aufgaben sucht.<sup>114</sup>

Des Weiteren beobachten Graef et al. am Beispiel mehrerer Mittelstädte, dass die Zusammenstellung der Abteilungen in Kommunalverwaltungen aufgrund der starken Hierarchisierung der Arbeitsstrukturen und der Unterbesetzung der Stellen die Bearbeitung komplexer Problemstellungen einschränken.<sup>115</sup> Demnach trägt die für Kommunalverwaltungen typische Hierarchisierung und Regulierung der Arbeitsstruktur zur „Vergleichbarkeit und Legitimität der Entscheidungen“ bei, wirkt sich jedoch einschränkend auf die Handlungsfähigkeit aus.<sup>116</sup> Graef et al. stellen die strukturellen Einschränkungen insbesondere im Bereich der Veränderungen und Neuerungen fest, da bei Veränderungen „die Legitimität und Autorität selbstverständlicher Traditionen“ fehlen.<sup>117</sup>

### **ZUSAMMENFASSUNG: KOMMUNEN AN DER SCHNITTSTELLE ZWISCHEN VERWALTUNG UND GESTALTUNG**

Zusammenfassend lassen sich Kommunen einerseits als hierarchisierte und arbeitsteilig organisierte Verwaltungsstrukturen und andererseits als gestaltende und politisch geprägte Organe der lokalen Demokratie beschreiben. Der ‚Spagat‘ zwischen der verwaltenden und der gestaltenden Funktion ist in mehreren Aspekten der Organisationsstruktur und der Aufgabenbereiche zu erkennen. So sind Kommunen den Ländern untergeordnet und haben gleichzeitig das Recht auf Selbstverwaltung. Sie sind in der Regel klar und hierarchisch strukturiert, können jedoch ihre Arbeitsstruktur selbst bestimmen und anpassen. Sie haben definierte Aufgabenbereiche, können aber über die Ausführung nach eigenem Ermessen bestimmen. Sie erlassen keine Gesetze, haben jedoch Gestaltungsmöglichkeiten bei deren Umsetzung sowie im Rahmen kommunalpolitischer Beschlüsse und Strategien. Die für Kommunen typischen Hierarchien, die klare Aufgabenteilung und die ausführlichen Regularien dienen einerseits der Absicherung der Neutralität und der Rechtmäßigkeit und stehen andererseits den Veränderungs- und Transformationsprozessen im Wege. Jedoch sind Organisationsstrukturen und Arbeitsweisen von Kommune zu Kommune unterschiedlich, denn unter Einfluss der verschiedenen Landesverfassungen und im Rahmen der kommunalen Selbstverwaltung können sich lokale Besonderheiten entwickeln und etablieren.

114 Fliedner, „Grundwissen Kommunalpolitik. 1. Kommunen in Staat und Gesellschaft“, 16.

115 Graef, Markscheffel, und Kropp, „Die kommunale Verwaltung als Akteur der sozial-ökologischen Transformation“, 40–41.

116 Graef, Markscheffel, und Kropp, 43.

117 Graef, Markscheffel, und Kropp, 43–45.

# 2.1.2 ENTWICKLUNGEN UND HERAUSFORDERUNGEN DER KOMMUNALEN WOHNUNGSPOLITIK

## BETRACHTUNG DER ENTWICKLUNGEN UND HERAUSFORDERUNGEN DER KOMMUNALEN WOHNUNGSPOLITIK SEIT DEN 1980ER-JAHREN

In diesem Abschnitt wird die kommunale Wohnungspolitik in ihrer Entwicklung seit den 1980er-Jahren insbesondere im Kontext der Privatisierung der Immobilienbestände sowie einer zunehmenden Deregulierung und Dezentralisierung der Wohnraumversorgung anhand der Literatur skizziert. Dabei werden insbesondere Veröffentlichungen des Politikwissenschaftlers Michael Krummacher (2011)<sup>118</sup>, der Geografin und Stadtforscherin Susanne Heeg (2017)<sup>119</sup> sowie der Stadtplaner\*innen Barbara Schönig et al. (2011)<sup>120</sup> und Hanno Ehrbeck (2006)<sup>121</sup> sowie des Politikwissenschaftlers Björn Egner und des Soziologen Dieter Rink (2020)<sup>122</sup> herangezogen.

118 Michael Krummacher, „Kommunale Wohnungspolitik“, in *Handbuch Kommunale Sozialpolitik*, hg. von Heinz-Jürgen Dahme und Norbert Wohlfahrt (Wiesbaden: VS Verlag für Sozialwissenschaften, 2011), 201–14, [https://doi.org/10.1007/978-3-531-92874-6\\_15](https://doi.org/10.1007/978-3-531-92874-6_15).

119 Heeg, „Finanzialisierung und Responsibilisierung – Zur Vermarktlichung der Stadtentwicklung“.

120 Schönig u. a., „Paradigmenwechsel in der kommunalen Wohnungspolitik?“

121 Hanno Ehrbeck, *Der Beitrag kommunaler Stadtplanung zur Steuerung der Bodennutzung*, PT\_Materialien 13 (Aachen: PT Lehrstuhl für Planungstheorie und Stadtentwicklung [RWTH Aachen], 2006), [https://digital.zlb.de/viewer/api/v1/records/33661451/files/images/pt\\_materialien\\_13.pdf/full.pdf](https://digital.zlb.de/viewer/api/v1/records/33661451/files/images/pt_materialien_13.pdf/full.pdf).

122 Björn Egner und Dieter Rink, „Lokale Wohnungspolitiken im Vergleich“, in *Lokale Wohnungspolitik: Beispiele aus deutschen Städten*, hg. von Dieter Rink und Björn Egner (Nomos Verlagsgesellschaft mbH & Co. KG, 2020), 309–28, <https://doi.org/10.5771/9783748908289>.

## KOMMUNALE WOHNUNGSPOLITIK IM SPAGAT ZWISCHEN DEREGULIERUNG, DEZENTRALISIERUNG UND DER GEMEINWOHLORIENTIERUNG

Das Wohl der Allgemeinheit ist als Zielrichtung der kommunalen Stadtplanung in Art. 1 Abs. 5 des Baugesetzbuchs verankert.<sup>123</sup> Nach der Definition von Ehrbeck ist kommunale Stadtplanung „ausgehend von der historischen Entwicklung als baulich-räumliche Steuerung der Bodennutzung im Interesse des Allgemeinwohls“<sup>124</sup> zu verstehen. Gleichzeitig beobachtet Ehrbeck den „Rückzug der Städte aus der gemeinwohlorientierten Steuerung“ und führt diese Entwicklung unter anderem auf die Privatisierung öffentlicher Aufgaben sowie die zunehmende Einflussnahme privater Marktakteur\*innen auf die kommunale Stadtplanung zurück.<sup>125</sup>

Die Politik- und Verwaltungswissenschaftler Bogumil und Holtkamp stellen ebenfalls Veränderungen im Bereich der Daseinsvorsorge im Rahmen der Ökonomisierungsmaßnahmen und Privatisierungsbestrebungen seit den 1990er-Jahren fest.<sup>126</sup> Nach der Politik- und Verwaltungswissenschaftlerin Kuhlmann wurden diese Entwicklungen durch die Marktoffenheit und die Wettbewerbsfreiheiten der Europäischen Union ausgelöst und getrieben.<sup>127</sup> Nach Ehrbeck entsteht dadurch ein Konfliktfeld zwischen den stadtplanerischen Prinzipien im Sinne des Gemeinwohls und den kommunalen Wirtschaftsinteressen.<sup>128</sup> Demnach widerspricht eine flächenschonende, dichte und qualitativ hochwertige Bebauung im Sinne langfristiger Entwicklung der schnellen Baulandbeschaffung im Sinne der kurzfristigen Haushaltsplanung.<sup>129</sup>

Im Bereich der wohnpolitischen Entwicklungen in Deutschland wird in der Literatur ebenfalls ein Spagat festgestellt. Krummacher beobachtet die „Deregulierungs- und Dezentralisierungspolitiken der staatlichen Sozial- und der Wohnungspolitik“, den Abbau der Kompetenzen des Bundes sowie den Aufbau der Kompetenzen der Länder und Kommunen ohne Bereitstellung ausreichender instrumenteller und finanzieller Mittel seit den 1970er-Jahren und insbesondere seit den 1990er-Jahren.<sup>130</sup> Diese Entwicklung bezeichnen Egner und Rink als einen ‚faulen Kompromiss‘.<sup>131</sup> Demnach führe die durch die Föderalismusreform angestoßene Dezentralisierung der Wohnungspolitik dazu, dass die Kommunen ohne passende Finanzen und Rahmenbedingungen allein gelassen wurden.<sup>132</sup>

123 „Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten.“ (Art. 1 Abs. 5 BGB).

124 Ehrbeck, *Der Beitrag kommunaler Stadtplanung zur Steuerung der Bodennutzung*, 25.

125 Ehrbeck, 50.

126 Bogumil und Holtkamp, *Kommunalpolitik und Kommunalverwaltung*, 80.

127 Sabine Kuhlmann, „Ökonomisierung der deutschen Kommunen: ‚Neue Steuerung‘ und Privatisierung“, in *Kommunalreform in Deutschland und Japan: Ökonomisierung und Demokratisierung in vergleichender Perspektive*, hg. von Gesine Foljanty-Jost, 1. Aufl., Stadtforschung aktuell, Bd. 113 (Wiesbaden: VS, Verlag für Sozialwissenschaften, 2009), 68, <https://link.springer.com/book/10.1007/978-3-531-91607-1>.

128 Ehrbeck, *Der Beitrag kommunaler Stadtplanung zur Steuerung der Bodennutzung*, 220.

129 Ehrbeck, 245.

130 Krummacher, „Kommunale Wohnungspolitik“, 204–5.

131 Egner und Rink, „Lokale Wohnungspolitiken im Vergleich“, 324.

132 Egner und Rink, 324.

Schönig et al. beobachten eine Restrukturierung der Wohnraumversorgung seit den 1980er-Jahren durch die Aufhebung der Wohngemeinnützigkeit, die ‚marktförmigere‘ Gestaltung sozialer Wohnraumförderung sowie die Dezentralisierung der sozialen Wohnraumversorgung vom Bund auf die Länder und die Kommunen.<sup>133</sup> Demnach wurden zum einen die Privatisierung und die gewinnorientierte Restrukturierung der ehemals gemeinnützigen Wohnungswirtschaft durch die Abschaffung steuerlicher Privilegien erzwungen.<sup>134</sup> Zum anderen erfolgte die Umstellung auf die marktorientierte Subjektförderung durch Wohngeld und die Eingrenzung der Zielgruppen der Wohnraumförderung auf besonders benachteiligte Menschen, während die Bedeutung des individuellen Wohneigentums stieg.<sup>135</sup>

Des Weiteren beobachtet Krummacher eine Reihe an Entwicklungen wie die auslaufenden Bindungen im Sozialwohnungsbestand seit den 1980er-Jahren, die Aufhebung der Wohngemeinnützigkeit seit 1990, die Privatisierung von bundes- und landeseigenen sowie kommunalen Wohnungsbeständen seit 2001 sowie die Übertragung der sozialen Wohnraumförderung an die Länder seit 2006.<sup>136</sup>

Nach Schönig et al. ist zudem ein Spagat zwischen Verringerung der Handlungsspielräume und der zunehmenden Bedeutung kommunaler Wohnungspolitik festzustellen.<sup>137</sup> Zum einen führte die Privatisierung der ehemals gemeinnützigen Wohnungswirtschaft zum Verlust kommunaler Wohnungsbestände und Handlungsräume,<sup>138</sup> zum anderen führte die Umlegung der Aufgaben der Wohnraumversorgung vom Bund auf die Länder und Kommunen zu einer Vervielfachung von Förderprogrammen und sowie zu einer gestiegenen Bedeutung lokaler Stadtentwicklungs- und Wohnungspolitik.<sup>139</sup> Schönig et al. sprechen in diesem Kontext von einer Kommunalisierung der Wohnungspolitik.<sup>140</sup>

133 Schönig u. a., „Paradigmenwechsel in der kommunalen Wohnungspolitik?“, 30–31.

134 Schönig u. a., 30.

135 Schönig u. a., 30–31.

136 Krummacher, „Kommunale Wohnungspolitik“, 205.

137 Schönig u. a., „Paradigmenwechsel in der kommunalen Wohnungspolitik?“, 30–31.

138 Schönig u. a., 30–31.

139 Schönig u. a., 31.

140 Schönig u. a., 34.

## **ZUSAMMENFASSUNG: ZUNEHMENDE BEDEUTUNG UND SCHRUMPFENDE HANDLUNGSSPIELRÄUME DER KOMMUNALEN WOHNUNGSPOLITIK**

Zusammenfassend kann das Spannungsfeld zwischen Deregulierung, Dezentralisierung und Gemeinwohlorientierung als eine zentrale Herausforderung der kommunalen Wohnungspolitik seit den 1990er-Jahren benannt werden. Zum einen gewann die Rolle der kommunalen Wohnungspolitik in Folge der Verlagerung der Aufgaben im Bereich der Wohnraumversorgung vom Bund auf die Länder und Kommunen an Bedeutung. Zum anderen verlor die kommunale Wohnungspolitik durch die Privatisierung der Wohnungsbestände und die Deregulierung der Wohnungsmärkte an Handlungsspielräumen und Wirkungsbereichen. Auch der Spagat zwischen gemeinwohlorientierten Werten der kommunalen Stadtplanung und den wirtschaftlichen Verwertungslogiken der kommunalen Haushaltsführung prägt die kommunale Wohnungspolitik.

# 2.1.3 WOHNUNGSPOLITISCHE INSTRUMENTE DER KOMMUNE

## BETRACHTUNG DER WOHNUNGSPOLITISCHEN INSTRUMENTE

In diesem Abschnitt werden die Bereiche und Typen sowie die Entwicklungen von kommunalen wohnungspolitischen Instrumenten in Deutschland anhand von Literatur betrachtet. Dabei werden insbesondere Veröffentlichungen des Politikwissenschaftlers Michael Krummacher (2011)<sup>141</sup> und der Stadtplanerin Barbara Schönig et al. (2011)<sup>142</sup> sowie des Politikwissenschaftlers Björn Egner und des Soziologen Dieter Rink (2020)<sup>143</sup> herangezogen. Zudem wird der Aufsatz „Kommunale Handlungskonzepte und Ansätze zur Feinsteuerung“ von Arnt von Bodelschwingh und Astrid Gilewski (2016)<sup>144</sup> zitiert. Zur Anwendung einzelner Instrumente werden zudem die Rechtsanwälte Holger Weiß und Bastian Reuße (2019)<sup>145</sup> sowie Dokumentationen des Bundesweiten Austausches Konzeptverfahren aus den Jahren 2021<sup>146</sup> und 2022<sup>147</sup> zitiert. Des Weiteren wird das deutsche Baugesetzbuch (BauGB) herangezogen.

141 Krummacher, „Kommunale Wohnungspolitik“.

142 Schönig u. a., „Paradigmenwechsel in der kommunalen Wohnungspolitik?“

143 Egner und Rink, „Lokale Wohnungspolitiken im Vergleich“.

144 Arnt von Bodelschwingh und Astrid Gilewski, „Kommunale Handlungskonzepte und Ansätze zur Feinsteuerung“, in *Wohnen: Markt in Schieflage - Politik in Not*, hg. von Eberhard von Einem (Wiesbaden: Springer Fachmedien, 2016), 259–75, [https://doi.org/10.1007/978-3-658-11757-3\\_14](https://doi.org/10.1007/978-3-658-11757-3_14).

145 Holger Weiß und Bastian Reuße, „Kommunale Grundstücksvergabe: Recht in der Konzeptvergabe“, in *Quartier – Fachmagazin für urbanen Wohnungsbau*, Ausgabe 4.2019 (FORUM VERLAG HERKERT GMBH, 2019), <https://www.magazin-quartier.de/article/kommunale-grundstuecksvergabe-rechtliche-rahmenbedingungen-der-konzeptvergabe/>; Holger Weiß, „Juristische Fragestellungen rund um das Konzeptverfahren“, in *3. Bundesweiter Austausch Konzeptverfahren zum Liegenschaftsgeschäft mit gemeinschaftlichen Wohnprojekten 24./ 25. Oktober 2019 in Frankfurt am Main*, hg. von Netzwerk Leipziger Freiheit, Netzwerk Frankfurt für gemeinschaftliches Wohnen e. V., und mitbauzentrale münchen (Berlin: Forum Gemeinschaftliches Wohnen e.V. Bundesvereinigung, 2019), 8–9, <https://www.gemeinschaftliches-wohnen.de/wp-content/uploads/2019/05/FinalDoku-Konzeptverfahren-2018-Hannover.pdf>.

146 mitbauzentrale münchen, Netzwerk Leipziger Freiheit, und Netzwerk Frankfurt für gemeinschaftliches Wohnen e.V., Hrsg., *4. Bundesweiter Austausch Konzeptverfahren. Dokumentation*, 2021, [https://verein.fgw-ev.de/service-und-informationen/informationen-konzeptverfahren/#~:text=Dokumentation%204.%20Erfahrungsaustausch%20Konzeptverfahren%20%E2%80%93%20online%20\(4%20MB\)](https://verein.fgw-ev.de/service-und-informationen/informationen-konzeptverfahren/#~:text=Dokumentation%204.%20Erfahrungsaustausch%20Konzeptverfahren%20%E2%80%93%20online%20(4%20MB)).

147 mitbauzentrale münchen, Netzwerk Leipziger Freiheit, und Netzwerk Frankfurt für gemeinschaftliches Wohnen e.V., Hrsg., *5. Bundesweiter Erfahrungsaustausch Konzeptverfahren für gemeinschaftliche Wohnprojekte. Dokumentation*, 2022, [https://www.gemeinschaftliches-wohnen.de/wp-content/uploads/2023/03/5BundesweiterAustauschKonzeptverfahren2022\\_Doku\\_final.pdf](https://www.gemeinschaftliches-wohnen.de/wp-content/uploads/2023/03/5BundesweiterAustauschKonzeptverfahren2022_Doku_final.pdf).

## ANWENDUNGSBEREICHE UND INSTRUMENTE DER KOMMUNALEN WOHNUNGSPOLITIK

In der Literatur werden verschiedene Anwendungsbereiche von Instrumenten der kommunalen Wohnungspolitik beleuchtet. Krummacher unterscheidet hier zwischen kommunalen wohnpolitischen Instrumenten für den Neubau und den Bestand.<sup>148</sup> Im Bereich des Neubaus nennt Krummacher Instrumente wie die soziale Wohnraumförderung, den kommunalen Wohnungsbau, die Bebauungsplanung und Baulanderschließung sowie die Baulandbereitstellung und Bodenvorratspolitik.<sup>149</sup> Im Bereich des Bestandes nennt Krummacher Belegungsbindungen, die Modernisierungsförderung, Infrastrukturverbesserungen und Erhaltungssatzungen sowie Hilfsangebote im Wohnungsnotfall.<sup>150</sup> Egner und Rink gliedern kommunale wohnungspolitische Instrumente in Kategorien in den Bereichen der Planungshoheit, der Bodennutzung, der Kooperationen zwischen Kommunen und gesellschaftlichen Akteur\*innen sowie der Beeinflussung des Mietmarktes.<sup>151</sup>

Im Bereich der strategischen Ausrichtung werden in der Literatur kommunale wohnungspolitische Handlungskonzepte und Regierungsverträge in Verbindung mit Bedarfsprognosen und Wohnungsbauzielen genannt. Krummacher beobachtet die zunehmende Anwendung kommunaler Handlungskonzepte im Kontext der Differenzierung der lokalen Wohnungsmärkte und der Kommunalisierung der Wohnungs- und Städtebaupolitik.<sup>152</sup> Auch von Bodelschwingh und Gilewski betrachten Handlungskonzepte als ein wichtiges Instrument zur Erfassung, strategischen Planung und Kommunikation kommunaler wohnungspolitischer Zielsetzungen.<sup>153</sup> Egner und Rink beobachten ebenfalls eine breite Anwendung wohnungspolitischer Konzepte in Kommunen und betrachten sie als einen elementaren Aspekt der kommunalen Wohnungspolitik.<sup>154</sup> Zudem stellen Egner und Rink eine Bandbreite an Ausrichtungen kommunaler Handlungskonzepte fest, die beispielsweise Ansätze zur Schaffung neuen Wohnraums, Konzeptionen städtebaulicher Visionen oder Strategien einer klimafreundlichen Stadtplanung beinhalten können.<sup>155</sup>

Des Weiteren können im strategischen Bereich die Festlegung wohnungspolitischer Ziele in Regierungsverträgen und Entwicklungsplänen genannt werden. Beispielsweise beschreibt Holm die im Koalitionsvertrag und im Stadtentwicklungsplan Wohnen festgehaltene wohnungspolitische Agenda von Berlin als einen ‚Mix‘ bestehend aus „[...] Liegenschaftspolitik als Daseinsvorsorge, deutlich[en] erhöhten Wohnungsbauzielen und Instrumenten für einen verstärkten Mieter\*innen- und Wohnraumschutz“<sup>156</sup>. Im Bereich

148 Krummacher, „Kommunale Wohnungspolitik“, 207.

149 Krummacher, 207.

150 Krummacher, 207–8.

151 Egner und Rink, „Lokale Wohnungspolitiken im Vergleich“, 316–17.

152 Krummacher, „Kommunale Wohnungspolitik“, 208.

153 von Bodelschwingh und Gilewski, „Kommunale Handlungskonzepte und Ansätze zur Feinsteuerung“, 262–63.

154 Egner und Rink, „Lokale Wohnungspolitiken im Vergleich“, 316.

155 Egner und Rink, 316–17.

156 Andrej Holm, „Berlin: Mehr Licht als Schatten. Wohnungspolitik unter Rot-Rot-Grün“, in Lokale Wohnungspolitik: Beispiele aus deutschen Städten, hg. von Dieter Rink und Björn Egner, 1. Auflage, Lokale Politik, Band 4 (Baden Baden: Nomos, 2020), 51, <https://doi.org/10.5771/9783748908289>.

der strategischen Kooperationen und der Netzwerkarbeit zwischen Kommune und gesellschaftlichen Akteur\*innen sehen Egner und Rink städtebauliche und wohnungspolitische Konzepte sowie „lokale Bündnisse für Wohnen unter Einbeziehung von Interessenverbänden und zivilgesellschaftlichen Organisationen mit dem Ziel, für Stadtentwicklung und Wohnungsversorgung langfristige, planbare und faire Bedingungen zu schaffen“.<sup>157</sup> Auch von Bodelschwingh und Gilewski betrachten Bündnisse für Wohnen als ein Instrument zur Einbindung unterschiedlicher Akteur\*innen.<sup>158</sup>

Im Bereich der kommunalen Planungshoheit nennen Egner und Rink die Anwendung von Instrumenten, beispielsweise von städtebaulichen Verträgen, Milieuschutz- und Erhaltungssatzungen sowie Masterplänen.<sup>159</sup> Die Regelungen zur Gestaltung und Anwendung und der rechtsverbindlichen kommunalen Instrumente sind im Baugesetzbuch (BauGB) festgehalten. In Bezug auf städtebauliche Planung ist das Instrument des Bebauungsplans nach § 9 BauGB hervorzuheben, das nach § 8 Absatz 1 Satz 1 BauGB „die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung“ enthält. Nach § 9 Absatz 1 Satz 1 BauGB werden im Bebauungsplan insbesondere „die Art und das Maß der baulichen Nutzung“ definiert, so wie unter anderem die zulässige Anzahl der Wohneinheiten sowie die Flächen für den sozialen Wohnungsbau festgelegt werden. Für die vertragliche Sicherung der Umsetzung städtebaulicher Ziele zwischen der Kommune und den Projektträger\*innen sind städtebauliche Verträge nach § 11 BauGB zu nennen. In städtebaulichen Verträgen können unter anderem Vereinbarungen über die städtebaulichen Ziele, die Nutzungen, die energetischen Standards sowie die Durchführung bestimmter Planungs- und Bauleistungen getroffen werden (§ 11 Absatz 1 Satz 1 BauGB). Wenn die „angestrebten Ziele und Zwecke durch städtebauliche Verträge nicht erreicht werden können“, kann das Instrument der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme angewendet werden (§ 165 Absatz 3 Satz 1 BauGB). Die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme wird dann angewendet, wenn „das Wohl der Allgemeinheit die Durchführung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme erfordert“ (§ 165 Absatz 3 Satz 1 BauGB). Im Rahmen einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme wird durch eine Entwicklungssatzung ein städtebaulicher Entwicklungsbereich definiert (§ 165 Absatz 6 Satz 2 BauGB), wobei die Kommune den Flächenerwerb anstrebt und die Eigentümer\*in zur Umsetzung städtebaulicher Ziele verpflichtet (§ 166 Absatz 3 BauGB). In der Regel muss die Kommune im Rahmen einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme einen Bebauungsplan für den betroffenen städtebaulichen Entwicklungsbereich „ohne Verzug“ aufstellen (§ 166 Absatz 3 Satz 1 BauGB).

Im Bereich der Bodennutzung nennen Egner und Rink Instrumente wie Satzungen zur Regelung der sozialen Bodennutzung, kooperative Baulandentwicklung mit Investor\*innen und Grundstücksvergabe in Erbbaurecht.<sup>160</sup> Im Vergleich zur Veräußerung hat die Kommune mit dem Erbbaurecht mehr Steuerungsmöglichkeiten in Form einer langfristigen Kontrollfunktion.

157 Egner und Rink, „Lokale Wohnungspolitiken im Vergleich“, 317.

158 von Bodelschwingh und Gilewski, „Kommunale Handlungskonzepte und Ansätze zur Feinststeuerung“, 265.

159 Egner und Rink, „Lokale Wohnungspolitiken im Vergleich“, 317.

160 Egner und Rink, 317.

Beispielsweise ist die Bindung für Auflagen bei Veräußerung üblicherweise für bis zu 20 Jahre zulässig, während im Erbbaurecht die Bindung über die gesamte Vertragslaufzeit festgelegt werden kann.<sup>161</sup> Darüber hinaus kann die Kommune die „Art der Nutzung, die inhaltliche Ausrichtung der Bewirtschaftung oder die baulichen Aktivitäten“<sup>162</sup> in Erbbaurechtsverträgen festschreiben und dadurch die Umsetzung der stadtpolitischen Ziele dauerhaft vertraglich sichern. Die Kommune als Erbbaurechtsgeberin hat dabei einen großen Spielraum für die Ausgestaltung bestimmter Aspekte, beispielsweise bezüglich der Vertragslaufzeit und im Falle der Befristung der Höhe der Entschädigung, der Höhe und der Anpassung des Erbbauzinses, der Heimfallregelung sowie der festgehaltenen Pflichten und Einschränkungen.<sup>163</sup>

Des Weiteren können nach von Bodelschwingh und Gilewski insbesondere die sogenannten Baulandmodelle zur sozialgerechten Bodennutzung als Instrumente zur Durchsetzung wohnungspolitischer Ziele im Kontext der Baurechtschaffung und damit verbundener Bodenwertsteigerungen in Kombination mit städtebaulichen Verträgen angewendet werden.<sup>164</sup> Dabei ist das Liegenschaftsamt oft dem Finanzdezernat und das Stadtplanungsamt dem Baudezernat zugeordnet.<sup>165</sup> Nach Adrian et al. ist die Zusammenarbeit der Planungs- und Liegenschaftsämter für die aktive Bodenpolitik essenziell und die Zusammenführung dieser Bereiche in einem Dezernat förderlich.<sup>166</sup> Demnach besteht ein grundsätzlicher Unterschied zwischen dem für die Finanz- und Liegenschaftsämter typischen immobilienwirtschaftlichen und haushaltspolitischen Denken und dem stadtplanerischen Grundsatz der langfristig nachhaltigen Entwicklung.<sup>167</sup>

Im Bereich der Beeinflussung des Mietmarktes nennen Egner und Rink die Regelung des Mietspiegels und nichtregulative Instrumente wie das Konzeptvergabeverfahren.<sup>168</sup> Bodelschwingh und Gilewski zeigen auf, dass das Konzeptvergabeverfahren beispielsweise zur Berücksichtigung wohnungspolitischer, städtebaulicher und ökologischer Aspekte angesetzt wird und insbesondere Wohnprojekte und sonstige lokale Wohnungsmarktakteur\*innen adressiert.<sup>169</sup>

Das Konzeptvergabeverfahren ist dabei von der Direktvergabe und dem Investorenwettbewerb abzugrenzen: Mit Direktvergaben kann die Kommune zwar bestimmte konzeptionelle Aspekte vertraglich festhalten, aber keine

161 Weiß und Reuße, „Kommunale Grundstücksvergabe“.

162 Bundesinstitut für Bau-, Stadt und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR), *Koop.Stadt. Bundespreis kooperative Stadt: Instrumente und Praxisbeispiele* (Bonn, 2021), 62, [https://www.nationale-stadtentwicklungspolitik.de/NSPWeb/SharedDocs/Publikationen/DE/Publikationen/koop.stadt.pdf?\\_\\_blob=publicationFile&v=15](https://www.nationale-stadtentwicklungspolitik.de/NSPWeb/SharedDocs/Publikationen/DE/Publikationen/koop.stadt.pdf?__blob=publicationFile&v=15).

163 Hans-Georg Tillmann und Albert M. Seitz, *Wertermittlung von Erbbaurechten und Erbbaugrundstücken*, Stand: 31. Oktober 2019 (Köln: Reguvis, 2020), 49–99.

164 von Bodelschwingh und Gilewski, „Kommunale Handlungskonzepte und Ansätze zur Feinsteuerung“, 267.

165 Albrecht, *Zivilgesellschaftliche Koordination in der kommunalen Selbstverwaltung*, 10.

166 Luise Adrian u. a., *Aktive Bodenpolitik - Fundament der Stadtentwicklung. Bodenpolitische Strategien und Instrumente im Lichte der kommunalen Praxis*, hg. von Deutsches Institut für Urbanistik (Berlin, 2021), 27, [https://repository.difu.de/jspui/bitstream/difu/579236//SV\\_Bodenpolitik%20%28Bunzel%20u.a.%29.pdf](https://repository.difu.de/jspui/bitstream/difu/579236//SV_Bodenpolitik%20%28Bunzel%20u.a.%29.pdf).

167 Adrian u. a., 27.

168 Egner und Rink, „Lokale Wohnungspolitiken im Vergleich“, 317.

169 von Bodelschwingh und Gilewski, „Kommunale Handlungskonzepte und Ansätze zur Feinsteuerung“, 268–69.

Auswahl zwischen verschiedenen Konzepten treffen.<sup>170</sup> Im sogenannten Investorenwettbewerb kann die Kommune mehrere Einreichungen untereinander abwägen, allerdings in der Regel unter Berücksichtigung eines im Vorfeld festgelegten Konzepts und mit dem Schwerpunkt auf Architektur und Preis.<sup>171</sup> Im Vergleich zum Bieterverfahren, der Direktvergabe und dem Investorenwettbewerb ermöglicht das Konzeptvergabeverfahren die Abwägung zwischen verschiedenen Konzepten und die Vergabe zum Festpreis. Bei Festpreisvergabe und insbesondere bei Unterwertvergabe legt die Kommune meist konzeptionelle Anforderungen fest, um bestimmte städtebauliche Ziele zu erreichen und die Vergünstigungen unter dem gutachterlich ermittelten Verkehrswert rechtlich abzusichern.<sup>172</sup> Jedoch unterliegen kommunale Grundstücksvergaben dem Kommunalrecht und dem Europäischen Beihilferecht, die eine Vergabe unter Marktwert im Grundsatz untersagen.<sup>173</sup> Von der kommunalrechtlichen Vorschrift der Veräußerung zum vollen Marktwert kann die Kommune abweichen, wenn sie bei der Vergünstigung die Erfüllung der kommunalen Aufgaben im Sinne des öffentlichen Interesses nachweisen kann.<sup>174</sup> Eine Unterwertvergabe von kommunalen Grundstücken an Wohnprojekte kann EU-beihilferechtskonform begründet und durchgeführt werden, erfordert jedoch den Einsatz zusätzlicher kommunaler Kapazitäten und in der Regel auch juristischer Beratungsleistungen.<sup>175</sup> Vergleichsweise einfach ist die kommunal- und beihilferechtskonforme Grundstücksvergabe zu einem gutachterlich ermittelten Marktpreis, der zu Beginn des Konzeptvergabeverfahrens festgelegt und im Falle rasch steigender Grundstückskosten vor Vertragsabschluss erneut bewertet wird.<sup>176</sup>

## ENTWICKLUNGEN IN DER ANWENDUNG DER KOMMUNALEN WOHNUNGSPOLITISCHEN INSTRUMENTE

In der kommunalen Praxis am Beispiel von Berlin, Dresden, Hannover, Leipzig und München beobachten Schönig et al. die verstärkte Anwendung kommunaler Instrumente im Sinne der sozialgerechten Wohnungspolitik, beispielsweise durch wohnungspolitische Konzepte, kommunalen Wohnungsbau sowie die sogenannte sozialgerechte Bodennutzung zur anteiligen Schaffung preiswerter Wohnungen bei privat finanzierten Bauvorhaben.<sup>177</sup> Gleichwohl stellen Schönig et al. lediglich Anzeichen sozialer Wohnungspolitik anstelle von Wohnungsmarktpolitiken, aber noch keinen Paradigmenwechsel fest.<sup>178</sup> Schönig et al. fordern folglich einen

170 Robert Temel, *Baukultur für das Quartier: Prozesskultur durch Konzeptvergabe: Endbericht*, hg. von Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) und Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat (BMI) (Bonn: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR), Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat (BMI), 2020), 6.

171 Temel, 6.

172 mitbauzentrale münchen, Netzwerk Leipziger Freiheit, und Netzwerk Frankfurt für gemeinschaftliches Wohnen e.V., 4. *Bundesweiter Austausch Konzeptverfahren. Dokumentation*, 21.

173 Weiß, „Juristische Fragestellungen rund um das Konzeptverfahren“, 8.

174 Weiß und Reuße, „Kommunale Grundstücksvergabe“.

175 Natalie Schaller, „Instrumentenkoffer der Stadt Freising“, in 4. *Bundesweiter Austausch Konzeptverfahren. Dokumentation*, hg. von mitbauzentrale münchen, Netzwerk Leipziger Freiheit, und Netzwerk Frankfurt für gemeinschaftliches Wohnen e.V., 2021, 29.

176 Weiß, „Juristische Fragestellungen rund um das Konzeptverfahren“, 8.

177 Schönig u. a., „Paradigmenwechsel in der kommunalen Wohnungspolitik?“, 49–55.

178 Schönig u. a., 55.

„Prioritätenwechsel der Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik von einer Aufwertungsorientierung hin zur sozialen Wohnraumversorgung“,<sup>179</sup> um dauerhaft bezahlbaren Wohnraum zu sichern, Bodenpreissteigerungen zu begrenzen und die öffentlichen Interessen einer sozialgerechten Wohnraumversorgung gegenüber privatwirtschaftlichen Interessen zu verteidigen.<sup>180</sup> Egner und Rink bemerken zwar eine Abkehr von neoliberalen Wohnungspolitiken – vor allem von Privatisierungen – in den Kommunen, interpretieren diese Veränderungen jedoch als Reaktion und nicht als einen allgemeinen Kurswechsel.<sup>181</sup> So beobachten Egner und Rink keine Anwendung neuer kommunaler Instrumente, sondern vielmehr eine Aktivierung der bereits vorhandenen Möglichkeiten.<sup>182</sup> Des Weiteren stellen Egner und Rink anhand der Untersuchung von vierzehn deutschen Kommunen eine ‚leichte Ausdifferenzierung‘ in der Anwendung wohnungspolitischer Instrumente fest, wobei mit der Größe der Kommune die Anzahl der angewendeten Instrumente tendenziell zunimmt.<sup>183</sup> Außerdem geben Egner und Rink im Rahmen einer im Jahr 2020 unter dem Titel „Wohnen: Markt in Schieflage – Politik in Not“ veröffentlichten Untersuchung an, dass der aktuelle Forschungsstand zur kommunalen Wohnungspolitik und der Wirkung kommunaler wohnungspolitischer Instrumente lückenhaft ist und weisen auf einen umfassenden Forschungsbedarf hin.<sup>184</sup>

## **ZUSAMMENFASSUNG: STRATEGISCHE AKTIVIERUNG DER VORHANDENEN KOMMUNALEN WOHNUNGSPOLITISCHEN INSTRUMENTE**

Zusammenfassend kann anhand der Literatur eine Reihe an vorhandenen wohnungspolitischen Instrumenten der deutschen Kommunen festgestellt werden. Die kommunalen wohnungspolitischen Instrumente können in folgende Bereiche gegliedert (s. Abb. 2):

- Strategien, Konzepte und Governance,
- Kommunikation und Netzwerkarbeit,
- Bodenpolitik,
- Planungs- und Vergabeverfahren,
- finanzielle Unterstützung,
- Wohnungsbau, Bestandsregulierung und Bestandserhalt.

Die Bandbreite kommunaler wohnungspolitischer Instrumente legt nahe, dass Kommunen durch deren Anwendung die Entwicklungen des Wohnungsmarkts beeinflussen könnten, um ihre wohnungspolitischen Ziele zu erreichen. Dadurch könnten Kommunen ihr Selbstverwaltungsrecht und insbesondere ihre Planungshoheit aktiv einsetzen. Inwiefern und in welcher Form dies in der Praxis stattfindet und welche Wirkung einzelne Instrumente zeigen, ist bisher jedoch wenig erforscht.

179 Schönig u. a., 37.

180 Schönig u. a., 37.

181 Egner und Rink, „Lokale Wohnungspolitiken im Vergleich“, 318.

182 Egner und Rink, 317.

183 Egner und Rink, 318.

184 Egner und Rink, 325–26.

<b>STRATEGIEN, KONZEPTE UND GOVERNANCE</b>	Regierungsprogramme und Koalitionsverträge (in Stadtstaaten) Entwicklungspläne, Handlungskonzepte und -programme
<b>KOMMUNIKATION UND NETZWERKARBEIT</b>	Lokales Bündnis Wohnen
<b>BODEN-POLITIK</b>	Baulandmodelle und sozialgerechte Bodennutzung Bodenbevorratung Erbbaurecht Kooperative Baulandentwicklung
<b>PLANUNGS- UND VERGABEVERFAHREN</b>	Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Städtebauliche Verträge Bebauungsplanung und Masterpläne Konzeptvergabeverfahren
<b>FINANZIELLE UNTERSTÜTZUNG</b>	Modernisierungsförderung Soziale Wohnraumförderung
<b>WOHNUNGSBAU, BESTANDSREGULIERUNG UND BESTANDSERHALT</b>	Kommunaler Wohnungsbau Erwerb von Belegungsrechten Infrastrukturverbesserungen Mietpreisbremse, abgesenkte Kappungsgrenze Milieuschutz- und Erhaltungssatzungen Qualifizierter Mietspiegel

Abb. 2: Kommunale wohnungspolitische Instrumente. Prinzipdarstellung (eigene Darstellung auf Grundlage der Literatur<sup>185</sup> und des BauGB)

185 Egner und Rink, 317–19; Krummacher, „Kommunale Wohnungspolitik“, 207–08; von Bodenschwingh und Gilewski, „Kommunale Handlungskonzepte und Ansätze zur Feinsteuerung“, 262–69.



# 2.2

## WOHNPROJEKTE: FORMEN UND CHARAKTERISTIKA

# 2.2.1 MERKMALE, GRÜNDUNGSMOTIVATIONEN UND ORGANISATIONSFORMEN VON WOHNPROJEKTEN

## BETRACHTUNG DER MERKMALE, GRÜNDUNGSMOTIVATIONEN UND ORGANISATIONSFORMEN

In diesem Abschnitt werden die verschiedenen Merkmale und Gründungsmotivationen sowie Rechts- und Organisationsformen von Wohnprojekten anhand von Literatur betrachtet. Dabei werden insbesondere der Aufsatz „Politik und Kulturen des gemeinschaftlichen Wohnens in Europa – Typologien, Orientierungen und Motive“ von Droste und Knorr-Siedow (2012)<sup>186</sup>, die Einleitung zum Buch „Gemeinschaftliches Wohnen und selbstorganisiertes Bauen“ von Holm und Laimer (2021)<sup>187</sup>, die Masterarbeit von Johanna Leutgöb „Organisationsmodelle in gemeinschaftlichen Wohnprojekten“ (2020)<sup>188</sup>, die Dissertation von Wendt „Weil es nur zusammen geht: Commons-basierte Selbstorganisation in der Leipziger Hausprojekteszene“ (2018)<sup>189</sup> sowie die Broschüre „Rechtsformen für Wohnprojekte“ der Stiftung tiras (2019)<sup>190</sup> herangezogen.

186 Droste und Knorr-Siedow, „Politik und Kulturen des gemeinschaftlichen Wohnens in Europa – Typologien, Orientierungen und Motive“.

187 Holm und Laimer, „Einleitung“.

188 Johanna Leutgöb, „Organisationsmodelle in gemeinschaftlichen Wohnprojekten“ (Masterarbeit, Wien, Fakultät für Psychologie der Sigmund Freud Privatuniversität, 2020), [https://leutgoeb.com/wp-content/uploads/2021/01/2020\\_MT\\_leutgoeb-wohnprojekte-langfassung.pdf](https://leutgoeb.com/wp-content/uploads/2021/01/2020_MT_leutgoeb-wohnprojekte-langfassung.pdf).

189 Wendt, *Weil es nur zusammen geht*.

190 Leutgöb, „Organisationsmodelle in gemeinschaftlichen Wohnprojekten“; Stiftung trias, Hrsg., *Rechtsformen für Wohnprojekte*, 2019.

# MERKMALE UND GRÜNDUNGSMOTIVATIONEN DER WOHNPROJEKTE

In der Literatur wird die Vielfalt der Merkmale von Wohnprojekten beleuchtet. So heben der Sozialwissenschaftler Holm und der Politikwissenschaftler Laimer die Vielfalt der heutigen Wohnprojekte hervor: Diese reicht demnach von ‚Schöner-Wohnen-Objekten‘ bis hin zu Initiativen, die ihre Projekte als Antwort auf gesellschaftspolitische Fragen verstehen.<sup>191</sup> Nach den Stadtforschenden Droste und Knorr-Siedow reicht die Bandbreite der Schwerpunkte von Wohnprojekten mit dem primären Ziel der Wohnraumbeschaffung bis hin zu Gruppen mit Fokus auf das Leben in der Gemeinschaft.<sup>192</sup> Matthias Wendt stellte im Rahmen der Untersuchung von Leipziger Hausprojekten in seiner Dissertation ebenfalls ein breites Spektrum an Motivationen fest:

Dabei sind der Wunsch nach Gemeinschaft, die Aspiration auf Gestaltungsfreiheit und das Streben nach Autonomie in unterschiedlichen Ausprägungen weit verbreitet, während über weitergehende Beweggründe, etwa die Dekommodifizierung der Immobilien betreffend, kein vergleichbarer Konsens besteht.<sup>193</sup>

Die Stadtforscher und Wohnsoziologen Kuhn und Harlander identifizieren drei verschiedene ‚Motivgruppen‘ für die Gründung von Wohnprojekten: Kostenvorteile durch Eigenleistung und die Nichtprofitorientierung, den Gemeinschaftsgedanken und Partizipationsmöglichkeiten sowie die Realisierung innovativer und ökologischer Architektur.<sup>194</sup> Die Soziologin und Stadtforscherin Anja Szyplski beschreibt in ihrer Dissertation, dass einige Wohnprojekte einen bestimmten Projektschwerpunkt formulieren und dadurch eigene Merkmale<sup>195</sup> entwickeln, bezeichnet beispielsweise als Wohnen mit Kindern, ökologisches Wohnen oder Frauen-Wohnen<sup>196</sup>. In der Dissertation von Pia Gerhards an der TU Kaiserslautern werden die Potenziale von und das wachsende Interesse an Wohnprojekten mit dem Schwerpunkt auf nachbarschaftliche Hilfe für ältere Menschen genannt.<sup>197</sup> In der eigenen Publikation mit Michael LaFond und dem id22: Institut für kreative Nachhaltigkeit eV habe ich Gründungsmotivationen wie das Bedürfnis nach einer Hausgemeinschaft und nachbarschaftlicher Hilfe sowie das Streben nach einer selbstbestimmten Wohnform und Interesse an Gemeinschaftsräumen beobachtet.<sup>198</sup>

191 Holm und Laimer, „Einleitung“, 4.

192 Droste und Knorr-Siedow, „Politik und Kulturen des gemeinschaftlichen Wohnens in Europa – Typologien, Orientierungen und Motive“, 30.

193 Wendt, *Weil es nur zusammen geht*, 221.

194 Gerd Kuhn und Tilman Harlander, „Baugemeinschaften – eine neue Baukultur“, in *Baugemeinschaften im Südwesten Deutschlands*, hg. von Gerd Kuhn, Tilman Harlander, und Stiftung Bauen und Wohnen (Stuttgart: Deutscher Sparkassen Verlag, 2010), 151–52.

195 Anja Szyplski, *Gemeinsam bauen – gemeinsam wohnen. Wohneigentumsbildung durch Selbsthilfe* (Wiesbaden: VS Verlag für Sozialwissenschaften, 2008), 47, <https://doi.org/10.1007/978-3-8350-5578-0>.

196 Szyplski, 47.

197 Pia Gerhards, „Nachbarschaftsbeziehungen älterer Menschen Subjektive Konzepte und Hilfepotenziale. Eine Untersuchung organisierter und nichtorganisierter Nachbarschaft“ (Dissertation, Kaiserslautern, Technische Universität Kaiserslautern, 2017), 55–58, [https://kluedo.ub.rptu.de/frontdoor/deliver/index/docId/4816/file/Dissertation+Pia+Gerhards\\_Nachbarschaftsbeziehungen+%C3%A4lterer+Menschen.pdf](https://kluedo.ub.rptu.de/frontdoor/deliver/index/docId/4816/file/Dissertation+Pia+Gerhards_Nachbarschaftsbeziehungen+%C3%A4lterer+Menschen.pdf). Kaiserslautern, Technische Universität Kaiserslautern, 2017

198 Michael LaFond und id22: Institut für kreative Nachhaltigkeit, Hrsg., *CoHousing Cultures: Handbuch für selbstorganisiertes, gemeinschaftliches und nachhaltiges Wohnen* (Berlin: Jovis, 2012); Michael LaFond, Larisa Tsvetkova, und id22: Institut für kreative Nachhaltigkeit, Hrsg., *CoHousing Inclusive: selbstorganisiertes, gemeinschaftliches Wohnen für alle* (Berlin: Jovis Verlag GmbH, 2017).

## ORGANISATIONS- UND RECHTSFORMEN DER WOHNPROJEKTE

Neben Gründungsmotivationen und inhaltlichen Schwerpunkten werden in der Literatur die Organisations- und Rechtsformen als wesentliche Merkmale von Wohnprojekten beleuchtet. In der Masterarbeit „Organisationsmodelle in gemeinschaftlichen Wohnprojekten“ an der Fakultät für Psychologie der Sigmund Freud Privatuniversität in Wien untersuchte Johanna Leutgöb fünf österreichische Wohnprojekte und unterschied dabei zwischen Organisationsstruktur und -kultur von Wohnprojekten.<sup>199</sup> Demnach bildet die Organisationskultur die Grundwerte des alltäglichen Miteinanders sowie informelle Aspekte und Regeln des Zusammenlebens ab.<sup>200</sup> Als wesentlichen Aspekt der Organisationskultur von Wohnprojekten nennt Leutgöb das Wir-Gefühl und die Gemeinschaftlichkeit,<sup>201</sup> die über Kommunikations- und Beziehungsstrukturen sowie das Teilen von Räumen und Gegenständen abgebildet werden kann.<sup>202</sup> Die Organisationsstruktur, die durch formelle Regeln und insbesondere durch die Rechtsform geprägt wird, ist demnach von der Organisationskultur unabhängig, kann sie jedoch beeinflussen.<sup>203</sup> Wendt nennt die ‚Kultur des Selbermachens‘ als ein wesentliches Merkmal der Leipziger Wohnprojekte, insbesondere in Bezug auf die Selbstverwaltung, die Eigenleistungen im Selbstbau und die selbstorganisierte Gestaltung des Wohn- und Lebensumfelds.<sup>204</sup>

Die Rechtsform als ein formeller Rahmen beeinflusst nicht nur die Organisations- und Finanzierungsstruktur, sondern auch die Entscheidungsfindung der Gruppe, das Verhältnis des Wohnprojekts zur Spekulation sowie die Anpassbarkeit und Art der Raumnutzung.<sup>205</sup> In der Broschüre der Stiftung trias „Rechtsformen für Wohnprojekte“ werden verschiedene in Deutschland angewendete Rechtsformen von Wohnprojekten beschrieben, darunter das individuelle Eigentum (WEG), das gemeinschaftliche Eigentum (z. B. eG, eV, GbR, GmbH und KG) sowie im Mietmodell (z. B. eV).<sup>206</sup>

Als wesentlichster Unterschied zwischen den Rechtsformen von Wohnprojekten im Verhältnis zur Spekulation und im Kontext einer langfristigen Sicherung der Idee des gemeinschaftlichen Wohnens wird der folgende benannt: Während in einer WEG die Bewohner\*innen ihr individuelles Eigentum frei und ohne Zustimmung der Hausgemeinschaft veräußern können, haben die Bewohner\*innen der Wohnprojekte im gemeinschaftlichen Eigentum (z. B. eG, eV oder Miethäuser Syndikat<sup>207</sup>) diese Möglichkeit nicht.<sup>208</sup> Im Unterschied zu Wohnprojekten im individuellen Eigentum und im

199 Leutgöb, „Organisationsmodelle in gemeinschaftlichen Wohnprojekten“, 6–7, 86–87.

200 Leutgöb, 6–7, 19.

201 Leutgöb, 87.

202 Leutgöb, 93–94.

203 Leutgöb, 6–7.

204 Wendt, *Weil es nur zusammen geht*, 248.

205 Rolf Novy-Huy und Andrea Töllner, „Grundsätzliches zur Rechtsformwahl“, in Rechtsformen für Wohnprojekte, hg. von Stiftung trias, 2011, 8–11.

206 Stiftung trias, Rechtsformen für Wohnprojekte; Gerhards, Langenbahn, und Schlauch, „Entstehung von Wohnprojekten“, 55.

207 Das Modell des Miethäuser Syndikats stellt eine Projektträgerschaft zur Selbstverwaltung und eine Dachstruktur zur Unterbindung der Spekulation dar. Sowohl die einzelnen Projekte als auch die Dachstruktur wenden die Rechtsformen eV und GmbH an.

208 Stiftung trias, *Rechtsformen für Wohnprojekte*, 50–51.

Mietmodell verfügen Wohnprojekte im gemeinschaftlichen Eigentum über eine Absicherung gegen spekulative Veräußerungen und können damit die Gestaltung der Immobilie und die Gruppenbildung langfristig bestimmen (s. Abb. 3).

Ergänzend ist anzumerken, dass Wohnprojekte auf die vorhandenen Rechtsformen zugreifen müssen, die nicht auf die Besonderheiten jedes einzelnen Projektes im Bereich der gemeinschaftlichen selbstorganisierten Wohnformen zugeschnitten sind. In den Forderungen 2.0 des Netzwerks Immovielen wurde festgehalten, dass es insbesondere an Rechtsformen mangelt, „die das gemeinschaftliche und gemeinwohlorientierte Wirtschaften von Immobilien explizit befördert“<sup>209</sup>. Außerdem sind nicht alle Gruppen in ihrer Zusammensetzung so homogen, dass eine Rechtsform die Bedürfnisse und Möglichkeiten aller Beteiligten gleichermaßen berücksichtigen kann. In solchen Projekten können gemischte Rechtsformen entstehen, die beispielsweise individuelles und gemeinschaftliches Eigentum in einer Immobilie kombinieren.

## **DIE VIELFALT DER MERKMALE SOWIE RECHTS- UND ORGANISATIONSFORMEN**

Zusammenfassend wird in der Literatur eine Vielfalt an Gründungsmotivationen und Merkmalen beschrieben. Das übergeordnete Verständnis eines gemeinschaftlichen, selbstorganisierten Wohnens erlaubt eine Bandbreite an Ausrichtungen und Zielsetzungen, die sich in verschiedenen Ebene abbilden: von Gründungsmotivationen über Projektschwerpunkte bis hin zu Rechtsformen und identitätsgebenden Prinzipien.

209 Netzwerk Immovielen e.V., Hrsg., *Forderungen 2.0* (Berlin, 2023), 34, <https://www.netzwerk-immovielen.de/forderungen/>.

	INDIVIDUELLES EIGENTUM	GEMEINSCHAFTLICHES EIGENTUM	MIET-MODELL
VERMEIDUNG DER SPEKULATION	—	+	—
GEMEINSCHAFTLICHE GRUPPENFINDUNG	—	+	+ —
FESTLEGUNG DER IDEELLEN PROJEKTZIELE	—	+	+ —
	<p><b>WEG</b>  <b>Wohneigentümergeinschaft</b>                      nicht geeignet für die Planungsphase, i.d.R. Planungs-GbR vorgeschaltet</p>	<p><b>eG</b>  <b>eingetragene Genossenschaft</b>                      sog. Klein-, Dach- und Traditions-genossenschaften, Kleinstgenossenschaft</p> <p><b>GmbH &amp; eV</b>  <b>Gesellschaft mit beschränkter Haftung &amp; eingetragener Verein</b>                      Miethäusersyndikat (MHS): MHS GmbH &amp; MHS eV mit Haubesitz-GmbH &amp; Haus-eV</p> <p><b>eV</b>  <b>eingetragener Verein</b>                      Als Rechtsform in der Planungsphase und als dauerhafte Rechtsform. Als gemeinnütziger oder nicht gemeinnütziger Verein möglich</p> <p><b>GbR, eGbR</b>  <b>Gesellschaft bürgerlichen Rechts</b>                      Als Rechtsform in der Planungsphase vor WEG und als dauerhafte Rechtsform</p> <p><b>GmbH &amp; CO. KG</b>  <b>Gesellschaft mit beschränkter Haftung &amp; Compagnie Kommanditgesellschaft</b>                      insb. bei Integration von Gewerbe</p>	<p><b>neV/ eV</b>  <b>nichteingetragener/ eingetragener Verein</b>                      Als Rechtsform für Mieter*innenprojekte, in der Funktion des als Mieter und Untervermieter</p> <p><b>Ohne Rechtsform</b>                      Mieter*innenprojekte mit einzelnen Mietverträgen, Absprachen mit Hauseigentümer*in nicht durch eine Rechtsform gesichert</p>

**+**  
möglich bzw. rechtlich gesichert

**+ —**  
möglich, jedoch nicht rechtlich gesichert

**—**  
nicht möglich bzw. schwer umsetzbar

Abb. 3: Rechtsformen von Wohnprojekten im individuellen, gemeinschaftlichen Eigentum und im Mietmodell. Schematische Prinzipdarstellung (eigene Darstellung anhand von Literatur<sup>210</sup>, ergänzt aus eigenen Vorkenntnissen, Beobachtungen und Praxis)

210 Stiftung trias, *Rechtsformen für Wohnprojekte*; Robert Burghardt und Enrico Schönberg, „Miethäuser Syndikat international. Selbstorganisiert Wohnen – solidarisch wirtschaften.“, in *CoHousing Inclusive: selbstorganisiertes, gemeinschaftliches Wohnen für alle.*, hg. von Michael LaFond, Larisa Tsvetkova, und id22: Institut für kreative Nachhaltigkeit (Berlin: Jovis Verlag GmbH, 2017), 184–87; Netzwerk Immovietien e.V., *Forderungen 2.0*, 34.

# 2.2.2 ENTWICKLUNGSPHASEN DER WOHNPROJEKTE

## BETRACHTUNG DER ENTWICKLUNGSPHASEN

In diesem Abschnitt werden die Entwicklungsphasen von Wohnprojekten anhand einiger Studien und Veröffentlichungen beleuchtet. Insbesondere werden der Forschungsbericht von Annette Hieber et al. und des Deutschen Zentrums für Altersforschung „Gemeinschaftliches Wohnen im Alter: Von der Idee bis zum Einzug“ (2005)<sup>211</sup> und die von der Stadtsoziologin Annette Spellerberg herausgegebene Veröffentlichung „Neue Wohnformen – gemeinschaftlich und genossenschaftlich: Erfolgsfaktoren im Entstehungsprozess gemeinschaftlichen Wohnens“ (2018) herangezogen. Im Bereich der grauen Literatur werden insbesondere die von der Stiftung trias herausgegebene Broschüre „Rechtsformen für Wohnprojekte“ (2011)<sup>212</sup> sowie der Bericht der Stadt Mainz „Baugemeinschaften in Mainz. Abschlussbericht zum Modellvorhaben und Leitfaden für Baugemeinschaften“ (2020)<sup>213</sup> herangezogen. Des Weiteren werden Teile von Veröffentlichungen zu anderen Schwerpunkten des gemeinschaftlichen Wohnens zitiert, beispielsweise aus der Studie des Forschungs- und Beratungsinstituts empirica im Auftrag der Ministerien über „Strategien und Aktionsfelder für städtisches Wohnen von Familien“ (2009)<sup>214</sup>, aus der 2018 veröffentlichten Dissertation von Matthias Wendt im Bereich der Wirtschaftsgeografie „Weil es nur zusammen geht: Commons-basierte Selbstorganisation in der Leipziger Hausprojekteszene“<sup>215</sup> und aus dem Aufsatz des Soziologen und Stadtplaners Marcus Menzl „Gemeinsam zum Eigentum – Baugemeinschaften und Genossenschaften“ (2020)<sup>216</sup>.

211 Annette Hieber u. a., „Gemeinschaftliches Wohnen im Alter: Von der Idee bis zum Einzug“, Forschungsberichte aus dem DZFA (Heidelberg: Deutsches Zentrum für Altersforschung an der Ruprecht-Karls-Universität Heidelberg, Abteilung für Soziale und Ökologische Gerontologie, 2005), [https://www.psychologie.uni-heidelberg.de/mediendaten/ae/apa/fb20\\_gemwohnen.pdf](https://www.psychologie.uni-heidelberg.de/mediendaten/ae/apa/fb20_gemwohnen.pdf).

212 Rolf Novy-Huy und Andrea Töllner, „Die GbR als Rechtsform für Wohnprojekte und Baugemeinschaften“, in *Rechtsformen für Wohnprojekte*, hg. von Stiftung trias, 2011, 18–19.

213 Birgit Pohlmann, Rolf Lückmann, und Nobert Post, *Baugemeinschaften in Mainz. Abschlussbericht zum Modellvorhaben und Leitfaden für Baugemeinschaften*, hg. von Landeshauptstadt Mainz, Dezernat für Bau-, Denkmalpflege und Kultur, Stadtplanungsamt (Mainz, 2020), [https://www.mainz.de/medien/internet/downloads/Baugemeinschaften\\_AbschlussberichtLeitfaden.pdf](https://www.mainz.de/medien/internet/downloads/Baugemeinschaften_AbschlussberichtLeitfaden.pdf).

214 empirica u. a., *Baugruppen. BBSR-Online-Publikation 14/2009*.

215 Wendt, *Weil es nur zusammen geht*.

216 Menzl, „Gemeinsam zum Eigentum – Baugemeinschaften und Genossenschaften“.

## DER ENTWICKLUNGSPROZESS UND DIE ENTWICKLUNGSPHASEN

Die Entwicklung von Wohnprojekten wird in der Literatur als ein über mehrere Jahre andauernder Prozess beschrieben. Beispielsweise nennen Hieber et al. einen Zeitraum der Projektentwicklung von bis zu 10 Jahren.<sup>217</sup> Spellerberg et al. nennen die damit verbundenen Herausforderungen langwieriger Prozesse, die unter anderem durch das dauerhafte Einbringen von Engagement sowie durch Unsicherheiten unter Einfluss externer Faktoren entstehen können.<sup>218</sup> Der übliche Entwicklungsprozess von Wohnprojekten wird in der Literatur in verschiedene Entwicklungsphasen von der Initialzündung bis hin zur Fertigstellung des Gebäudes strukturiert.

In Bezug auf die Gruppe unterteilen Hieber et al. (2005) die Entwicklung in fünf Phasen: die Phase der losen Vereinigung einer Initiativgruppe, Gründung der ersten Rechtsform für die Planung, ggf. Gründung der zweiten Rechtsform für die Realisierung, die Phase der Projektrealisierung sowie die Einzugs- und Wohnphase.<sup>219</sup> Außerdem identifizieren Hieber et al. Entwicklungsbereiche mit Fokus auf den Gruppenprozess und die inhaltliche Arbeit, auf das Konzept und die Finanzierung sowie auf die Begleitprozesse, beispielsweise im Sinne von externer Moderation und Kooperationen.<sup>220</sup> In Bezug auf Immobilien sind nach Hieber et al. drei Phasen zu nennen: die Phase der Grundstücks- und Immobiliensuche, die Planungsphase sowie die Phase des (Um-)Baus.<sup>221</sup>

In Anlehnung an die Darstellung von Hieber et al. (2005) haben Gerhards et al. im Jahr 2018 folgende fünf Entwicklungsphasen definiert: die Phase der Wohnprojektinitiative, die Phase der Rechtsformfindung, die Konzeptentwicklungsphase, die Umsetzungsphase sowie die Einzugs- und Wohnphase.<sup>222</sup> Im Bericht von Lückmann et al. (2020) werden ebenfalls fünf Entwicklungsphasen genannt: die Orientierungs- und Motivationsphase, die Phase der Ziel- und Leitbildplanung, die Bauplanungsphase, die Bauphase sowie die Wohnphase.<sup>223</sup> In der Studie von empirica aus dem Jahr 2009 mit Schwerpunkt auf familienorientierte Wohnprojekte im individuellen Eigentum werden vier Phasen unter der Bezeichnung Interessen-, Planungs-, Bau-, und Eigentümergemeinschaft identifiziert.<sup>224</sup>

217 Hieber u. a., „Gemeinschaftliches Wohnen im Alter: Von der Idee bis zum Einzug“, 40.

218 Spellerberg, Gerhards, und Schlauch, „Gemeinschaftliche Wohnprojekte und Nachbarschaften. Fazit“, 99.

219 Hieber u. a., „Gemeinschaftliches Wohnen im Alter: Von der Idee bis zum Einzug“, 40–42.

220 Hieber u. a., 41.

221 Hieber u. a., 51–56.

222 Gerhards, Langenbahn, und Schlauch, „Entstehung von Wohnprojekten“, 43–45.

223 Pohlmann, Lückmann, und Post, *Baugemeinschaften in Mainz. Abschlussbericht zum Modellvorhaben und Leitfaden für Baugemeinschaften*, 30–43.

224 empirica u. a., *Baugruppen. BBSR-Online-Publikation 14/2009*, 6–10.

# DIE PHASEN DER GRUPPEN- UND IMMOBILIENENTWICKLUNG IN WOHNPROJEKTEN

Zusammenfassend kann anhand der Literatur festgestellt werden, dass mehrere Entwicklungsphasen für Wohnprojekte typisch sind, wobei sich sowohl die Gruppendynamik als auch die Verbindlichkeit und die Komplexität von Phase zu Phase steigern. Diese Prozesse erfordern einen hohen Kommunikationsaufwand für die Abstimmungen sowie die Entscheidungs- und Kompromissfindung innerhalb der Gruppe, die zusätzlich zu den für einzelne Bauherren üblichen Aufwänden hinzukommen.<sup>225</sup>

Der Entwicklungsprozess der Wohnprojekte wird in dieser Forschungsarbeit in vereinfachter Form in vier ineinandergreifende, aufeinander aufbauende Entwicklungsphasen unterteilt: die Initiativphase, die Gründungsphase, die Planungs- und Bauphase und die Wohnphase (s. Abb. 4). Die Aufhebung der in der Literatur vorgeschlagenen Unterscheidung zwischen der Planungs- und der Bauphase wird damit begründet, dass in eigenen Beobachtungen und Praxiserfahrungen die klare Abgrenzung zwischen diesen Phasen durch sich überschneidende Prozesse und Maßnahmen schwer zu definieren ist. Ebenfalls aus eigenen Beobachtungen und Praxiserfahrungen ist ergänzend anzumerken, dass alle vier Entwicklungsphasen sich je nach Wohnprojekt überschneiden oder anders darstellen können. Eine vereinfachte Prinzipdarstellung soll jedoch zum grundsätzlichen Verständnis der Entwicklungsprozesse von Wohnprojekten beitragen und diese verbildlichen. Die Hürden im Entwicklungsprozess und Szenarien des Scheiterns werden auf den nachfolgenden Seiten beleuchtet.

225 Menzl, „Gemeinsam zum Eigentum – Baugemeinschaften und Genossenschaften“, 290.

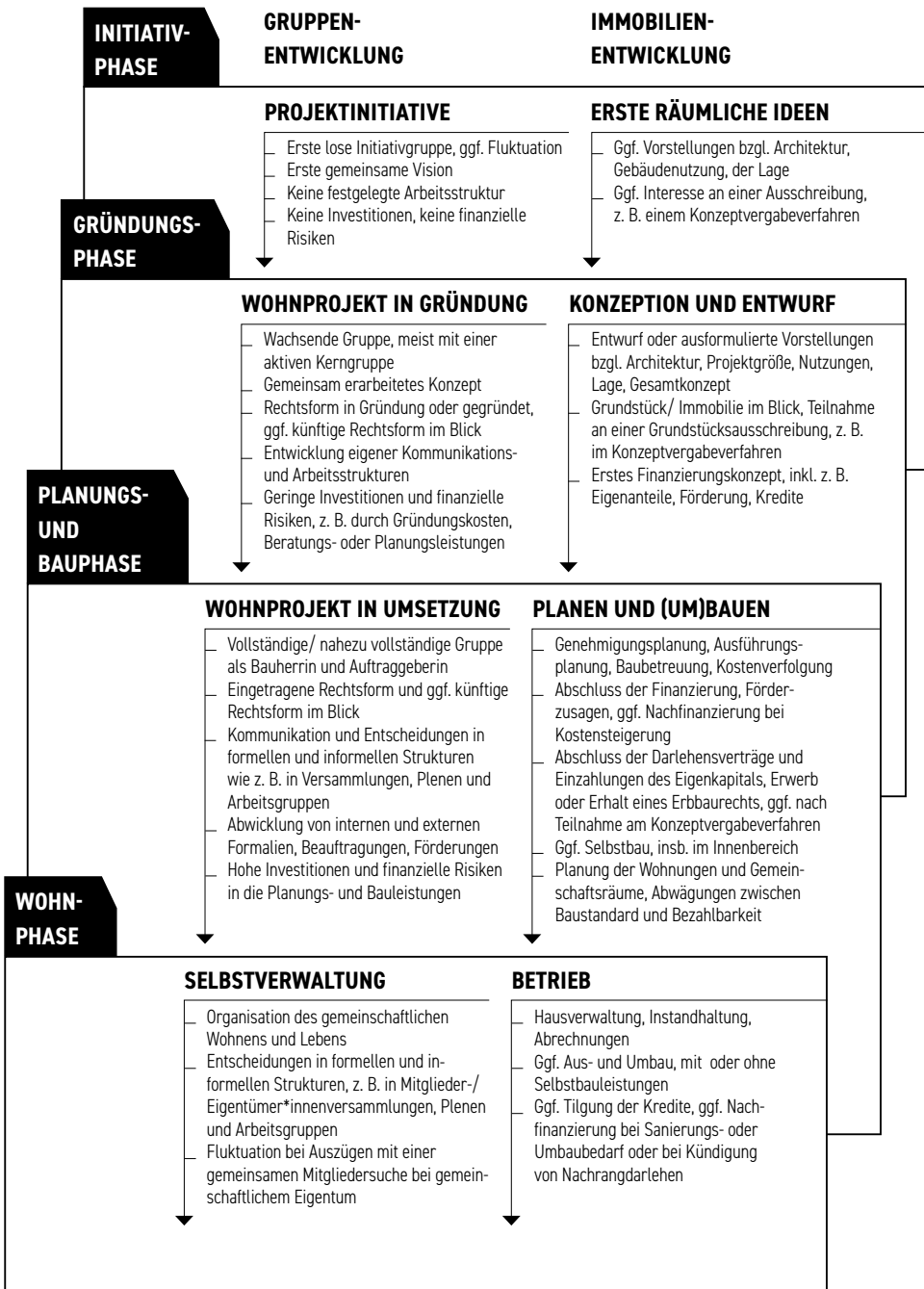


Abb. 4: Entwicklungs- und Planungsphasen von Wohnprojekten im gemeinschaftlichen und individuellen Eigentum: die Gruppenentwicklung, die Immobilienentwicklung. Schematische Prinzipdarstellung (eigene Darstellung anhand von Literatur,<sup>226</sup> ergänzt aus eigenen Vorkenntnissen, Beobachtungen und Praxis)

226 Hieber u. a., „Gemeinschaftliches Wohnen im Alter: Von der Idee bis zum Einzug“, 40–56; Lisa Hugger, „Die verschiedenen Phasen in der Entwicklung“, in *Die GbR als Rechtsform für Wohnprojekte und Baugemeinschaften*, hg. von Stiftung trias, 2011, 8; empirica u. a., *Baugruppen. BBSR-Online-Publikation 14/2009*, 6–10; Pohlmann, Lückmann, und Post, *Baugemeinschaften in Mainz. Abschlussbericht zum Modellvorhaben und Leitfaden für Baugemeinschaften*; Wendt, *Weil es nur zusammen geht*, 2018–2221.

# 2.2.3 HERAUSFORDERUNGEN, HEMMNISSE UND SZENARIEN DES SCHEITERNS IN WOHNPROJEKTEN

## BETRACHTUNG DER HERAUSFORDERUNGEN, HEMMNISSE UND SZENARIEN DES SCHEITERNS

In diesem Abschnitt werden die für Wohnprojekte spezifischen Herausforderungen, Hemmnisse und die Szenarien des Scheiterns als mögliche Ansatzpunkte für unterstützende kommunale Instrumente anhand der Literatur betrachtet. Allgemeine und für die Immobilienentwicklung und das Baugewerbe typische Hemmnisse und Risiken werden nicht explizit beleuchtet. Herangezogen werden insbesondere der Aufsatz von Pia Gerhards, Eva Langenbahn und Alexandra Schlauch „Entstehung von Wohnprojekten“ aus der von Spellerberg herausgegebenen Veröffentlichung „Neue Wohnformen – gemeinschaftlich und genossenschaftlich: Erfolgsfaktoren im Entstehungsprozess gemeinschaftlichen Wohnens“ (2018), die Studie des Forschungs- und Beratungsinstituts empirica im Auftrag der Ministerien über „Strategien und Aktionsfelder für städtisches Wohnen von Familien“ (2009)<sup>227</sup> sowie die 2018 veröffentlichte Dissertation von Matthias Wendt „Weil es nur zusammen geht: Commons-basierte Selbstorganisation in der Leipziger Hausprojekteszene“<sup>228</sup>.

Gerhards et al. leiten aus ihrer empirischen Untersuchung der Wohnprojekte und Wohnprojektinitiativen in Rheinland-Pfalz fünf Gründe des Scheiterns von Wohnprojekten ab: Mangel an Interessent\*innen, finanzielle Gründe, gescheiterte Kooperation mit Investor\*innen, mangelnde Grundstücksverfügbarkeit, schlechte Zusammenarbeit oder Missverständnisse mit Architekt\*innen.<sup>229</sup> Des Weiteren nennen Gerhards et al. mehrere Hemmnisse in Bezug auf die Gruppe, die externen Akteur\*innen, die Finanzierung und Förderung, die Grundstücksverfügbarkeit und bauliche Umsetzung sowie die Akzeptanz gemeinschaftlicher Wohnprojekte.<sup>230</sup> Zu den Hemmnissen gehören demnach unter anderem gruppeninterne Unsicherheiten und Schwierigkeiten, mangelnde Fachkenntnisse in der Gruppe, bei Beratenden

227 empirica u. a., *Baugruppen*. BBSR-Online-Publikation 14/2009.

228 Wendt, *Weil es nur zusammen geht*.

229 Gerhards, Langenbahn, und Schlauch, „Entstehung von Wohnprojekten“, 78.

230 Gerhards, Langenbahn, und Schlauch, 81–82.

und Architekt\*innen, eine unzureichende Unterstützung seitens der Kommune und der Banken, eine geringe Flexibilität im Einsatz von Fördermitteln sowie eine schlechte Grundstücksverfügbarkeit und die Konkurrenzsituation mit Investor\*innen.<sup>231</sup> Nachfolgend werden die wesentlichen Herausforderungen, Hemmnisse und Szenarien des Scheiterns anhand der Literatur beleuchtet.

## ZUGANG ZU GRUNDSTÜCKEN UND IMMOBILIEN

Der Zugang zu Grundstücken und Immobilien wird in Literatur als ein besonders großes Hemmnis für Wohnprojekte hervorgehoben. So stellen Gerhards et al. und empirica einen Mangel an verfügbaren, geeigneten Grundstücken mit passenden Konditionen, Lage und Größe fest.<sup>232</sup> Zum anderen hebt empirica die Konkurrenzsituation mit professionalisierten Unternehmen als ein gewichtiges Hindernis hervor.<sup>233</sup> Auch Holm nennt die im Vergleich zu kommerziellen Entwickler\*innen geringe Konkurrenzfähigkeit, die zur Abhängigkeit von kommunalen Grundstücken sowie der kommunalpolitischen Lage führt.<sup>234</sup> Eine wesentliche Hürde bei der kommunalen Grundstücksvergabe an Wohnprojekte ist laut Holm die mangelnde Anerkennung in den Kommunen bezüglich der Mehrwerte von Wohnprojekten und bezüglich ihres Beitrags zum bezahlbaren Wohnen.<sup>235</sup> Kuhn und Harlander betrachten die für Wohnprojekte notwendigen längeren Planungszeiten als einen strukturellen Nachteil im Vergleich zu professionalisierten Investor\*innen.<sup>236</sup> Wendt sieht die strategischen Nachteile der Wohnprojekte gegenüber professionalisierten Immobilienunternehmen in den komplexen Strukturen und Abstimmungsprozessen sowie in der schlechteren finanziellen Ausstattung.<sup>237</sup>

## FINANZIERUNG UND FÖRDERUNG

Weitere Herausforderungen und Hemmnisse werden in der Literatur im Bereich der Finanzierung und Förderung genannt. Nach Gerhards et al. erfordern Wohnprojekte sowohl im individuellen als auch im genossenschaftlichen Eigentum das Einbringen hoher finanzieller Eigenleistungen und sind dadurch für Menschen mit geringen Rücklagen nicht zugänglich.<sup>238</sup> Des Weiteren bemängeln Gerhards et al. die unzureichende Flexibilität der vorhandenen Förderprogramme, beispielsweise die Einschränkungen in der Wohnungsvergabe<sup>239</sup> oder in der Umlegung der Unterhaltungskosten für die Gemeinschaftsräume über die Mieteinnahmen.<sup>240</sup> Darüber hinaus

231 Gerhards, Langenbahn, und Schlauch, 82.

232 Gerhards, Langenbahn, und Schlauch, 75; empirica u. a., *Baugruppen*. BBSR-Online-Publikation 14/2009, 8.

233 empirica u. a., *Baugruppen*. BBSR-Online-Publikation 14/2009, 8–9.

234 Andrej Holm, „Bauen ohne Grund“, *future.lab*, Nr. Ausgabe 12 (Oktober 2019): 14, [http://www.futurelab.tuwien.ac.at/wp-content/uploads/2019/09/future.lab-Magazin\\_12\\_WEB.pdf?fbclid=IwAR36Ub-h3b1gYZ-QSOuwfp6A\\_1F4f9nq3U9GC34gqEBRL5BqVq\\_7XnG6tVk](http://www.futurelab.tuwien.ac.at/wp-content/uploads/2019/09/future.lab-Magazin_12_WEB.pdf?fbclid=IwAR36Ub-h3b1gYZ-QSOuwfp6A_1F4f9nq3U9GC34gqEBRL5BqVq_7XnG6tVk).

235 Holm, 14.

236 Kuhn und Harlander, „Baugemeinschaften – eine neue Baukultur“, 153.

237 Wendt, *Weil es nur zusammen geht*, 315.

238 Gerhards, Langenbahn, und Schlauch, „Entstehung von Wohnprojekten“, 71.

239 Gerhards, Langenbahn, und Schlauch, 72–73.

240 Gerhards, Langenbahn, und Schlauch, 76.

ist nach Wendt (2018) der hohe zeitliche Aufwand für Selbstorganisation und Selbstbau als eine weitere Belastung zu nennen.<sup>241</sup> Demnach entstehen zusätzlich zur finanziellen Belastung weitere persönliche Risiken durch den unbezahlten und nicht erstattungsfähigen Arbeitseinsatz, der zum Teil mit einem Ausfall oder einer Minderung des Einkommens einhergeht.<sup>242</sup> Diese zeitlichen Investitionen sind insbesondere bei nichtspekulativen Wohnprojekten im gemeinschaftlichen Eigentum mit ausgeprägter Selbstorganisation und einem hohen Umfang an Selbstbau von Bedeutung, da die erbrachten Leistungen nicht durch Wertsteigerung abgegolten werden.<sup>243</sup>

## SELBSTORGANISATION

Abgesehen von Hemmnissen in bestimmten Konkurrenzsituationen, Konflikt- und Problemfällen wird in der Literatur die Selbstorganisation als eine große Herausforderung von Wohnprojekten genannt. In der 2018 veröffentlichten Dissertation „Weil es nur zusammen geht: Commons-basierte Selbstorganisation in der Leipziger Hausprojekteszene“<sup>244</sup> von Matthias Wendt wird die Selbstorganisation als komplexer, zeitaufwendiger und nicht konfliktfreier Prozess der Abwägung und Aushandlung verschiedener Bedürfnisse und Entscheidungen beschrieben.<sup>245</sup> Demnach bürden die Gruppendynamiken Risiken, denn zusätzlich zu den üblichen Herausforderungen wie „der Kapitalakquise, der Gründung einer Rechtsform oder dem Kauf des Hauses scheitern viele Gruppen an internen Konflikten“<sup>246</sup>. Sowohl Wendt als auch Gerhards et al. nennen die Überforderung als eine typische Folge der Selbstorganisation.<sup>247</sup> Gleichzeitig unterstreicht Wendt die Notwendigkeit und die Mehrwerte der Selbstorganisation insbesondere bezüglich der Einbindung der Mitglieder in die Gruppenentscheidungen und der Stärkung der Identifikation mit dem Wohnprojekt.<sup>248</sup> Die Herausforderungen der Selbstorganisation bringt Wendt nicht nur mit internen Gruppendynamiken und Konflikten in Verbindung, sondern auch mit den erforderlichen Interaktionen zwischen der Gruppe und anderen Akteur\*innen, unter anderem den Kommunen:

Neben der Bereitschaft zu einem dauerhaften Engagement und zur Verantwortungsübernahme sind eine hohe Selbstorganisationsfähigkeit sowie Raffinesse und Verhandlungsgeschick im Umgang mit Banken, kommunalen Genehmigungsbehörden, Handwerkern und Immobilieneigentümern notwendig. Daneben sind Eigeninitiative, Zuverlässigkeit und organisatorisches Geschick erforderlich, um die für die Realisierung eines Hausprojekts notwendigen stabilen Kooperationsbeziehungen aufzubauen.<sup>249</sup>

241 Wendt, *Weil es nur zusammen geht*, 232.

242 Wendt, 232.

243 Wendt, 232.

244 Wendt, *Weil es nur zusammen geht*.

245 Wendt, 243.

246 Wendt, 220.

247 Wendt, 231; Pia Gerhards, Eva Langenbahn, und Alexandra Schlauch, „Realisierte Wohnprojekte: Utopie des Zusammenlebens?“, in *Neue Wohnformen – gemeinschaftlich und genossenschaftlich: Erfolgsfaktoren im Entstehungsprozess gemeinschaftlichen Wohnens*, hg. von Annette Spellerberg (Wiesbaden: Springer VS, 2018), 53, <https://doi.org/10.1007/978-3-658-19608-0>.

248 Wendt, *Weil es nur zusammen geht*, 246.

249 Wendt, 243–44.

## KOMMUNIKATION MIT DER KOMMUNE

Nach Gerhards et al. kann die Kommunikation mit der Kommune für Wohnprojekte unterstützend, aber auch hinderlich sein. Die Hemmnisse können demnach im zeitintensiven Abstimmungsaufwand mit der Kommune entstehen.<sup>250</sup> Eine herausfordernde Kommunikation kann nach Gerhards et al. durch Vorurteile sowie eine unzureichende Kenntnis von oder Verständnis für Wohnprojekte in der Kommune entstehen.<sup>251</sup> Auch eine ablehnende Haltung einzelner Mitarbeiter\*innen der Kommunalverwaltung kann nach Gerhards et al. die Kommunikation erschweren.<sup>252</sup> Ein weiteres Hindernis kann bei einem Personalwechsel in der kommunalen Verwaltung entstehen, wenn die eingeübten Kommunikationswege dadurch unterbrochen werden.<sup>253</sup>

## DIE HERAUSFORDERUNGEN UND HEMMNISSE IM ENTWICKLUNGSPROZESS

Zusammenfassend lassen sich insbesondere die Bereiche der Gruppendynamiken, des Zugangs zu Grundstücken und Immobilien sowie der Finanzierung und Förderung im Zusammenhang mit Herausforderungen, Hemmnissen und Szenarien des Scheiterns von Wohnprojekten hervorheben. Die für Wohnprojekte charakteristische Komplexität der Abstimmungs- und Entscheidungsprozesse sowie die üblicherweise hohe Belastung durch Selbstorganisation und Selbstbau sind als notwendige und gleichzeitig herausfordernde Qualitäten zu nennen. Als ein besonders großes Hemmnis und ein hohes Risiko des Scheiterns ist ein mangelnder Zugang zu Grundstücken und Immobilien zu betrachten, beispielsweise wegen ungeeigneter Konditionen oder Konkurrenzsituationen mit professionalisierten Immobilienunternehmen. Die Verknüpfung zwischen den Hemmnissen und den Szenarien des Scheiterns und den Entwicklungsphasen der Wohnprojekte wird in einer knappen und vereinfachten Form in der Abb. 5 dargestellt.

250 Gerhards, Langenbahn, und Schlauch, „Entstehung von Wohnprojekten“, 66.

251 Gerhards, Langenbahn, und Schlauch, 77.

252 Gerhards, Langenbahn, und Schlauch, 66.

253 Gerhards, Langenbahn, und Schlauch, 66.

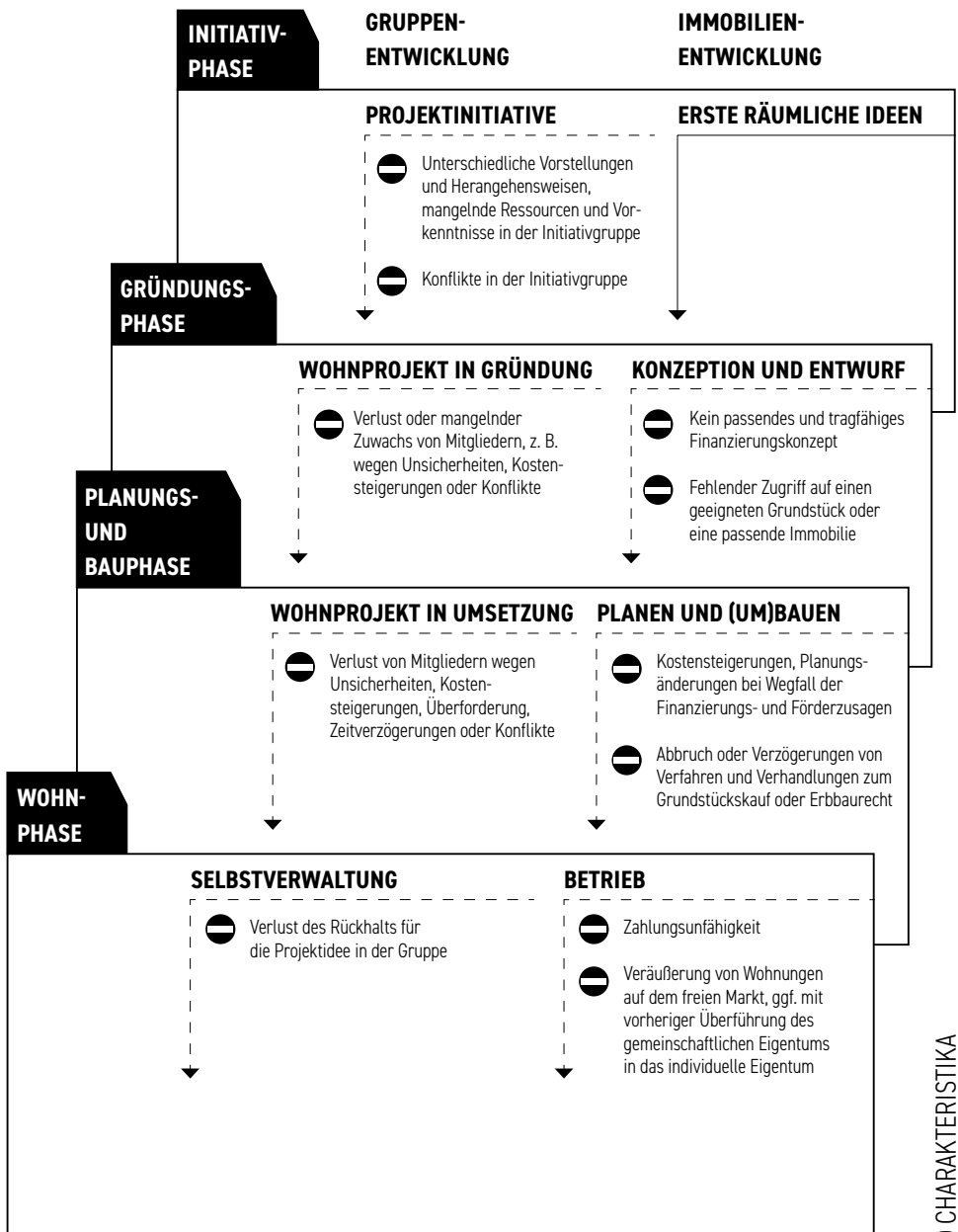


Abb. 5: Herausforderungen, Hemmnisse und Szenarien des Scheiterns in Entwicklungs- und Planungsphasen von Wohnprojekten im gemeinschaftlichen und individuellen Eigentum. Schematische Prinzipdarstellung (eigene Darstellung anhand von Literatur<sup>254</sup>, ergänzt aus eigenen Vorkenntnissen, Beobachtungen und Praxis)

254 Gerhards, Langenbahn, und Schlauch, „Entstehung von Wohnprojekten“; Wendt, *Weil es nur zusammen geht*, 220–43; empirica u. a., *Baugruppen. BBSR-Online-Publikation 14/ 2009*, 8–9.



# 2.3

## **GEMEINWOHLORIENTIERUNG IN UND KRITIK AN WOHNPROJEKTEN**

# 2.3.1

## INTERPRETATIONEN DER GEMEINWOHLORIENTIERUNG IN WOHNPROJEKTEN

### BETRACHTUNG DER GEMEINWOHLORIENTIERUNG IN WOHNPROJEKTEN

Die unterschiedlichen Interpretationen der Gemeinwohlorientierung und der Mehrwerte der Wohnprojekte werden in diesem Abschnitt auf Grundlage der Literatur betrachtet. Herangezogen werden insbesondere und unter anderem die 2018 veröffentlichte Dissertation von Matthias Wendt „Weil es nur zusammen geht‘: Commons-basierte Selbstorganisation in der Leipziger Hausprojekteszene“<sup>255</sup>, die Veröffentlichung der Raum- und Regionalplaner Micha Fedrowitz und Ludger Gailing „Zusammen wohnen. Gemeinschaftliche Wohnprojekte als Strategie sozialer und ökologischer Stadtentwicklung“ (2003)<sup>256</sup>, die Veröffentlichung des Soziologen Benjamin Görden „Nachhaltige Lebensführung: Praktiken und Transformationspotenziale gemeinschaftlicher Wohnprojekte“ (2021), die von der Stadtsoziologin herausgegebene Veröffentlichung „Neue Wohnformen – gemeinschaftlich und genossenschaftlich: Erfolgsfaktoren im Entstehungsprozess gemeinschaftlichen Wohnens“ (2018) sowie die Studie des Forschungs- und Beratungsinstituts empirica im Auftrag der Ministerien über „Strategien und Aktionsfelder für städtisches Wohnen von Familien“ (2009)<sup>257</sup>.

255 Wendt, *Weil es nur zusammen geht*.

256 Fedrowitz und Gailing, *Zusammen wohnen. Gemeinschaftliche Wohnprojekte als Strategie sozialer und ökologischer Stadtentwicklung*.

257 empirica u. a., *Baugruppen. BBSR-Online-Publikation 14/2009*.

# DIE VERSCHIEDENEN INTERPRETATIONEN

Die Stadtforscher\*innen Droste und Knorr-Siedow weisen in ihrem Aufsatz von 2012 auf die regionalen Unterschiede der Interpretation und der Umsetzung des Gemeinwohls in Wohnprojekten hin.<sup>258</sup> Darüber hinaus werden laut Droste und Knorr-Siedow die Potenziale der Wohnprojekte nur selten als Teil der stadt- und wohnungspolitischen Strategien anerkannt und integriert.<sup>259</sup> In der ExWoSt<sup>260</sup>-Studie des empirica von 2009 wird Wohnprojekten als Projektentwickler\*innen und Nutzer\*innen zugleich das Streben nach einer hohen Gesamtqualität zugeschrieben.<sup>261</sup> Nach der Definition von Holm und Laimer (2021) sind im Hinblick auf die Gemeinwohlorientierung insbesondere Wohnprojekte „mit selbstorganisierten Planungsprozessen, einer nicht gewinnorientierten Bewirtschaftungsorientierung und kollektiver Verantwortung“ von Bedeutung.<sup>262</sup> Holm und Laimer schreiben solchen Wohnprojekten eine besondere Wirkung zu:

Zum einen bieten sie Antworten für neue gesellschaftliche Anforderungen, die in den klassischen Familienwohnungen der Moderne nur unzureichend bedient werden können, zum anderen durchbrechen sie die immobilienwirtschaftliche Verwertungslogik, die ökonomischen Gewinn über das Wohnen als Grundbedürfnis und unabdingbares Recht stellt.<sup>263</sup>

Die in der Literatur diskutierten Aspekte der Gemeinwohlorientierung von Wohnprojekten werden im Folgenden in Bezug auf die Mehrwerte für das Quartier, die sozialen Qualitäten sowie die baulichen und ökologischen Qualitäten beleuchtet.

## MEHRWERTE FÜR DAS QUARTIER

Als Mehrwerte für das Quartier werden in der Literatur verschiedene Aspekte genannt und insbesondere das Engagement in der direkten Nachbarschaft und der offene Charakter der Erdgeschosszonen hervorgehoben. Wendt (2018) nennt den Aufbau von und die Beteiligung an Initiativen im Quartier, insbesondere mit den Schwerpunkten politische Diskussionen und Aktionen zu den Themen der Wohnprojekte, Organisation von Straßenfesten, Hilfsangebote für geflüchtete Menschen sowie Initiativen gegen rechtsradikale Bewegungen.<sup>264</sup> Des Weiteren nennt Wendt die Entstehung von Begegnungsräumen, insbesondere wenn Wohnprojekte ihre Räume in den Erdgeschossbereichen für Veranstaltungen öffnen.<sup>265</sup> Wendt schildert gleichzeitig mögliche Konfliktpotenziale im Quartier, die bereits durch Baulärm entstehen können und sich weiterentwickeln, vor allem dann, wenn ausgeprägte Aktivitäten der Gruppe als störend empfunden werden.<sup>266</sup>

258 Droste und Knorr-Siedow, „Politik und Kulturen des gemeinschaftlichen Wohnens in Europa – Typologien, Orientierungen und Motive“, 26.

259 Droste und Knorr-Siedow, 26.

260 ExWoSt steht für das Forschungsprogramm „Experimenteller Wohnungs- und Städtebau“ des Bundesministeriums für Bau- Stadt und Raumforschung (BBSR)

261 empirica u. a., *Baugruppen. BBSR-Online-Publikation 14/2009*, 11.

262 Holm und Laimer, „Einleitung“, 1.

263 Holm und Laimer, 1.

264 Wendt, *Weil es nur zusammen geht*, 333–37.

265 Wendt, 338.

266 Wendt, 337.

In der Studie der empirica von 2009 wird Wohnprojekten die Durchführung „gemeinschaftlicher, kultureller, sozialer, ehrenamtlicher, aber auch gewerblicher Aktivitäten“<sup>267</sup> zugesprochen. Zudem wird den Wohnprojekten in dieser Studie eine stabilisierende Wirkung und ein Beitrag zu ‚unterstützenden Nachbarschaften‘ attestiert, wo selbstorganisierte Hilfeleistungen angeboten und in den gemeinschaftlichen Räumen umgesetzt werden können.<sup>268</sup>

## QUALITÄTEN IM STÄDTEBAULICHEN, ARCHITEKTONISCHEN UND ÖKOLOGISCHEN BEREICH

Die Qualitäten der Wohnprojekte im städtebaulichen, architektonischen und ökologischen Bereich werden in der Literatur insbesondere mit Blick auf die urbane Dichte, das nachhaltige Bauen sowie mit Blick auf gemeinschaftliche Räume und geteilte Mobilität beleuchtet. Kuhn und Harlander sehen die Qualitäten der Wohnprojekte insbesondere im Sinne der Umsetzung der städtebaulichen Ziele in der innerstädtischen Nachverdichtung, der Herstellung der urbanen Dichte sowie in der nutzungsbezogenen Mischung im Quartier.<sup>269</sup> In der Studie von 2009 hebt empirica hervor, dass Wohnprojekte auf solchen Grundstücken und Standorten innerstädtisches, familienfreundliches Wohnen umsetzen, die von anderen Nachfragegruppen als defizitär betrachtet werden.<sup>270</sup> Demnach können Wohnprojekte beispielsweise auf ungünstig zugeschnittenen Flächen und im sanierungsbedürftigen Bestand eine qualitativ anspruchsvolle Entwicklung ermöglichen.<sup>271</sup> Gerhards et al. heben die Bedeutung der Energiekonzepte, der geringen Bodenversiegelung, der Freiraumgestaltung sowie das ökologische und barrierefreie Bauen für Wohnprojekte hervor, auch wenn der Verzicht auf die Umsetzung bestimmter Konzepte aus Kostengründen verbreitet ist.<sup>272</sup> Nach Görgen werden nachhaltige Praktiken wie das Teilen und Tauschen, das gemeinsame Kochen sowie eine geteilte Mobilität durch soziale Elemente der Nachhaltigkeit im Sinne der Gemeinschaftlichkeit und gegenseitiger Unterstützung in Wohnprojekten gefördert.<sup>273</sup> Die Umsetzung kann demnach nicht nur auf der städtebaulichen oder architektonischen Ebene, sondern auch in ‚Mikroinfrastrukturen‘ – etwa in Form eines gemeinschaftlichen Kühltanks oder eines ‚Umsonstregals‘ – erfolgen.<sup>274</sup> Gleichzeitig hebt Görgen die Bedeutung gemeinschaftlicher Räume für nachhaltige Praktiken hervor: „So ermöglichen und verstärken [...] geteilte Küchen gemeinsame Ernährungspraktiken, die sich durch einen geringeren Energieverbrauch und eine stärkere soziale Integration auszeichnen und somit verschiedene Nachhaltigkeitspotenziale bieten.“<sup>275</sup>

267 empirica u. a., *Baugruppen. BBSR-Online-Publikation 14/2009*, 12.

268 empirica u. a., 11–12.

269 Kuhn und Harlander, „Baugemeinschaften – eine neue Baukultur“, 153.

270 empirica u. a., *Baugruppen. BBSR-Online-Publikation 14/2009*, 12.

271 empirica u. a., 12.

272 Gerhards, Langenbahn, und Schlauch, „Entstehung von Wohnprojekten“, 76.

273 Görgen, *Nachhaltige Lebensführung*, 252–53.

274 Görgen, 250.

275 Görgen, 249.

## QUALITÄTEN IM SOZIALEN BEREICH

Bezüglich der Qualitäten im sozialen Bereich werden in der Literatur insbesondere die Potenziale für soziale Innovation sowie gegenseitige Hilfeleistungen und -netzwerke in Wohnprojekten hervorgehoben. Fedrowitz und Gailing bezeichnen gemeinschaftliche Wohnprojekte als ‚gesellschaftliche Innovation‘.<sup>276</sup> Demnach versuchen Wohnprojekte, „[...] dem Bruch zwischen Anforderungen neuer Haushaltsformen und Lebensstile einerseits und den alten Strukturen des Wohnungsangebots, der Wohnungsverwaltung sowie der Wohnungspolitik andererseits zu begegnen“.<sup>277</sup> Spellerberg et al. betrachten Wohnprojekte als eine dauerhafte Wohnform mit einer ausgeprägten Praxis gegenseitiger Unterstützung sowie auf die Integration von auf dem Wohnungsmarkt benachteiligten Personen bezogen<sup>278</sup>. Philippsen nennt zwei Arten sozialer Unterstützung, die in Wohnprojekten besonders ausgeprägt sind. Demnach wird die emotionale Unterstützung durch einzelne Ratgeber\*innen und Kümmerer\*innen für mehrere Bewohner\*innen geleistet, während die instrumentelle Unterstützung durch gegenseitige Hilfeleistungen in Form von Beratung, kurzfristiger Versorgung und Kinderbetreuung erfolgt.<sup>279</sup> Hieber et al. betrachten die „gegenseitige verbindliche Hilfe und Unterstützung, die in der Regel im nicht-pflegerischen Bereich und sozial-emotionalen Bereich erbracht wird“<sup>280</sup> als eine besondere Chance gemeinschaftlicher Wohnprojekte.<sup>281</sup> Nach Hieber et al. trägt die Selbsthilfe gemeinschaftlicher Wohnprojekte zu einer Verlängerung der selbstbestimmten Lebensphase von älteren Menschen bei und zögert das Verlassen der eigenen Wohnung sowie die Notwendigkeit stationärer Pflege hinaus.<sup>282</sup>

## DIE BANDBREITE DER POTENZIALE

Zusammenfassend lässt sich anhand der Literatur eine Bandbreite an Aspekten der Gemeinwohlorientierung von Wohnprojekten feststellen, die sich insbesondere im Bereich der Mehrwerte für das Quartier, im städtebaulichen, architektonischen und ökologischen Bereich sowie im sozialen Bereich abbilden. Über die konkreten Mehrwerte und Qualitäten hinaus nennen Thörn et al. weitere Potenziale der für Wohnprojekte charakteristischen selbstorganisierten Planungs- und Aushandlungsprozesse in der sozialen, ökologischen und baulichen Innovation:

276 Fedrowitz und Gailing, *Zusammen wohnen. Gemeinschaftliche Wohnprojekte als Strategie sozialer und ökologischer Stadtentwicklung*, 53.

277 Fedrowitz und Gailing, 53.

278 Spellerberg, Gerhards, und Schlauch, „Gemeinschaftliche Wohnprojekte und Nachbarschaften. Fazit“, 98.

279 Philippsen, *Soziale Netzwerke in gemeinschaftlichen Wohnprojekten*, 241.

280 Hieber u. a., „Gemeinschaftliches Wohnen im Alter: Von der Idee bis zum Einzug“, 108.

281 Hieber u. a., 108.

282 Hieber u. a., 110.

The potential of co-housing to be an ecologically sustainable alternative relies on more than project-specific building solutions and sharing; it links to the engagement of co-housing communities in for example pushing social norms, questioning spatial and material standards and enacting low-impact everyday practices, with synergies between social and ecological sustainability in the framing of co-housing as a social and political project, as well as a less resource-intensive way of organizing everyday life.<sup>283</sup>

Gleichwohl ist anzumerken, dass die Ausprägung der Gemeinwohlorientierung von Wohnprojekt zu Wohnprojekt unterschiedlich ist. Die Umsetzung verschiedener Aspekte der Gemeinwohlorientierung ist zudem nicht in jedem Wohnprojekt gleichermaßen ausgewogen vertreten.<sup>284</sup> Die Bandbreite an Aspekten der Gemeinwohlorientierung der Wohnprojekte ist im Kontext der Forschungsfrage dieser Arbeit von besonderem Interesse, da sie die Potenziale gemeinschaftlicher Wohnformen abbildet, die sich durch verbesserte Unterstützung verstärkt entfalten könnten.<sup>285</sup>

Gemeinschaftlichkeit, Nachbarschaft und Selbsttätigkeit können besonders gut in Gemeinschaftswohnprojekten gelebt werden. Diese Eigenschaften der Projekte unterstützen soziales Lernen und stellen damit eine große Chance für ökologisch orientierte Verhaltensänderungen dar. Sie sind gleichzeitig die Grundlage für die Bildung sozialer Netzwerke, die Menschen in unterschiedlichen Haushaltstypen enorme individuelle Vorteile im Alltag verschaffen können. Gemeinschaftliche Wohnprojekte können zudem Träger einer kleinräumigen an Innenentwicklung orientierten Stadtentwicklung sein, die sich als aktive Zellen für mehr Lebens- und Umweltqualität im unmittelbaren Lebensumfeld einsetzen.<sup>286</sup>

## GEMEINWOHLORIENTIERUNG IM DIESER FORSCHUNGSARBEIT

In dieser Forschungsarbeit dient die Auseinandersetzung mit den Interpretationen von Gemeinwohlorientierung und Wohnprojekten in erster Linie dem Verständnis für die kommunalpolitische Motivation zur Unterstützung von und Kooperation mit Wohnprojekten. Die Gemeinwohlorientierung der Wohnprojekte wird in dieser Forschungsarbeit nicht dahingehend überprüft, ob und in welcher Form die den Wohnprojekten zugeschriebenen Qualitäten umgesetzt werden. Dabei wird weder den Wohnprojekten noch den Kommunen das Bestreben nach der Gemeinwohlorientierung abgesprochen, jedoch soll und darf kritisch hinterfragt werden, inwiefern die selbstgesetzten Ziele umgesetzt werden und welche messbare Wirkung sie tatsächlich entfalten.

283 Thörn u. a., „Constraints and Possibilities for Co-Housing to Address Contemporary Urban and Ecological Crises. A Conclusion“, 211.

284 Fedrowitz und Gailing, *Zusammen wohnen. Gemeinschaftliche Wohnprojekte als Strategie sozialer und ökologischer Stadtentwicklung*, 63.

285 Fedrowitz und Gailing, 63–64.

286 Fedrowitz und Gailing, 63–64.

# 2.3.2 KRITIK AN WOHNPROJEKTEN

## BETRACHTUNG DER KRITIK AN WOHNPROJEKTEN

In der Literatur wird die Kritik an Wohnprojekten insbesondere in Bezug auf die Zugänglichkeit für breite Schichten der Bevölkerung, die Relevanz auf dem Wohnungsmarkt und die Rolle bei der Aufwertung der Quartiere betrachtet. Im Folgenden werden diese Aspekte anhand der Literatur beleuchtet. Dabei werden insbesondere und unter anderem die Veröffentlichung des Soziologen Benjamin Görgen „Nachhaltige Lebensführung: Praktiken und Transformationspotenziale gemeinschaftlicher Wohnprojekte“ (2021) und die 2018 veröffentlichte Dissertation von Matthias Wendt „Weil es nur zusammen geht: Commons-basierte Selbstorganisation in der Leipziger Hausprojekteszene“<sup>287</sup> herangezogen. Außerdem zugrunde gelegt werden der Buchteil „Constraints and possibilities for co-housing to address contemporary urban and ecological crises. A conclusion“ von Håkan Thörn, Henrik Gutzon Larsen, Pernilla Hagbert und Cathrin Wasshede aus der von den Autor\*innen herausgegebenen Publikation „Contemporary co-housing in Europe: towards sustainable cities?“ (2020) sowie das von der Stadtsoziologin Annette Spellerberg herausgegebene Buch „Neue Wohnformen – gemeinschaftlich und genossenschaftlich: Erfolgsfaktoren im Entstehungsprozess gemeinschaftlichen Wohnens“ (2018).

287 Wendt, *Weil es nur zusammen geht*.

## MANGELNDE ZUGÄNGLICHKEIT UND NISCHENHAFTIGKEIT

Bezüglich der mangelnden Zugänglichkeit werden in der Literatur die finanziellen und strukturellen Hürden der Wohnprojekte betrachtet. Die Nischenhaftigkeit der Wohnprojekte wird im Sinne einer begrenzten Zielgruppe und einer geringen Bedeutung auf dem Wohnungsmarkt beleuchtet. Gerhards et al. (2018) nennen die üblicherweise hohe finanzielle Schwelle durch die erforderlichen Eigenmittel, die Haushalte mit geringen Rücklagen in der Regel nicht einbringen können.<sup>288</sup> Spellerberg (2018) nennt zudem ein umfangreiches Zeitbudget und ausgeprägte Kommunikationsfähigkeiten als weitere Ressourcen, die für die Teilnahme an komplexen und zeitintensiven Abstimmungsprozessen in Wohnprojekten aufzubringen sind.<sup>289</sup> Hieber et al. (2005) führen ebenfalls das für Wohnprojekte notwendige hohe Maß an unterschiedlichen Kompetenzen als eine Hürde für Menschen an, die darüber in einem geringeren Maße verfügen.<sup>290</sup> Auch Szypulski (2008) nennt die mangelnde Zugänglichkeit der Wohnprojekte für Menschen mit niedrigem Einkommen und geringen zeitlichen Ressourcen abseits der beruflichen und häuslichen Arbeit sowie für Menschen in sozialen Notsituationen<sup>291</sup>. Nach Droste und Knorr-Siedow (2017) führt der hohe zeitliche und finanzielle Gründungsaufwand dazu, dass in der Vergangenheit vornehmlich mittelschichtorientierte Wohnprojekte entstanden, die für Personen mit geringen finanziellen Mitteln nicht zugänglich waren.<sup>292</sup> Wendt (2018) nennt die durch den Aufnahmeprozess in Wohnprojekten begrenzte Zugänglichkeit. Denn die Aufnahme neuer Mitglieder in Leipziger Wohnprojekten ist nicht an das Eigenkapital, sondern insbesondere an die Akzeptanz der Hausgemeinschaft und das Interesse am gemeinschaftlichen, selbstorganisierten Wohnen entscheidend.<sup>293</sup> Demnach sind die Leipziger Wohnprojekte „weniger ökonomisch als soziokulturell exklusiv und stehen als Nischenmodell nicht der breiten Bevölkerung offen“<sup>294</sup>. Balmer und Bernet (2017) nennen ebenfalls eine für Selbstorganisation charakteristische soziokulturelle ‚Exklusivität‘, die durch akademische, alternative und „unterdurchschnittlich migrantische“<sup>295</sup> Prägung entsteht und den Zugang für breitere Gruppen erschwert.<sup>296</sup> Szypulski (2008) betrachtet Wohnprojekte als ein sehr beschränktes Marktsegment mit einer geringen quantitativen Bedeutung für die Wohnraumversorgung.<sup>297</sup>

288 Gerhards, Langenbahn, und Schlauch, „Entstehung von Wohnprojekten“, 71.

289 Annette Spellerberg, „Fazit“, in *Neue Wohnformen – gemeinschaftlich und genossenschaftlich: Erfolgsfaktoren im Entstehungsprozess gemeinschaftlichen Wohnens*, hg. von Annette Spellerberg (Wiesbaden: Springer VS, 2018), 194–95, <https://doi.org/10.1007/978-3-658-19608-0>.

290 Hieber u. a., „Gemeinschaftliches Wohnen im Alter: Von der Idee bis zum Einzug“, 109.

291 Szypulski, *Gemeinsam bauen – gemeinsam wohnen. Wohneigentumsbildung durch Selbsthilfe*, 141.

292 Droste und Knorr-Siedow, „Wohnungspolitik für eine inklusive Gesellschaft“, 199.

293 Wendt, *Weil es nur zusammen geht*, 358.

294 Wendt, 358.

295 Ivo Balmer und Tobias Bernet, „Selbstverwaltet Bezahlar Wohnen? Potentiale Und Herausforderungen Genossenschaftlicher Wohnprojekte“, in *Wohnraum Für Alle?! Perspektiven Auf Planung, Politik Und Architektur* (transcript Verlag, 2017), 267, <https://doi.org/10.1515/9783839437292-017>.

296 Balmer und Bernet, 267.

297 Szypulski, *Gemeinsam bauen – gemeinsam wohnen. Wohneigentumsbildung durch Selbsthilfe*, 141.

## AUFWERTUNG DER QUARTIERE

Die Aufwertung der Quartiere wird in der Literatur als ein möglicher Effekt von Wohnprojekten genannt. Thörn et al. (2020) leiten aus ihrer Untersuchung des ‚co-housing‘ in Dänemark, Schweden, Hamburg und Barcelona ab, dass insbesondere finanzstarke und durch ‚cultural capital‘ ausgestattete Wohnprojekte zur Gentrifizierung beitragen können.<sup>298</sup> Wendt (2018) beschreibt die Ambivalenz der Wirkung von Leipziger Wohnprojekten ins Quartier durch den Spagat zwischen dem Selbstverständnis als Gegenpol zur spekulativen Immobilienentwicklung und dem eigenen Beitrag zu Aufwertungsprozessen.<sup>299</sup> Demnach tragen die Wohnprojekte zu einer baulichen Aufwertung bei und verändern durch ihre überwiegend akademisch geprägte Bewohner\*innenschaft die soziale Struktur in ihren Nachbarschaften, führen jedoch in der Regel nicht zur Erhöhung der Mietpreise.<sup>300</sup>

## DIE NEBENEFFEKTE DER SELBSTORGANISATION

Zusammenfassend lässt sich eine Verknüpfung der genannten Kritikpunkte mit der Selbstorganisation in Wohnprojekten feststellen. In der Literatur werden die Mittelschichtorientierung der Wohnprojekte und ihre mangelnde Zugänglichkeit für Menschen mit niedrigen finanziellen und zeitlichen Ressourcen insbesondere in Bezug auf die charakteristischen selbsttragenden und selbstorganisierten Strukturen der Wohnprojekte genannt. Die Rolle der Wohnprojekte in den Aufwertungsprozessen wird in der Literatur nicht als ein bewusstes Handeln, sondern vielmehr als ein Effekt der oben beschriebenen Tendenz der Wohnprojekte zur Mittelschichtorientierung betrachtet. Die Nischenhaftigkeit und die geringe quantitative Bedeutung der Wohnprojekte auf dem Wohnungsmarkt lassen sich anhand der Literatur ebenfalls mit dem typischerweise hohen Aufwand der Prozesse der Selbstorganisation verknüpfen.

298 Thörn u. a., „Constraints and Possibilities for Co-Housing to Address Contemporary Urban and Ecological Crises. A Conclusion“, 210–11.

299 Wendt, *Weil es nur zusammen geht*, 340–45.

300 Wendt, 342–43.



# 2.4

## KOOPERATIONEN VON KOMMUNEN MIT WOHNPROJEKTEN

# 2.4.1 HISTORISCHE ENTWICKLUNG DER KOOPERATIONEN VON KOMMUNEN MIT WOHNPROJEKTEN

## BETRACHTUNG DER HISTORISCHEN ENTWICKLUNG DER KOOPERATIONEN VON KOMMUNEN MIT WOHNPROJEKTEN

In diesem Abschnitt werden die Anfänge der Selbsthilfebewegung und der kommunalen Selbstverwaltung in Deutschland anhand von Literatur beleuchtet. Dabei werden insbesondere die Veröffentlichungen der Stadtforscherin Anja Szypulski (2008)<sup>301</sup>, des Historikers Holger Martens (2015)<sup>302</sup> sowie des Soziologen und Stadtplaners Marcus Menzl (2020)<sup>303</sup> herangezogen. Zudem wird in diesem Abschnitt der 1991 verstorbene Bauökonom Klaus Novy zitiert, der durch seine Veröffentlichungen und Forschungsprojekte als ein Impulsgeber der Genossenschafts- und Selbsthilfebewegung gilt und Namensgeber des bundesweiten Preises für genossenschaftliches Bauen und Wohnen ist.<sup>304</sup>

301 Szypulski, *Gemeinsam bauen – gemeinsam wohnen. Wohneigentumsbildung durch Selbsthilfe*.

302 Holger Martens, „Das Genossenschaftsgesetz von 1889 und der Gründungsboom in Hamburg“, in *125 Jahre Genossenschaftsgesetz, 100 Jahre Erster Weltkrieg: Beiträge zur 9. Tagung zur Genossenschaftsgeschichte am 7. – 8. November 2014 im Hamburger Gewerkschaftshaus*, hg. von Heinrich-Kaufmann-Stiftung und Adolph von Elm Institut für Genossenschaftsgeschichte (Tagung zur Genossenschaftsgeschichte, Norderstedt: BoD - Books on Demand, 2015), 6–13, <https://www.kaufmann-stiftung.de/documents/TB9.pdf>.

303 Menzl, „Gemeinsam zum Eigentum – Baugemeinschaften und Genossenschaften“.

304 ARCH+, „5. Klaus Novy Preis: ‚Genossenschaft innovativ sozial‘“, ARCH+, zugegriffen 4. Mai 2024, <https://archplus.net/de/klaus-novy-preis-5-genossenschaft-innovativ-sozial-2017/>.

# ANFÄNGE DER SELBSTHILFEBEWEGUNG UND DER KOMMUNALEN SELBSTVERWALTUNG IN DEUTSCHLAND

Auch wenn Wohnprojekte oft als innovativ<sup>305</sup>, neu<sup>306</sup> und alternativ<sup>307</sup> bezeichnet werden, geht die historische Entstehung mehr als ein Jahrhundert zurück. Die Sozialwissenschaftlerin und Stadtforscherin Anja Szypulski führt „historische Wurzeln der baulichen Selbsthilfe“<sup>308</sup> in Deutschland auf die Einführung der Sozialgesetzgebung und des Genossenschaftsgesetzes in den 1880er-Jahren zurück, gefolgt durch die „Gründungswelle der Genossenschaften um die Jahrhundertwende“<sup>309</sup>. Die genossenschaftliche Tradition ist somit älter als die kommunale Selbstverwaltung: Das kommunale Selbstverwaltungsrecht war im 19. Jahrhundert noch nicht gesetzlich verankert und existierte vor allem in Form von rechtswissenschaftlichen Überlegungen und Diskussionen.<sup>310</sup>

Der Historiker Holger Martens führt den ‚Boom‘ der Wohnungsbaugenossenschaften zur damaligen Zeit unter anderem auf die Einführung der beschränkten Haftung im Genossenschaftsgesetz und auf die günstigen Hypotheken der Landesversicherungsanstalten zurück.<sup>311</sup> Während nach der Gründung der ersten Wohnungsbaugenossenschaft 1862 in Hamburg nur wenige weitere Gründungen folgten, erfuhr die Genossenschaftsbewegung nach 1890 einen Gründungsschub und verzeichnete 764 Wohnungsbaugenossenschaften im Jahr 1908.<sup>312</sup> In der Beschreibung dieser frühen Bewegungen von Klaus Novy aus dem Jahr 1983 sind einige Merkmale späterer Wohnprojekte erkennbar:

Die Wohnungsbaugenossenschaft war einmal die Rechtsform, in die Gruppen mit spezifischen, vom Markt nicht befriedigten Wohn- und Lebensvorstellungen schlüpfen, um ihre Reformprojekte zu verwirklichen. Schon viele Gründungen der [18]90er-Jahre, der zweiten Gründungswelle, waren Träger sozialer und wohnkultureller Reformen.<sup>313</sup>

- 305 Wohnbaugenossenschaften Schweiz – Regionalverband Zürich und Hochschule Luzern – Technik & Architektur, Institut für Architektur (IAR), Kompetenzzentrum Typologie & Planung in Architektur (CCTP), Hrsg., *Innovative Wohnformen* (Luzern, 2018), [www.hslu.ch/files/ta-forschung/forschung](http://www.hslu.ch/files/ta-forschung/forschung).
- 306 LEHEN drei Architekten Stadtplaner und Matthias Schuster, *Neues urbanes Wohnen in Baugemeinschaften*, hg. von Landeshauptstadt Stuttgart, Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung, Beiträge zur Stadtentwicklung 36 (Stuttgart, 2005), [https://www.baugemeinschaftsarchitekten.de/app/download/1157864252/Neues\\_urbanes\\_Wohnen\\_in\\_Baugemeinschaften.pdf?t=1426750367chaften](https://www.baugemeinschaftsarchitekten.de/app/download/1157864252/Neues_urbanes_Wohnen_in_Baugemeinschaften.pdf?t=1426750367chaften); Eva Wonneberger, *Neue Wohnformen* (Wiesbaden: Springer Fachmedien Wiesbaden, 2015), <https://doi.org/10.1007/978-3-658-09888-9>; Annette Spellerberg, Hrsg., *Neue Wohnformen – gemeinschaftlich und genossenschaftlich: Erfolgsfaktoren im Entstehungsprozess gemeinschaftlichen Wohnens* (Wiesbaden: Springer VS, 2018), <https://doi.org/10.1007/978-3-658-19608-0.2015>
- 307 Jan Hendrik Schönfeld, *Alternative Wohnformen: selbstbestimmtes Wohnen im Alter*, Studien 2004 (Hamburg: Diplomica, 2005).
- 308 Szypulski, *Gemeinsam bauen – gemeinsam wohnen. Wohneigentumsbildung durch Selbsthilfe*, 110.
- 309 Szypulski, 111.
- 310 Gerd Schmidt-Eichstaedt, „Kapitel 9. Die Gemeinde- und Kreisaufgaben. § 48. Das System der kommunalen Aufgaben. B. Die Rechtsqualität der Kommunalaufgaben“, in *Handbuch der kommunalen Wissenschaft und Praxis*, hg. von Günter Püttner, Zweite, völlig neu bearbeitete Auflage, Bd. Band 3. Kommunale Aufgaben und Aufgabenerfüllung (Berlin, Heidelberg: Springer Berlin Heidelberg, 1983), 9–13, <https://doi.org/10.1007/978-3-662-11969-3>.
- 311 Martens, „Das Genossenschaftsgesetz von 1889 und der Gründungsboom in Hamburg“, 9.
- 312 Martens, 9.
- 313 Klaus Novy, *Genossenschafts-Bewegung: zur Geschichte und Zukunft der Wohnreform* (Berlin: Transit, 1983), 167.

Dieser Trend setzte sich mit weiteren Gründungswellen in den 1910er- und 1920er-Jahren fort.<sup>314</sup> In dieser Zeit erfuhr die Definition der kommunalen Selbstverwaltungs- und Auftragsaufgaben eine Konkretisierung sowie eine erstmalige gesetzliche Verankerung durch die Preußische Verfassung von 1920.<sup>315</sup> Martens beobachtet zudem die Stärkung staatlicher Planung und Förderung als Maßnahme gegen die Wohnungsnot nach den demokratischen Wahlen 1918.<sup>316</sup>

Die genossenschaftliche Bewegung ging mit der Selbsthilfebewegung Hand in Hand, vorangetrieben durch die Idee der Wohnraumversorgung für benachteiligte Bevölkerungsschichten durch Selbstorganisation.<sup>317</sup> Klaus Novy beschrieb zwei unterschiedliche Linien der ersten Gründungswellen der Genossenschaften: eine mit dem wirtschaftlichen Schwerpunkt auf der Schaffung von individuellem Eigentum und die andere mit einem soziokulturellen Schwerpunkt im Sinne einer „möglichst genossenschaftlichen Lebensreform“<sup>318</sup>. Darüber hinaus schilderte Klaus Novy die Vielfalt der Zielgruppen genossenschaftlicher Wohnformen der 1920er-Jahre und die Potenziale, die durch selbstorganisierte Prozesse entstanden:

Die wie Pilze aus dem Boden sprießenden Genossenschaften der dritten Welle schließlich bildeten sich entlang lebensbestimmender Gemeinsamkeiten. In jeder Stadt entstand ein buntes Bouquet: Von den Junggesellen bis zu den Kinderreichen, von der Handwerkervereinigung bis zu den Universitätsprofessoren, auch Kriegsversehrte, Siedler, Bodenreformer, Vegetarier, Freimaurer, deutschnationale Angestellte und sozialistische Eisenbahner, konservative Beamte und evangelische Mittelständler, sie alle – und viele mehr – gründeten ‚ihre‘ Genossenschaft und organisierten sich in ‚eigenen‘ Verbänden. Dies war die Basis dafür, daß hier Lebensgemeinschaften entstanden. Wo Menschen mit gemeinsamen Interessen zur Wohnraumversorgung zusammengebracht werden – in Generalversammlungen bis zum Kolonieausschuß –, dort entwickeln sich aus dem gewonnenen Selbstvertrauen zahlreiche weitere soziale und kulturelle Initiativen, besonders natürlich in Bewährungszeiten, wie Krisen.<sup>319</sup>

In den frühen 1930er-Jahren wurde die bauliche Selbsthilfe zur Errichtung von Einfamilienhäusern in vorstädtischen Siedlungen staatlich unterstützt, während sich der Staat aus dem Bereich des sozialen Wohnungsbaus zurückzog.<sup>320</sup> Das sogenannte ‚Kleinsiedlungsprogramm‘ beinhaltete Anfang der 1930er-Jahre Instrumente wie staatliche Darlehen, kommunale Baulandbeschaffung sowie Erbbaurechtsvergabe.<sup>321</sup> Nach 1933 zog sich der nationalsozialistische Staat aus der Wohnungsversorgung zurück und reduzierte auch die Unterstützung des Baus von Kleinsiedlungen.<sup>322</sup>

314 Menzl, „Gemeinsam zum Eigentum – Baugemeinschaften und Genossenschaften“, 288.

315 Schmidt-Eichstaedt, „Kapitel 9. Die Gemeinde- und Kreisaufgaben. § 48. Das System der kommunalen Aufgaben. B. Die Rechtsqualität der Kommunalaufgaben“, 13–14.

316 Martens, „Das Genossenschaftsgesetz von 1889 und der Gründungsboom in Hamburg“, 9–10.

317 Szyplulski, *Gemeinsam bauen – gemeinsam wohnen. Wohneigentumsbildung durch Selbsthilfe*, 110.

318 Novy, *Genossenschaftsbewegung*, 154.

319 Novy, 167.

320 Heiner Schäfer, *Wohnungsversorgung durch Selbstbau: Selbsthilfe beim Eigenheimbau – soziale Voraussetzungen und ihre wohnungspolitische Bedeutung* (Darmstadt: Verlag für Wiss. Publ, 1985), 3.

321 Schäfer, 8.

322 Schäfer, 8.

Nach dem Zweiten Weltkrieg war die Wohnungspolitik in Deutschland von den großen Herausforderungen des Wiederaufbaus und der Wohnungsnot sowie von der Strategie der „Ankurbelung der Wohnungsbautätigkeit unter Zuhilfenahme aller verfügbaren Ressourcen“<sup>323</sup> geprägt. Gleichzeitig gewannen Kommunen als lokale Verwaltungseinheiten im Zuge der Stärkung dezentraler staatlicher Strukturen als Trägerinnen an Bedeutung.<sup>324</sup> Im Rahmen des Wiederaufbaus wurde Selbstbau an die Eigenheimförderung gekoppelt, wodurch das individuelle Eigentum in den Fokus rückte und die Bedeutung von Selbstbestimmung und Selbstverwaltung der baulichen Selbsthilfe abnahm.<sup>325</sup> Jedoch bauten die zwischen 1945 und 1989 als gemeinnützig anerkannten und dadurch steuerlich begünstigten Genossenschaften ihre Bestände aus.<sup>326</sup>

## HAUSBESETZUNGEN UND BEHUTSAME STADTERNEUERUNG DER 1970ER- UND 1980ER-JAHRE

Laut dem Forschungsinstitut empirica entstanden in den 1970er-Jahren die ersten Wohnprojekte im individuellen Eigentum als Pionierprojekte.<sup>327</sup> Auch Schenk nennt erste Beispiele von Wohnprojekten im individuellen Eigentum der 1970er-Jahre in Berlin und Stuttgart. In der Ausgabe der Zeitschrift ARCH+ aus dem Jahr 1982 „anders leben, arbeiten, bauen, wohnen“ wurde zum einen davon berichtet, dass in den Häusern Berlins, die in den 1970er-Jahren besetzt worden waren, die Ablehnung der ‚Staatsknete‘ und der Kooperation mit der öffentlichen Hand verbreitet war.<sup>328</sup> Zum anderen wurde in dieser Ausgabe der ARCH+ eine schrittweise Pragmatisierung und Entradikalisierung der Instandbesetzer\*innenbewegung in den 1980er-Jahren nach dem politisch beschlossenen Räumungsstopp beschrieben.<sup>329</sup> Demnach begann in den 1980er-Jahren in Berlin der Umbruch von radikaler Autonomie mit den ersten Versuchen des Dialogs mit Politik und privaten Akteur\*innen auf dem Weg zur Legalisierung und Kooperation.<sup>330</sup>

Die Protestbewegung der Instandbesetzungen und die darauffolgende Entstehung der behutsamen Stadterneuerung führten sowohl zur Stärkung der Selbsthilfebewegung<sup>331</sup> als auch zur Verankerung der Kooperationen mit Kommunen im Rahmen der Städtebauförderung und den neuen integrierten Programmen der Stadterneuerung.<sup>332</sup>

323 Schäfer, 30–31.

324 Schmidt-Eichstaedt, „Kapitel 9. Die Gemeinde- und Kreisaufgaben. § 48. Das System der kommunalen Aufgaben. B. Die Rechtsqualität der Kommunalaufgaben“, 15.

325 Szypulski, *Gemeinsam bauen – gemeinsam wohnen. Wohneigentumsbildung durch Selbsthilfe*, 118–19.

326 Menzl, „Gemeinsam zum Eigentum – Baugemeinschaften und Genossenschaften“, 288.

327 empirica u. a., *Baugruppen. BBSR-Online-Publikation 14/2009*, 3.

328 Bernd Laurisch, „Leben in instandbesetzten Häusern. Radikales Wohnen und Planen in der Gruppe“, ARCH+, Nr. Ausgabe 61: anders leben, arbeiten, bauen wohnen (1. Februar 1982): 37, <https://www.archplus.net/home/archiv/ausgabe/46,61,1,0.html>.

329 Uli Hellweg und Christian Wend, „Überblick: Neue Träger „Lösungen“ für Instandbesetzer in Kreuzberg und anderswo?“, ARCH+, Ausgabe 61: anders leben, arbeiten, bauen wohnen (1. Februar 1982): 43–45, <https://www.archplus.net/home/archiv/ausgabe/46,61,1,0.html>.

330 Hellweg und Wend, 43.

331 Szypulski, *Gemeinsam bauen – gemeinsam wohnen. Wohneigentumsbildung durch Selbsthilfe*, 120.

332 Ehrbeck, *Der Beitrag kommunaler Stadtplanung zur Steuerung der Bodennutzung*, 56.

So bot die Internationale Bauausstellung (IBA 87) in Berlin eine Bühne sowohl für autonome Hausprojekte im Bestand als auch für die durch Baukultur herausstechenden Vorgänger der jungen Genossenschaften und eigentumsorientierten Baugruppen in Neubau.<sup>333</sup> In den 1980er-Jahren fand in Berlin zudem das Förderprogramm ‚Wohnungspolitische Hilfe‘ für die Altbauanierungen im Selbstbau (bis 2001) und das ‚Instandbesitzerprogramm‘ für die Förderung der Eigentumsbildung zum Selbstkostenpreis (bis 1995) Anwendung.<sup>334</sup> In den 1970er- und 1980er-Jahren entstanden zudem die ersten Beispiele eigentumsorientierter Wohnprojekte, beispielsweise in Berlin im Rahmen der IBA sowie in Stuttgart, Hannover, München und Hamburg.<sup>335</sup> Außerdem fand in den 1980er-Jahren in einigen Großstädten eine deutliche Wiederbelebung der Genossenschaftsbewegung statt, wobei die neuen Genossenschaften einen stärkeren Bezug zur Ökologiebewegung und der Hausbesetzerszene als zu ihren älteren Vorfahren hatten.<sup>336</sup>

## ENTWICKLUNGEN DER KOOPERATIONEN SEIT DEN 1990ER-JAHREN

In den Entwicklungen der kommunalen Instrumente zur Unterstützung von Wohnprojekten der 1990er-Jahre sind insbesondere die Quartiersentwicklungen im süddeutschen Raum zu betonen. So nennt empirica die Realisierung erster Quartiersentwicklungen auf Konversionsflächen mit Wohnprojekten in Tübingen und in Freiburg.<sup>337</sup> Laut der Studie von empirica von 2009 schwächten die Tübinger und Freiburger Beispiele die damals unter Kommunen verbreitete Skepsis gegenüber Wohnprojekten ab und „rückte[n] das Image [der Wohnprojekte] aus der exotischen Nische heraus“<sup>338</sup>. Nach Schenk erhielten in den 1990er-Jahren vor allem die Wohnprojekte im individuellen Eigentum einen Entwicklungsschub.<sup>339</sup> Nach Bogumil und Holtkamp ist außerdem seit den 1990er-Jahren ein bundesweiter ‚Partizipationstrend‘ unter Verankerung der direktdemokratischen Instrumente in kommunalen Verfassungen und der Stärkung der zivilgesellschaftlichen Bewegungen zu beobachten.<sup>340</sup> Gleichzeitig begann eine umfassende Privatisierung der kommunalen Wohnungsbestände unter der Prämisse der Entlastung der öffentlichen Haushalte.<sup>341</sup>

In den 2000er-Jahren bildete sich eine Vielfalt an Rechtsformen sowie Konzepten von Wohnprojekten, worauf einige Kommunen mit unterstützenden Instrumenten reagierten. Die 2007 veröffentlichte Studie des Deutschen Instituts für Urbanistik berichtet über Informationsangebote, Veranstaltungen

333 Schenk, „Stadtbaustein Baugemeinschaft: Rück- und Ausblick“, 14–15.

334 Deutsches Institut für Urbanistik; und Gregor Jekel, „Vorstudie zur Einrichtung einer Netzwerkagentur Generationenübergreifendes Wohnen: Endbericht“, 2007, 48–49, <https://repository.difu.de/jspui/bitstream/difu/131763/1/DF11272.pdf>.

335 Schenk, „Stadtbaustein Baugemeinschaft: Rück- und Ausblick“, 14–15.

336 Menzl, „Gemeinsam zum Eigentum – Baugemeinschaften und Genossenschaften“, 288.

337 empirica u. a., *Baugruppen. BBSR-Online-Publikation 14/2009*, 3–4.

338 empirica u. a., 4.

339 Schenk, „Stadtbaustein Baugemeinschaft: Rück- und Ausblick“, 15.

340 Bogumil und Holtkamp, *Kommunalpolitik und Kommunalverwaltung*, 80.

341 Andrej Holm, „Privatisierung des kommunalen Wohnungsbestandes“, in *Jahrbuch StadtRegion 2007/2008: Schwerpunkt: Arme reiche Stadt*, hg. von Norbert Gestring u. a., 1. Aufl. (Verlag Barbara Budrich, 2008), 101, <https://www.budrich-journals.de/index.php/stadtregion/issue/view/330>

sowie Beratungsstellen in einigen Kommunen, beispielsweise in Augsburg, Dresden, Hamburg, Hannover, Leipzig, Köln, Mannheim, München und Stuttgart.<sup>342</sup> Auch das Förderprogramm in Hamburg<sup>343</sup> sowie zinslose oder vergünstigte Darlehen für „den Erwerb räumlich zusammenhängender, dauerhaft bewohnbarer Wohnungsbestände durch eigentumsorientierte Wohnungsgenossenschaften“<sup>344</sup> in Berlin wurden in der Studie genannt. In der Studie des Difu wird zudem die Praxis der kommunalen Unterstützung der Wohnprojekte als „eine große Vielfalt hinsichtlich ihrer inhaltlichen Ziele, Förderinhalte und organisatorischen Ausgestaltung“<sup>345</sup> beschrieben.

Nach Heeg wurde in dieser Zeit eine zunehmende Veränderung des Immobilienmarktes durch Privatisierung und Finanzialisierung sichtbar.<sup>346</sup> Bogumil und Holtkamp beobachten den Widerspruch zwischen den sinkenden Handlungsspielräumen der Kommunen auf der einen Seite und der steigenden Komplexität der kooperativen Verfahren auf der anderen Seite.<sup>347</sup> Demnach verlieren kommunale Verfahren und Entscheidungen trotz zunehmender Praxis der ‚kooperativen Demokratie‘ an Akzeptanz.<sup>348</sup>

Die durch die restriktiveren rechtlichen Rahmenbedingungen reduzierten finanziellen und rechtlichen Handlungsspielräume der Kommunen in den 90er-Jahren sowie der durch die Ökonomisierung induzierte Steuerungsverlust lassen erhebliche Umsetzungsdefizite erwarten, die zu Enttäuschungen führen können.<sup>349</sup>

In den 2010er-Jahren erfuhr die Wohnprojekte-Bewegung eine Diversifizierung und Skalierung in Form der Umsetzung vielfältiger und komplexer Projekte, der Etablierung anspruchsvoller Rechtsformen sowie der Entwicklung einer Reihe kommunaler Instrumente. In der eigenen Arbeit mit dem id22: Institut für kreative Nachhaltigkeit e. V. wurden im Rahmen der Publikation „CoHousing Inclusive: selbstorganisiertes, gemeinschaftliches Wohnen für alle“ von 2017 einige Beispiele veröffentlicht: Wohnprojekte öffneten sich zunehmend den Zielgruppen abseits der akademischen Mittelschicht, beispielsweise für Menschen mit geringen finanziellen Mitteln, mit Fluchterfahrung oder mit Behinderung.<sup>350</sup> Nach Daten des Difu fand die Anwendung von Konzeptvergabeverfahren in den 2010er-Jahren in über 40 Kommunen statt, wobei in vielen Fällen Wohnprojekte berücksichtigt wurden.<sup>351</sup> Nach Erhebungen aus der 2021 veröffentlichten Masterarbeit von Mona Gennies wurden Konzeptvergabeverfahren in circa 60 Kommunen angewendet.<sup>352</sup>

342 Deutsches Institut für Urbanistik; und Jekel, „Vorstudie zur Einrichtung einer Netzwerkagentur Generationenübergreifendes Wohnen: Endbericht“, 45.

343 Deutsches Institut für Urbanistik; und Jekel, 46.

344 Deutsches Institut für Urbanistik; und Jekel, 50.

345 Deutsches Institut für Urbanistik; und Jekel, 53.

346 Susanne Heeg, „Wohnen als Anlageform: Vom Gebrauchsgut zur Ware“, *Emanzipation*, Nr. Jahrgang 3, Nummer 2 (Dezember 2013): 6, [https://www.uni-frankfurt.de/49205025/e\\_3\\_2\\_heeg.pdf](https://www.uni-frankfurt.de/49205025/e_3_2_heeg.pdf).

347 Bogumil und Holtkamp, *Kommunalpolitik und Kommunalverwaltung*, 227.

348 Bogumil und Holtkamp, 227.

349 Bogumil und Holtkamp, 227.

350 LaFond, Tsvetkova, und id22: Institut für kreative Nachhaltigkeit, *CoHousing Inclusive*.

351 Ricarda Pätzold, „Perspektiven auf gemeinschaftliches Wohnen“, in 2. Bundesweiter Austausch Konzeptverfahren zum Liegenschaftsgeschäft mit gemeinschaftlichen Wohnprojekten 12. Oktober 2018 in Hannover, 2018, 46, <https://www.gemeinschaftliches-wohnen.de/wp-content/uploads/2019/05/FinalDoku-Konzeptverfahren-2018-Hannover.pdf>.

352 Mona Gennies, *Konzeptverfahren als Instrument einer gemeinwohlorientierten Stadtentwicklung* (Berlin: Universitätsverlag der TU Berlin, 2021), 16, [https://depositonice.tu-berlin.de/bitstream/11303/11514/3/gennies\\_mona.pdf](https://depositonice.tu-berlin.de/bitstream/11303/11514/3/gennies_mona.pdf).

## 2.4.2

# BEREICHE UND FORMEN KOMMUNALER UNTERSTÜTZUNG VON WOHNPROJEKTEN

## BETRACHTUNG DER KOMMUNALEN UNTERSTÜTZUNG VON WOHNPROJEKTEN

Im Folgenden werden die Bereiche und die Formen kommunaler Unterstützung von Wohnprojekten anhand von Literatur betrachtet. Dabei werden insbesondere die Veröffentlichungen der Stadtsoziologin Spellerberg (2018),<sup>353</sup> des Stadtforschers Robert Temel (2020)<sup>354</sup> sowie Studien des Difu (2007 und 2021)<sup>355</sup> und der empirica (2009)<sup>356</sup> herangezogen.

## BESTANDTEIL DER KOMMUNALPOLITIK

In der „Vorstudie zur Einrichtung einer Netzwerkagentur Generationenübergreifendes Wohnen: Endbericht“ des Difu im Auftrag der Berliner Senatsverwaltung für Stadtentwicklung aus dem Jahr 2007 wurden unterstützende Aktivitäten und Instrumente der Kommunalverwaltungen in allen Kommunen mit über 250 000 Einwohner\*innen sowie weitere ausgewählte Kommunen untersucht.<sup>357</sup> Im Ergebnis stellte das Difu fest, dass Wohnprojekte in den meisten untersuchten Kommunen ein Bestandteil der Kommunalpolitik waren und unter anderem wegen des demografischen Wandels und des wachsenden Interesses am innerstädtischen Wohnen „eine deutlich wahrnehmbare Konjunktur“<sup>358</sup> erfuhren. Zudem beobachtete das Difu eine große Vielfalt kommunaler Unterstützung „hinsichtlich ihrer inhaltlichen Ziele, Förderinhalte und organisatorischen Ausgestaltung“<sup>359</sup>.

353 Spellerberg, „Fazit“.

354 Temel, *Baukultur für das Quartier*.

355 Deutsches Institut für Urbanistik; und Jekel, „Vorstudie zur Einrichtung einer Netzwerkagentur Generationenübergreifendes Wohnen: Endbericht“; Adrian u. a., *Aktive Bodenpolitik - Fundament der Stadtentwicklung. Bodenpolitische Strategien und Instrumente im Lichte der kommunalen Praxis*.

356 empirica u. a., *Baugruppen. BBSR-Online-Publikation 14/2009*.

357 Deutsches Institut für Urbanistik; und Jekel, „Vorstudie zur Einrichtung einer Netzwerkagentur Generationenübergreifendes Wohnen: Endbericht“, 43–44.

358 Deutsches Institut für Urbanistik; und Jekel, 44.

359 Deutsches Institut für Urbanistik; und Jekel, 53.

## BEREICHE, INSTRUMENTE UND MASSNAHMEN

In der 2018 erschienenen Veröffentlichung bezeichnete die Stadtsoziologin Annette Spellerberg die kommunale Unterstützung als unabdingbar, insbesondere in Bezug auf Informationsangebote und den Zugang zu Grundstücken.<sup>360</sup> Außerdem konstatierte Spellerberg, dass seitens der Wohnprojekte kommunale Unterstützung in verschiedenen Bereichen erwartet wird.<sup>361</sup> Demnach „wird eine positive Grundhaltung erwartet, die mit Informationen, kurzen Wegen, fairen Preisen sowie passenden Grundstücken einhergeht“.<sup>362</sup> Das Forschungsinstitut empirica nennt kommunal organisierte Informationsveranstaltungen als unterstützende Maßnahmen.<sup>363</sup> Dazu gehören auch Broschüren, Orientierungshilfen und Pressearbeit.<sup>364</sup> Bereits in der Studie aus dem Jahr 2007 konstatierte das Difu eine weitere Verbreitung kommunaler Informationsangebote in Form von Veranstaltungen, Vernetzungsangeboten sowie digitalen und analogen Informationsformaten.<sup>365</sup> Darüber hinaus wird von Spellerberg und empirica die Bereitstellung von Räumen für Gruppen- und Planungstreffen als eine Form der kommunalen Unterstützung genannt.<sup>366</sup>

Sowohl Spellerberg als auch empirica nennen feste Ansprechpartner\*innen in Kommunen als einen unterstützenden Faktor für Wohnprojekte.<sup>367</sup> So beobachtete Spellerberg, dass Wohnprojekte die Hilfe einer festen Ansprechperson in der Kommune als wichtig ansehen, um Türen bei der Kommunalverwaltung zu öffnen.<sup>368</sup> Die Zuständigkeit für die Kommunikation und Koordination kann gemäß dem Difu dabei entweder in der Kommunalverwaltung liegen oder durch bestimmte Kooperationsformen in Zusammenarbeit mit lokalen Initiativen oder durch die Beauftragung von Dienstleister\*innen erfolgen.<sup>369</sup> Demnach kann die Zuständigkeit für koordinierende Aufgaben im Wohnungsamt angesiedelt werden und mit dem Bereich der Wohnbauförderung oder mit einem kommunalen Förderprogramm verknüpft werden.<sup>370</sup> Bei den Kooperationsformen können koordinierende Aufgaben und Beratungsleistungen im Auftrag der Kommune an lokale Initiativen oder Auftragnehmer\*innen übertragen werden.<sup>371</sup> Laut Difu können zentrale Beratungs-, Koordinierungs- und Anlaufstellen mehrere Aktivitäten bündeln und damit zu einer Vereinfachung von Verwaltungsabläufen beitragen.<sup>372</sup> Nach Gennies können kommunale Beratungs- und Koordinierungsstellen Wohnprojekte bei der Suche nach Mitbewohner\*innen sowie bei der Bewerbung um Grundstücke unterstützen.<sup>373</sup>

360 Spellerberg, „Fazit“, 190.

361 Spellerberg, 191.

362 Spellerberg, 190.

363 empirica u. a., 13.

364 empirica u. a., 13–14.

365 Deutsches Institut für Urbanistik; und Jekel, „Vorstudie zur Einrichtung einer Netzwerkagentur Generationenübergreifendes Wohnen: Endbericht“, 45.

366 Spellerberg, „Fazit“, 190.

367 empirica u. a., *Baugruppen. BBSR-Online-Publikation 14/2009*, 13; Spellerberg, „Fazit“, 191.

368 Spellerberg, „Fazit“, 190.

369 Deutsches Institut für Urbanistik; und Jekel, „Vorstudie zur Einrichtung einer Netzwerkagentur Generationenübergreifendes Wohnen: Endbericht“, 46.

370 Deutsches Institut für Urbanistik; und Jekel, 46.

371 Deutsches Institut für Urbanistik; und Jekel, 46.

372 Deutsches Institut für Urbanistik; und Jekel, 45.

373 Gennies, *Konzeptverfahren als Instrument einer gemeinwohlorientierten Stadtentwicklung*, 67.

Das Difu nennt die Bauleitplanung als einen Bereich der Unterstützung von Wohnprojekten im Rahmen „der allgemeinen Einflussnahme auf das Wohnungsbaugeschehen“<sup>374</sup>. Als Instrumente der Ausweisung und der strategischen Planung der kommunalen Grundstücke werden in der grauen Literatur zudem Bebauungsplanverfahren und Baulandbeschlüsse als relevante Bereiche genannt,<sup>375</sup> wurden jedoch in Bezug auf Wohnprojekte bisher wenig untersucht. Adrian et al. betrachten Konzeptvergabeverfahren als ein Instrument der stadt- und wohnungspolitischen Steuerung und Mittel zur „Berücksichtigung der spezifischen Erfordernisse spezieller Marktteilnehmer“<sup>376</sup>, darunter auch der Wohnprojekte.

Nach Gerhards et al. wird „ein individuell angepasstes Vergabeverfahren für Grundstücke an Wohnprojektinitiativen“<sup>377</sup> ebenfalls als unterstützend angesehen. Wissenschaftliche Untersuchungen bundesweiter Konzeptvergabeverfahren wurden beispielsweise durch Robert Temel (2020)<sup>378</sup> und Mona Gennies (2021)<sup>379</sup> veröffentlicht. Temel beobachtet die bundesweit zunehmende Verbreitung der Anwendung von Konzeptvergabeverfahren in den vergangenen Jahren.<sup>380</sup> Demnach halten einige deutsche Kommunen die Durchführung von Konzeptvergabeverfahren in ihren politischen Programmen fest und beschließend in diesem Rahmen auch bestimmte Ziele und Auswahlkriterien.<sup>381</sup> Die Entwicklung und Durchführung von Konzeptvergabeverfahren kann in der Kommune unterschiedlichen Zielen folgen und in verschiedenen Fachbereichen wie Liegenschaften, Bauen und Planen oder Wohnen angesiedelt werden.<sup>382</sup> Nach Gennies bieten kommunale Konzeptvergabeverfahren die Möglichkeit, bestimmte Anforderungen und Kriterien der Gemeinwohlorientierung zu definieren und diese bei der Grundstücksvergabe zu berücksichtigen.<sup>383</sup> Demnach können Kommunen außerdem bestimmte Akteur\*innen in Konzeptvergabeverfahren berücksichtigen, beispielsweise mittels gesonderter Ausschreibung für Selbstnutzer\*innen oder durch bestimmte Anforderung an die Selbstnutzung.<sup>384</sup>

Im Bereich der Förderung nennt das Difu die Vergabe von Bürgschaften und die Förderung bestimmter Konzepte durch Zuschüsse oder die vergünstigte Vergabe von Grundstücken.<sup>385</sup> Demnach wird außerdem die Anwendung von „eigen aufgelegten finanziellen Förderprogrammen für die Realisierung generationenübergreifender Wohnprojekte“<sup>386</sup> praktiziert.

374 Deutsches Institut für Urbanistik; und Jekel, „Vorstudie zur Einrichtung einer Netzwerkagentur Generationenübergreifendes Wohnen: Endbericht“, 45.

375 mitbauzentrale münchen, Netzwerk Leipziger Freiheit, und Netzwerk Frankfurt für gemeinschaftliches Wohnen e.V., 5. Bundesweiter Erfahrungsaustausch Konzeptverfahren für gemeinschaftliche Wohnprojekte. Dokumentation, 20–24; mitbauzentrale münchen, Netzwerk Leipziger Freiheit, und Netzwerk Frankfurt für gemeinschaftliches Wohnen e.V., 4. Bundesweiter Austausch Konzeptverfahren. Dokumentation, 19.

376 Adrian u. a., *Aktive Bodenpolitik - Fundament der Stadtentwicklung. Bodenpolitische Strategien und Instrumente im Lichte der kommunalen Praxis*, 59.

377 Gerhards, Langenbahn, und Schlauch, „Entstehung von Wohnprojekten“, 74.

378 Temel, *Baukultur für das Quartier*.

379 Mona Gennies, *Konzeptverfahren als Instrument einer gemeinwohlorientierten Stadtentwicklung* (Berlin: Universitätsverlag der TU Berlin, 2021), [https://depositonce.tu-berlin.de/bitstream/11303/11514/3/gennies\\_mona.pdf](https://depositonce.tu-berlin.de/bitstream/11303/11514/3/gennies_mona.pdf).

380 Temel, *Baukultur für das Quartier*, 5.

381 Temel, 97.

382 Temel, 97.

383 Gennies, *Konzeptverfahren als Instrument einer gemeinwohlorientierten Stadtentwicklung*, 74.

384 Gennies, I–II.

385 Deutsches Institut für Urbanistik; und Jekel, „Vorstudie zur Einrichtung einer Netzwerkagentur Generationenübergreifendes Wohnen: Endbericht“, 45.

386 Deutsches Institut für Urbanistik; und Jekel, 45–46.

## **ZUSAMMENFASSUNG: DIE BANDBREITE KOMMUNALER UNTERSTÜTZUNG**

Zusammenfassend kann anhand der Literatur eine Bandbreite kommunaler Unterstützung festgestellt werden. Diese kann in den Bereichen der Informations- und Vernetzungsformate, der Raumangebote, der Kommunikation und Koordination, der Bodenpolitik und Bauleitplanung, der Konzeptvergabeverfahren und der Förderung liegen. Außerdem wird in der Literatur eine Zunahme des Einsatzes digitaler und analoger Informations- und Beratungsangebote, der Einrichtung zentraler Koordinierungsstellen und der Anwendung von Konzeptvergabeverfahren beobachtet.

# FOR- SCHUNGS- DESIGN



# 3.1

## METHODISCHES VORGEHEN

## DIE FORSCHUNGSLÜCKEN UND DIE AUSWAHL DER METHODEN

Die vorhandene Literatur zeigt eine dynamische Entwicklung der Kooperationen von Kommunen mit Wohnprojekten in den vergangenen 50 Jahren (s. Abschnitt 2.4.1). Jedoch wurde die kommunale Unterstützung von Wohnprojekten bisher nicht vollumfassend untersucht. Es finden sich vor allem Forschungsarbeiten mit dem Schwerpunkt auf bestimmte Instrumente oder Formen der Wohnprojekte sowie stichpunktartige Erläuterungen zur Anwendung der kommunalen Instrumente im Rahmen von Studien. Die Forschungslücken zeigen sich insbesondere in der ganzheitlichen Betrachtung von Prozessen und Strukturen kommunaler Unterstützung von selbstorganisierten Wohnprojekten in ihrer Vielfalt und in verschiedenen Entwicklungsphasen. An dieser Stelle setzt diese Forschungsarbeit an und untersucht die vielfältigen Rahmenbedingungen, Akteur\*innen, Handlungsfelder und Instrumente in Kooperationen von Kommunen mit Wohnprojekten anhand von drei Fallbeispielen.

Diese Arbeit verfolgt die Prinzipien einer explorativen qualitativen Forschung mit dem Ziel der ganzheitlichen Betrachtung zeitgenössischer Kooperationen von Kommunen mit Wohnprojekten anhand von Fallbeispielen in drei deutschen Städten. Die qualitative Untersuchung in dieser Forschungsarbeit in Form einer ganzheitlichen Betrachtung von Prozessen und Strukturen kommunaler Unterstützung von selbstorganisierten Wohnprojekten ist nach den Grundsätzen der Grounded Theory nach Juliet Corbin und Anselm Strauss aufgebaut.<sup>387</sup> Die Daten wurden demnach während der Erhebung und Bearbeitung fortlaufend analysiert: „In grounded theory, the analysis begins as soon as the first bit of data is collected.“<sup>388</sup> Dementsprechend diente die fortlaufende Analyse der erhobenen Daten der Vorbereitung der noch anstehenden Erhebungen.<sup>389</sup> Dabei wurden mehrere qualitative Methoden zur Ermittlung und Analyse von Daten angewendet. Zentral waren die Interviews sowie die teilnehmende und die nicht teilnehmende Beobachtung. Außerdem wurden Daten aus wissenschaftlicher und grauer Literatur, Onlinequellen sowie Dokumenten und Präsentationen in die Betrachtung der Fallbeispiele mit einbezogen. Des Weiteren wurde Mapping der Situational Analysis nach Clark angewendet, um die Analyse der komplexen Zusammenhänge unter Betrachtung der Prozesse, Rahmenbedingungen und Veränderungen zu ermöglichen.<sup>390</sup> Die Analyse von Daten, die Bildung von Hypothesen und die Strukturierung des Manuskripts wurden zudem durch freies Mapping und Memos unterstützt. Im Folgenden werden die angewendeten Methoden im Detail beschrieben und anhand von beispielhaften Darstellungen verbildlicht.

387 Juliet Corbin und Anselm Strauss, „Grounded Theory Research: Procedures, Canons, and Evaluative Criteria“, *Qualitative Sociology*, Nr. Vol. 13, No. 1, (1990): 3–21, <https://doi.org/10.1007/BF00988593>.

388 Corbin und Strauss, 6.

389 Corbin und Strauss, 6.

390 Adele E. Clarke, „Situational Analyses: Grounded Theory, Mapping After the Postmodern Turn“, in *Symbolic Interaction*, hg. von Society for the Study of Symbolic Interaction., Volume 26, Number 4 (San Francisco: University of California Press, 2003), 553–76, [https://www.researchgate.net/publication/240761238\\_Situational\\_Analyses\\_Grounded\\_Theory\\_Mapping\\_After\\_the\\_Postmodern\\_Turn](https://www.researchgate.net/publication/240761238_Situational_Analyses_Grounded_Theory_Mapping_After_the_Postmodern_Turn).

## **DATENERHEBUNG AUS LITERATUR, ONLINEQUELLEN, DOKUMENTEN**

Die Literaturrecherche diente sowohl zur Ermittlung der Ausgangssituation und des Forschungsgrades sowie der Formulierung der Definitionen und Forschungsfragen als auch zur Betrachtung der Fallbeispiele. Wissenschaftliche Literatur, Fachpublikationen, Sammelbänder, Handbücher, Dokumente, Onlineplattformen und Broschüren dienten als Informationsquellen zu der kooperativen Praxis und den Wohnprojekten in den untersuchten Kommunen. Digital veröffentlichte Präsentationen sowie Dokumentation von Vorträgen und Tagungen wurden als Informationsquellen zum aktuellen Fachdiskurs herangezogen. Kommunalpolitische Beschlüsse und Bekanntgaben, Berichte und Dokumente sowie Ausschreibungsunterlagen wurden als Datengrundlage zu den wohnungspolitischen Strategien und Instrumenten verwendet. Des Weiteren wurden Onlinequellen genutzt, darunter insbesondere Webseiten von Kommunen und Wohnprojekten. Eine pandemiebedingte Stärkung der digitalen Kommunikation ab 2020 verschaffte den Zugang zu zahlreichen digitalen Informationsangeboten und Veranstaltungsformaten.

## **DURCHFÜHRUNG UND ANALYSE VON INTERVIEWS**

Ein zentraler Bestandteil der eingesetzten Methode ist die Datenerhebung aus insgesamt zehn qualitativen Expert\*inneninterviews. In der frühen Phase dieser Forschungsarbeit wurde ein exploratives Interview mit einer in mehreren Kommunen tätigen und in Dortmund ansässigen Expertin durchgeführt. Die Ergebnisse aus diesem explorativen Interview unterstützten die Schärfung der Forschungsfragen, die Auswahl der Fallbeispiele und die Erstellung des Interviewleitfadens. Nach der Auswahl der Fallbeispiele wurden jeweils drei leitfadengestützte Interviews dazu durchgeführt. Dabei wurde je Fallbeispiel eine Person aus der Kommunalverwaltung befragt. Zwei weitere Interviews fanden mit je zwei Vertreter\*innen aus dem intermediären Bereich statt, darunter Vertreter\*innen der Koordinierungsstellen, der Wohnprojektberatung sowie der Projektsteuerung und Baubetreuung. Alle befragten Expert\*innen verfügen über langjährige Praxiserfahrungen in Kooperationen von Kommunen und Wohnprojekten in ihrem Beruf und teilweise auch im privaten Bereich. Durch die Auswahl der Expert\*innen wurden keine Perspektiven einzelner Wohnprojekte oder Gruppen, sondern vielmehr die Erfahrungen aus der Begleitung mehrerer Projekte und Verfahren einbezogen.

Der Interviewleitfaden bestand aus mehreren Fragen, die je nach Gesprächsverlauf flexibel und leicht unterschiedlich gestellt wurden. Die Einstiegsfragen bezogen sich auf den persönlichen und beruflichen Hintergrund im Bereich der Wohnprojekte. Definierende Fragen zielten auf relevante Akteur\*innen, Instrumente, Verfahren und Rahmenbedingungen. Die evaluierenden Fragen zielten auf die positiven und herausfordernden Aspekte der Kooperationen im Allgemeinen und der kommunalen Instrumente im Besonderen sowie auf die Bewertung der aktuellen Entwicklungen der Kooperationen. Die offenen Abschlussfragen gaben Raum für weitere, ergänzende Themen sowie Hinweise zu bestimmten Themen, Projekten und Quellen.

Die Expert\*inneninterviews wurden als ausführliche Gespräche gestaltet und boten dadurch tiefe Einblicke in die Praxis und das Wissen der interviewten Personen. Die Interviews wurden digital aufgezeichnet und transkribiert. Anhand der Transkription wurden relevante Zitate ausgewählt und anschließend redaktionell bearbeitet und mit den Interviewpartner\*innen abgestimmt, um die gesprochene Sprache an die geschriebene Sprache anzupassen. Dabei lag der Schwerpunkt der Bearbeitung und Auswertung der Interviews auf den Inhalten der Expert\*innenaussagen und nicht auf der Ausdrucksweise oder sprachlichen Besonderheiten. Die in den Interviews erhobenen Daten wurden entsprechend der Grounded Theory nach Corbin und Strauss hinsichtlich bestimmter, sich wiederholender oder fehlender Indikatoren überprüft und kategorienbasiert analysiert.<sup>391</sup>

Die digital aufgezeichneten Interviews wurden mithilfe von Onlinesoftware transkribiert und die Transkriptionen mit der Analyse-Software MAXQDA kodiert. Das Kodieren wurde durch ‚Concepts‘ im Sinne von zusammenfassenden Konzepten und Labels für bestimmte Aspekte und Themen unterstützt, die entsprechend der Grounded Theory nach Corbin und Strauss schrittweise überarbeitet und neu sortiert wurden.<sup>392</sup> Die Bedeutung der ‚Concepts‘ wurde vor allem durch deren Häufigkeit in unterschiedlichen Quellen legitimiert, um die erforderliche Objektivität und Reliabilität der Datenanalyse zu gewährleisten.<sup>393</sup> Die ‚Concepts‘ wurden dabei nach den allgemeinen Rahmenbedingungen und Themen sowie dem Bezug zu Kommunen, Intermediären und Wohnprojekten unterschieden. Ergänzend dazu wurden Situational Maps gemäß der Situational Analysis nach Clark angewendet. Dabei wurden die verschiedenen ‚Concepts‘ in einer ‚Messy Situational Map‘ zusammengetragen und in einer ‚Ordered Situational Map‘ strukturiert.<sup>394</sup> Die ‚Concepts‘ bildeten eine Grundlage zur Identifikation von forschungsrelevanten Kategorien von Rahmenbedingungen, Prozessen, Instrumenten und Akteur\*innen im Sinne von ‚Categories‘ nach Corbin und Strauss.<sup>395</sup> Insbesondere in den frühen Phasen der Forschung unterstützte die Arbeit mit ‚Concepts‘ und ‚Categories‘ nach Corbin und Strauss die explorative wissenschaftliche Betrachtung des Forschungsgegenstands.

391 Corbin und Strauss, „Grounded Theory Research: Procedures, Canons, and Evaluative Criteria“, 7.

392 Corbin und Strauss, 7.

393 Corbin und Strauss, 7.

394 Clarke, „Situational Analyses: Grounded Theory. Mapping After the Postmodern Turn“, 561–64.

395 Corbin und Strauss, „Grounded Theory Research: Procedures, Canons, and Evaluative Criteria“, 7.

# BEOBSACHTUNGEN UND ORTSBESICHTIGUNGEN

Ergänzend zu den Interviews und der Datenerhebung aus Literatur, Dokumenten und Onlinequellen wurde im Rahmen von Konferenzen, Workshops und Diskussionen die teilnehmende und die nicht teilnehmende Beobachtung angewendet. Unter der teilnehmenden und der nicht teilnehmenden Beobachtung wird in dieser Forschungsarbeit eine Methode der Datenerhebung nach Greve et al. (1997) verstanden, die systematisch bestimmte Aspekte selektiert und überprüft, um Daten zu erheben und sie einer wissenschaftlichen Auswertung zu unterziehen.<sup>396</sup> Die Beobachtung diente in dieser Forschungsarbeit explizit nicht zur Überprüfung von Arbeitsthesen, sondern vor allem als ein Hilfsmittel zur Unterstützung der Konzeption und der Theorienbildung. Dazu wurde im Laufe der Bearbeitung der aktuelle Diskurs aus der Praxis mittels Beobachtungen herangezogen.

Die nicht teilnehmende Beobachtung wurde insbesondere durch Veröffentlichungen der Online-Aufzeichnungen von Veranstaltungen wie Fachkonferenzen und Informationsabenden zu bestimmten Themen oder Vergabeverfahren ermöglicht. Die teilnehmende Beobachtung erfolgte bei digitalen und analogen Diskussionsformaten im Rahmen von Fachkonferenzen und Bildungsveranstaltungen mit eigener Teilnahme als vortragende oder diskutierende Person. Des Weiteren dienten Ortsbesichtigungen in Form eigenständiger Besichtigungen von Wohnprojekten sowie im Rahmen von Veranstaltungen und Seminaren der Betrachtung von städtebaulichen Rahmenbedingungen.

Die Datenerhebung aus teilnehmenden und nicht teilnehmenden Beobachtungen sowie aus Ortsbesichtigungen erfolgte mittels Notizen, Memos und Fotografien. Besonders ergiebig war die teilnehmende Beobachtung beim digitalen Bundesweiten Austausch Konzeptverfahren im Jahr 2021 mit Vertreter\*innen von 18 deutschen Kommunen. Durch die eigene aktive Rolle bei der Zusammenstellung der Dokumentation wurde nicht nur eine zuhörende Rolle bei der digitalen Veranstaltung, sondern auch der Zugriff auf digitale Aufzeichnungen und Mitschriften anderer Teilnehmer\*innen möglich. Die Rohdaten aus dem Bundesweiten Austausch Konzeptverfahren 2021 konnten daher mittels Notizen, Memos und Maps analysiert und kategorisiert werden und unterstützten die Kategorienbildung dieser Forschungsarbeit. Durch diese und weitere Beobachtungen von digitalen und analogen Diskussions- und Veranstaltungsformaten floss der aktuelle Diskurs aus der Praxis in die Bildung forschungsrelevanter Kategorien von Rahmenbedingungen, Prozessen, Instrumenten und Akteur\*innen mit ein. Die Ergebnisse der Beobachtung wurden außerdem bei der Konkretisierung der Forschungsfragen, der Auswahl der Fallbeispiele sowie der Erstellung des Interviewleitfadens berücksichtigt.

396 Werner Greve u. a., *Wissenschaftliche Beobachtung: eine Einführung*, 2. Aufl. (Weinheim: Beltz Psychologie-VerlagsUnion, 1997), 13, [https://www.researchgate.net/publication/260282963\\_Wissenschaftliche\\_Beobachtung\\_eine\\_Einfuehrung](https://www.researchgate.net/publication/260282963_Wissenschaftliche_Beobachtung_eine_Einfuehrung).

## FREIES MAPPING UND MEMOS

Die erhobenen Daten und die Arbeitsthesen wurden in Memos und in nicht strukturierten, explorativen, freien Mappings festgehalten. Diese Form der Dokumentation und Sortierung von Daten schlug eine Brücke zwischen der analytischen Datenerhebung und der Verfassung der Texte. Mit Hilfe eines digitalen Whiteboards wurden die erhobenen Daten sowie die Struktur des Manuskripts außerdem konzipiert und immer wieder neu sortiert. Das freie Mapping von Daten, Konzepten und Kategorien in Anlehnung an Clark regte einen kreativen Forschungsprozess an, um eine Sammlung an Akteur\*innen, Instrumenten, Rahmenbedingungen und Situationen in einen Zusammenhang zu bringen und deren Abhängigkeit sowie Unabhängigkeit voneinander zu hinterfragen.<sup>397</sup> Dabei wurden Memos aus Beobachtungen und der Literaturrecherche sowie die Zitate aus den Interviews als Daten für das Mapping verwendet und zusammengebracht. Die freien Mappings unterstützten den Prozess der Kategorien- und Theorienbildung und der Strukturierung ermittelter Daten. Dabei wurden nach Corbin und Strauss auch die für den Forschungsgegenstand relevanten Prozesse von Entwicklungsphasen betrachtet.

## DIE KRITISCHE BETRACHTUNG UND DIE BESONDERHEITEN DER METHODEN

Insgesamt stellt die Betrachtung der drei Fallbeispiele anhand von jeweils drei Expert\*inneninterviews keine breite Datengrundlage dar und ist in diesem Punkt kritisierbar. Die Anzahl der Fallbeispiele und der durchgeführten Interviews ist auf die limitierten Ressourcen im Rahmen einer Dissertation zurückzuführen und sollte in weiteren Forschungsarbeiten erweitert werden. Die relativ geringe Anzahl an Fallbeispielen und Interviews brachte jedoch nicht nur Limitationen mit sich, sondern eröffnete auch Möglichkeiten. So wurden die Interviews durch ergänzende Beobachtungen sowie die Datenerhebung aus Literatur, Dokumenten und Onlinequellen nach der Grounded Theory ergänzt. Die Begrenzung auf drei Fallbeispiele erlaubte zudem eine detaillierte Auseinandersetzung mit den jeweiligen Kommunen.

Ein weiterer kritischer Aspekt ist in den Grundsätzen der Grounded Theory zu finden. Nach Kathy Charmaz und Adele E. Clark ist die Annahme, dass der Forschungsprozess ein neutraler Akt und die Forschenden lediglich neutrale Beobachtende seien, als eine Schwachstelle der Grounded Theory zu betrachten.<sup>398</sup> Im Prozess dieser Forschungsarbeit wurde reflektiert, dass die Daten und die Arbeitsweise selbst sowie die Interpretation der Informationen und Zusammenhänge durch die Forschenden und die Erforschten zwangsläufig beeinflusst werden: „[...] the always already political nature of the practices of research and interpretation“<sup>399</sup>. So wurde

397 Clarke, „Situational Analyses: Grounded Theory. Mapping After the Postmodern Turn“.

398 Liudmila Rupšienė und Rasa Pranskunienė, „The Variety of Grounded Theory: Different Versions of the Same Method or Different Methods?“, in *Social Sciences / Socioliniai mokslai*, Bd. Nr. 4 (70) (Klaipėda: Klaipėda University, 2010), 11–12.

399 Clarke, „Situational Analyses: Grounded Theory. Mapping After the Postmodern Turn“, 555.

diese Forschungsarbeit nicht in einem neutralen Raum verfasst, sondern vor dem Hintergrund einer beruflichen, ehrenamtlichen und privaten Auseinandersetzung mit den untersuchten Themen. Sie ist somit durch eigene Erfahrungen an den Schnittstellen zwischen Forschung und Praxis sowie Beruf und Privatleben geprägt. Durch die frühere Mitwirkung bei Bildungsangeboten, Veranstaltungen und Publikationen mit dem id22: Institut für kreative Nachhaltigkeit eV in Berlin und die ehrenamtliche Mitarbeit im Vorstand des Netzwerks Immovielen eV mit bundesweiten Veranstaltungen und Publikationen gingen Impulse aus aktuellen stadtpolitischen Debatten in die Forschungsarbeit ein. Aufgrund der Mitgliedschaft in einem kleinen Wohnprojekt im ländlichen Raum während der Promotion floss außerdem die Mitgründerinnen-Perspektive in den Forschungsprozess ein.

Einerseits konnten dadurch Kontakte zu Expert\*innen hergestellt und aktuelle fachspezifische Themen in der Arbeit berücksichtigt werden. Andererseits entstand dadurch die Notwendigkeit, die wissenschaftliche Objektivität unter der Prämisse guter wissenschaftlicher Praxis im besonderen Maße zu sichern. Daher wurden die Fallbeispiele so ausgewählt, dass die Forschungsarbeit in einem möglichst geringen Maße von beruflichen oder persönlichen Bezugspunkten oder Vorkenntnissen beeinflusst wurde. Gleichwohl blieb die persönliche Begeisterung für das Thema und die Vermischung zwischen beruflichen und privaten Erfahrungen Teil dieser Forschungsarbeit. Dies ist eine typische Komponente des Berufsfelds rund um Wohnprojekte, wie sich in den Expert\*inneninterviews gezeigt hat.

In dieser Arbeit dienten die Erhebung von theoretischen Grundlagen, die Formulierung der Forschungsfragen und die Auswertung von Daten nicht nur der Erfüllung der unmittelbaren Forschungsziele, sondern auch einer prozesshaften Erarbeitung einer möglichst ausgewogenen Forschungsposition. Im Prozess des Schreibens wurde die Struktur der Texte mehrfach geändert, wodurch bestimmte Themen und Begriffe eine angemessene Priorität und einen zu dieser Arbeit passenden Detailgrad erhielten. Laufende Veröffentlichungen von Vorüberlegungen in Fachzeitschriften und Sammelbänden (s. Verzeichnis) begleiteten diesen Ausdifferenzierungsprozess zwischen der eigenen Stimme und einer wissenschaftlichen Position.



# 3.2

## AUSWAHL DER FALLBEISPIELE

## AUSWAHL DER FALLBEISPIELE

Die Auswahl der Fallbeispiele erfolgte in den frühen Phasen der Forschungsarbeit auf Grundlage der Datenerhebung aus Literatur, Webrecherche, grauer Literatur, Fachkonferenzen und des explorativen Interviews. Dafür wurden zunächst die 100 größten deutschen Kommunen nach dem Gemeindeverzeichnis des Statistischen Bundesamts (Destatis) von 2020 in Betracht gezogen.<sup>400</sup> Die Eingrenzung auf deutsche Kommunen sollte zur Vergleichbarkeit im Sinne von ähnlichen und teilweise gleichen rechtlichen Rahmenbedingungen beitragen. Zur Beantwortung der Forschungsfragen wurde nach Kommunen mit besonders ausgeprägten Kooperationen mit Wohnprojekten gesucht. Als Indikatoren dafür wurden die in der Literatur beleuchteten kommunalen Instrumente betrachtet: digitale und analoge Informations- und Vernetzungsangebote, Koordinierungs-, Kontakt- und Anlaufstellen für Wohnprojekte, Förderangebote, Konzeptvergabeverfahren sowie eine Bauleitplanung und bodenpolitische Instrumente. Ergänzend wurden die umgesetzten Wohnprojekte und Quartiere mit Wohnprojekten ebenfalls als Indikator betrachtet. Die Indikatoren wurden per Literatur- und Onlinerecherche überprüft und in tabellarischer Form sowie in einem freien Mapping dokumentiert. Dabei wurde zum einen die Studie des Difu von 2007<sup>401</sup> und zum anderen die Webseiten der Kommunen herangezogen. Bei der Auswahl der Fallbeispiele wurden insbesondere Kommunen berücksichtigt, die über mehrere der oben genannten Indikatoren verfügen. Darüber hinaus wurde die Betrachtung einer großen Bandbreite an Kooperationen angestrebt, die unter anderem durch die Größe der Kommune und regionale Besonderheiten bedingt ist.

In dieser Forschungsarbeit werden drei Fallbeispiele untersucht: die Mittelstadt Tübingen mit circa 92 000 Einwohner\*innen in Baden-Württemberg, die Großstadt Leipzig mit circa 616 000 Einwohner\*innen in Sachsen, die Metropole Hamburg mit circa 1 892 000 Einwohner\*innen als Stadtstaat.<sup>402</sup> Diese Kommunen verfügen über mehrere in der Literatur beleuchtete Instrumente zur Unterstützung von Wohnprojekten (s. Abschnitt 2.4.2): digitale und analoge Informations- und Vernetzungsangebote, Koordinierungs-, Kontakt- und Anlaufstellen für Wohnprojekte, Förderangebote, Konzeptvergabeverfahren sowie eine Bauleitplanung und bodenpolitische Instrumente. Die Lage der Fallbeispiele in verschiedenen Regionen und Bundesländern, die unterschiedliche Anzahl der Einwohner\*innen, die ortsspezifischen städtebaulichen Rahmenbedingungen und die verschiedenen Strukturen der Kommunalverwaltungen tragen zur Breite der Untersuchung bei.

400 Statistisches Bundesamt, „Alle politisch selbständigen Gemeinden mit ausgewählten Merkmalen am 30.09.2020 (3. Quartal 2020)“, Statistisches Bundesamt, 30. September 2020, <https://www.destatis.de/DE/Themen/Laender-Regionen/Regionales/Gemeindeverzeichnis/Administrativ/Archiv/GVAuszugQ/AuszugGV3QAktuell.html>.

401 Deutsches Institut für Urbanistik; und Jekel, „Vorstudie zur Einrichtung einer Netzwerkagentur Generationenübergreifendes Wohnen: Endbericht“.

402 Statistisches Bundesamt, „Alle politisch selbständigen Gemeinden mit ausgewählten Merkmalen am 30.06.2024 (2. Quartal 2024)“, Statistisches Bundesamt, zugegriffen 5. Juni 2024, <https://www.destatis.de/DE/Themen/Laender-Regionen/Regionales/Gemeindeverzeichnis/Administrativ/Archiv/GVAuszugQ/AuszugGV2QAktuell.html>.



# FALL- BEISPIELE

# 4.1

## TÜBINGEN

In diesem Unterkapitel wird das Fallbeispiel Tübingen anhand von Interviews, Beobachtungen, Ortsbesichtigungen, wissenschaftlicher und grauer Literatur sowie Dokumenten und Onlinequellen behandelt. Zu Beginn werden die frühen Entwicklungen der Wohnprojekte und Kooperationen beleuchtet. Der Rückblick reicht von den Hausbesetzungen der 1970er- und 1980er-Jahre über die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme unter dem Siedlungsdruck der 1990er-Jahre bis zu den ersten Quartiersentwicklungen in der Tübinger Südstadt. Des Weiteren wird die Entwicklung der Standardverfahren von der Entdeckung der Wohnprojekte in den 1990er-Jahren bis zur Umsetzung mehrerer Quartiere und der Etablierung einer Reihe von kommunalen Instrumenten beleuchtet. Zum Schluss werden die charakteristischen Merkmale zusammengefasst: die Nutzungsmischung, die Neubau- und Eigentumsorientierung sowie die Vorbildrolle und die Kritik.

# 4.1.1 FRÜHE ENTWICKLUNGEN DER WOHNPROJEKTE UND KOOPERATIONEN

## HAUSBESETZUNGEN DER 1970ER- UND 1980ER-JAHRE UND DIE KONVERSIONSFLÄCHENENTWICKLUNG DER 1990ER-JAHRE

So wie in einigen anderen deutschen Städten entstanden im Tübingen der 1970er- und 1980er-Jahre die ersten Hausbesetzungen, und einige von ihnen blieben über Jahre bestehen.<sup>403</sup> Die Tübinger Hausbesetzungen waren durch Initiativen von und mit Studierenden geprägt: So besetzten Studierende im Jahr 1977 die Münzgasse 13 und verwalteten diese in den Folgejahren selbst.<sup>404</sup> Nach der Übernahme des Gebäudes durch das Studierendenwerk 1998 trotzten die Bewohner\*innen der ‚Münze 13‘ der Umwandlung in ein Studierendenwohnheim und streben seit 2015 die Überführung des Hauses in das Mietshäuser Syndikat<sup>405</sup> an.<sup>406</sup> Auch das Wohnprojekt ‚Lu 15‘ durchlebte die Phasen von Hausbesetzung 1979 und darauffolgender Selbstverwaltung zur Miete über die Verhandlungen mit dem Studierendenwerk ab 1989 bis zur Überführung des Hauses in das Mietshäuser Syndikat 2009.<sup>407</sup>

Eine ähnliche Geschichte hatte das Wohnprojekt Schellingstraße in der Entstehungs- und Wohnphase zwischen 1980 und 2004.<sup>408</sup> Die Hausbesetzungen ermöglichten zum einen die Entstehung der ersten Wohnprojekte und trugen zum anderen zur Entstehung der Praxiserfahrungen und Kompetenzen bei, die auch in die Kommunalverwaltung einfließen:

Ich habe vor vielen Jahren in einem Wohnprojekt gewohnt. Das war ursprünglich ein besetztes Haus, das später vom Studierendenwerk übernommen wurde. Dann hat aber der Bund als Eigentümer beabsichtigt, das Haus zu verkaufen. Somit wäre der

403 Marc Amann, „Ausführliche Chronologie“, Hausbesetzungen Tübingen, zugegriffen 6. Februar 2023, <https://hausbesetzungen-tuebingen.mtmedia.org/ausfuehrliche-chronologie/>; Carina Klara Moser, Johannes Thiede, und Johannes Wiesner, „Bunte Geschichte des Epplehauses“, *Historischer Augenblick. Blog des Instituts für Geschichtsdidaktik und Public History der Eberhard Karls Universität Tübingen* (blog), 22. Oktober 2019, <https://www.historischer-augeblick.de/2019/10/22/bunte-geschichte-des-epplehauses/>.

404 Münze 13 e. V., „Geschichte des Hauses – Münze 13“, Münze 13. Das Tübinger Wohnprojekt in der Münzgasse 13, zugegriffen 6. Februar 2023, <https://muenzgasse13.de/geschichte-des-hauses>.

405 Das Modell des Mietshäuser Syndikats stellt eine Projektträgerschaft zur Selbstverwaltung und eine Dachstruktur zur Unterbindung der Spekulation dar. Sowohl die einzelnen Projekte als auch die Dachstruktur wenden die Rechtsformen eV und GmbH an.

406 Münze 13 e. V., „Geschichte des Hauses – Münze 13“, Mietshäuser Syndikat GmbH, „Münze 13“, Mietshäuser Syndikat, 2023, <https://www.syndikat.org/muenze-13/>.

407 Lu 15 e. V., „Geschichte“, Lu 15, zugegriffen 6. Februar 2023, <https://lu15.de/archiv/>.

408 Wohnprojekt Schellingstraße, „Ein Wohnprojekt entsteht – Wohnprojekt Schellingstraße“, Wohnprojekt Schellingstraße, zugegriffen 6. Februar 2023, <https://www.schellingstrasse.de/unser-selbstverstaendnis/entstehung/>.

Mietvertrag mit dem Studierendenwerk hinfällig geworden und alle hätten ausziehen müssen. Daraufhin haben wir deutlich gemacht, dass es nicht so einfach sein wird, dass alle ausziehen. Und wir haben einen Alternativvorschlag gemacht: Erhalt des Hauses unter dem Dach des Mietshäuser Syndikates. Wie es bei Projekten des Mietshäuser Syndikates üblich ist, wurde dafür eine GmbH gegründet. Ich war einige Jahre einer der Geschäftsführer, habe das Projekt mit begleitet und dadurch Erfahrung gesammelt. Mit 100 Menschen so ein Millionenprojekt auf die Reihe zu kriegen war sehr spannend und interessant. Ich fand es richtig, das Wissen weiterzugeben, und einige der hauptsächlich Aktiven sahen das auch so. Wir haben dann viele andere Wohnprojekte beraten und Starthilfe gegeben, unsere Erfahrung weitergegeben und uns auch politisch eingemischt. Und auf diesem Wege kam ich auch zu dem Job, den ich jetzt mache.<sup>409</sup>

In den 1990er-Jahren hatte Tübingen mit städtebaulichen Herausforderungen zu kämpfen: Die Stadt wurde mit Bevölkerungszug und einer hohen Nachfrage nach Raum für Wohnen und Gewerbe in Kombination mit der Knappheit an bebaubaren Flächen und kommunalen finanziellen Mitteln konfrontiert.<sup>410</sup> Die städtebauliche Ausgangslage wurde nach einer Studie der FIRU durch Flächenknappheit und Siedlungsdruck in Kombination mit der Lage in einer ‚prosperierenden Region‘ geprägt, was die Entwicklung von Konversionsflächen nahelegte.<sup>411</sup>

Vor der Konversionsflächenentwicklung der 1990er-Jahre war die Südstadt sowohl aus städtebaulicher als auch aus sozialer Sicht als ‚unterprivilegierte‘<sup>412</sup> und ‚ungeliebte‘<sup>413</sup> Gegend bekannt. Nach Manderscheid war in diesem Stadtteil die fragwürdige Praxis der Ansiedelung bestimmter sozialer Gruppen und auf sozialen Wohnraum angewiesener Personen wie Migrant\*innen, Arbeiter\*innen und wohnungslose Menschen zu beobachten.<sup>414</sup> Die erst Ende des 19. Jahrhunderts entstandene Südstadt beheimatete die in der historischen Altstadt ‚unerwünschten‘ Nutzungen,<sup>415</sup> darunter Kasernen, Industriebauten und einen Güterbahnhof.<sup>416</sup> Später belastete die als Bundesstraße dienende Stuttgarter Straße den Stadtteil zusätzlich und schnitt die potenziellen Erweiterungsflächen von der bestehenden Bebauung ab.<sup>417</sup>

409 Interview mit Axel Burkhardt, 2020.

410 Hannes Müller, *Baugemeinschaften als städtebauliches Entwicklungsinstrument* (Wiesbaden: Springer Fachmedien Wiesbaden, 2015), 114–15, <https://doi.org/10.1007/978-3-658-09461-4>.

411 FIRU mbH – Forschungs- und Informations-Gesellschaft für Fach- und Rechtsfragen der Raum- und Umweltplanung, „Querauswertung von ExWoSt-Modellvorhaben zum Flächenrecycling“ (Kaiserslautern, 2004), 5, [https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/forschung/programme/exwost/Forschungsfelder/2004undFrueher/FlaechelmKreis/BilderDownloads/QuerauswertungExWoSt.pdf?\\_\\_blob=publicationFile&v=1](https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/forschung/programme/exwost/Forschungsfelder/2004undFrueher/FlaechelmKreis/BilderDownloads/QuerauswertungExWoSt.pdf?__blob=publicationFile&v=1).

412 Stefan Krämer und Gerd Kuhn, *Städte und Baugemeinschaften*, hg. von Wüstenrot Stiftung (Stuttgart: Wüstenrot Stiftung Ludwigsburg, Karl Krämer Verlag Stuttgart+Zürich, 2009), 200.

413 Wolfgang Wackerl, „Die Entstehung und Entwicklung von Konflikten in nutzungsgemischten Quartieren. Eine Untersuchung am Beispiel der ExWoSt-Modellprojekte Tübingen-Südstadt, Essen-Weststadt und Berlin-Komponistenviertel“ (Aachen, Rheinisch-Westfälische Technische Hochschule Aachen, 2011), 154, <http://publications.rwth-aachen.de/record/197568/files/4234.pdf>.

414 Katharina Manderscheid, „Städtische Vielfalt im Quartier als milieuspezifische Vorstellung vom ‚guten Wohnen?‘“, in *Die alte Stadt. Vierteljahresschrift für Stadtgeschichte, Stadtsoziologie, Denkmalpflege und Stadtentwicklung. Heft 1/2004*, hg. von Arbeitsgemeinschaft Die Alte Stadt (Stuttgart: Franz Steiner Verlag Wiesbaden GmbH, 2004), 40, <https://forumstadtverlag.de/wp-content/uploads/simple-file-list/31-Die-alte-Stadt-1-2004.pdf>.

415 Gabriele Steffen u. a., *Integration und Nutzungsvielfalt im Stadtquartier, 1. Aufl* (Berlin/Norderstedt: Books on Demand GmbH, 2004), 22, [https://www.weeberpartner.de/files/403\\_Evalo.pdf](https://www.weeberpartner.de/files/403_Evalo.pdf).

416 Manderscheid, „Städtische Vielfalt im Quartier als milieuspezifische Vorstellung vom ‚guten Wohnen?‘“, 40.

417 Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB), Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR), und im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR), „Nationale Stadtentwicklungspolitik - Projekte „Südstadt““, Nationale Stadtentwicklungspolitik, zugegriffen 17. Januar 2022, [https://www.nationale-stadtentwicklungspolitik.de/NSP/SharedDocs/Projekte/WSProjekte\\_DE/Tuebingen\\_Suedstadt.html](https://www.nationale-stadtentwicklungspolitik.de/NSP/SharedDocs/Projekte/WSProjekte_DE/Tuebingen_Suedstadt.html).

## DIE STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNGSMASSNAHME

Nach dem Abzug der französischen Truppen 1991 und dem Beschluss zur Verlegung der Bundesstraße wurde ein städtebaulicher Entwicklungsbereich auf etwa 60 Hektar Konversionsflächen ausgewiesen (s. Abb. 6).<sup>418</sup> Die Entwicklung der beiden größten Teilbereiche der Südstadt-Erweiterung – des Französischen Viertels und des Loretto-Areals – begann 1992 und wurde 2008 abgeschlossen.<sup>419</sup> Die Projektrichtung wurde von der städtischen Seite vorgegeben und „durch die Hauptverantwortlichen angestoßen und geprägt“<sup>420</sup>. Als prägende Personen sind Andreas Feldtkeller<sup>421</sup> als Initiator und Stadtсанierungsamtsleiter sowie Cord Soehlke<sup>422</sup> zu nennen – Letzterer zu Beginn als Projektverantwortlicher, nachfolgend als Amtsleiter und schließlich als Baubürgermeister. In der von Andreas Feldtkeller 2009 herausgegebenen Publikation „Städtebau, Vielfalt und Integration: neue Konzepte für den Umgang mit Stadtbrachen“ sind die Planungsprozesse in der Südstadt in mehreren Aufsätzen dokumentiert. So beschreiben Pätz und Soehlke den städtebaulichen Wettbewerb und den Beschluss einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme mit dem Ziel des Abbaus eines „überdurchschnittlichen Mangel[s] an Flächen für Arbeitsplätze und an Wohnraum“<sup>423</sup> aus dem Jahr 1992 als Grundsteine für die Entwicklung neuer Areale. Das kommunale Instrument der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme erleichterte demnach zum einen den Kauf der Flächen vom Bund durch die Preisdämpfung: Die Kommune erwarb die Flächen zu einem *entwicklungsunbeeinflussten* Wert und konnte im Zuge der Quartierentwicklung und Veräußerung der Grundstücke die Wertsteigerung zur Finanzierung von Infrastruktur und öffentlichen Einrichtungen nutzen.<sup>424</sup> Zum anderen konnte die Kommune dadurch die städtebauliche Entwicklung des Gebiets steuern und die Anforderungen an die Umsetzung in Kaufverträgen festlegen.<sup>425</sup>

418 Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB), Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR), und im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR).

419 Krämer und Kuhn, *Städte und Baugemeinschaften*, 201.

420 FIRU mbH – Forschungs- und Informations-Gesellschaft für Fach- und Rechtsfragen der Raum- und Umweltplanung, „Querauswertung von ExWoSt-Modellvorhaben zum Flächenrecycling“, 5.

421 Andreas Feldtkeller war von 1972 bis 1997 Leiter des Stadtсанierungsamtes der Stadt Tübingen und wirkte maßgeblich bei der Konzeption der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme „Französisches Viertel/Stuttgarter Straße“ mit (siehe: Feldtkeller, Andreas [Hg. von]: *Städtebau, Vielfalt und Integration: neue Konzepte für den Umgang mit Stadtbrachen*, Stuttgart 2001).

422 Cord Soehlke, der zur der Quartiersentwicklung in Tübingen zahlreiche Texte veröffentlichte und mehrere Vorträge hielt, ist seit 1997 bei der Stadt Tübingen tätig: 1997 bis 2001 als Zuständiger für Öffentlichkeitsarbeit und Baugruppenbetreuung, 2001 bis 2010 als Leiter des Stadtсанierungsamtes, seit 2010 als Baubürgermeister, seit 2018 zudem als Erster Bürgermeister. (siehe: Feldtkeller, Andreas [Hg. von]: *Städtebau, Vielfalt und Integration: neue Konzepte für den Umgang mit Stadtbrachen*, Stuttgart 2001; Universitätsstadt Tübingen, „Bau- und Erster Bürgermeister“, Universitätsstadt Tübingen, zugegriffen 24. März 2021, <https://www.tuebingen.de/1507.html>.)

423 Andreas Pätz und Cord Soehlke, „Lässt sich Stadtleben planen? Ziele und Werkzeuge“, in *Städtebau, Vielfalt und Integration: neue Konzepte für den Umgang mit Stadtbrachen*, hg. von Andreas Feldtkeller (Stuttgart/München: Deutsche Verlags-Anstalt, 2001), 48–49.

424 Pätz und Soehlke, 49.

425 Pätz und Soehlke, 49–50.

Für die Umsetzung wurde für das Projekt eine fach- und dezernatsübergreifende Arbeitsstruktur mit dem Schwerpunkt auf Nutzungsmischung geschaffen.<sup>426</sup> Nach Feldtkeller ist die dezernatsübergreifende Projektbearbeitung zum einen auf die bereits in den 1960er- und 1970er-Jahren erprobte Praxis in der Kommune und zum anderen auf den Rückhalt der damaligen ersten Bürgermeisterin Gabriele Steffen zurückzuführen.<sup>427</sup>



Abb. 6: Städtebaulicher Entwicklungsbereich ‚Stuttgarter Straße/Französisches Viertel‘ in der Tübinger Südstadt (eigene Darstellung auf Grundlage von swzplan.de [2024] und Literatur)<sup>428</sup>

426 Andreas Feldtkeller, Es wurde zu wenig experimentiert | BDA | der architekt, interviewt von Christian Holl, 20. April 2017, <http://derarchitektbda.de/es-wurde-zu-wenig-experimentiert/>.

427 Feldtkeller.

428 Pätz und Soehlke, „Lässt sich Stadtleben planen? Ziele und Werkzeuge“, 54–72.

## VISION: URBAN, GEMISCHT, VIELFÄLTIG

Ein Quartier ist nach dem Verständnis des damaligen Stadt-sanierungsamtsleiters Andreas Feldtkeller eine ‚lokale Mikrowelt‘, die durch die fußläufige Erreichbarkeit der alltäglichen Infrastruktur, das Zugehörigkeitsgefühl und die Mitverantwortung für die Gestaltung des Lebens vor Ort entsteht.<sup>429</sup> In seiner Vision nimmt Feldtkeller Bezug auf stadtsoziologische Theorien wie den Begriff der Stadt als ‚robuste Integrationsmaschine‘ nach Häußermann<sup>430</sup> und das Verständnis der ‚sozialen Integration‘ nach Esser.<sup>431</sup> So definiert Feldtkeller vier Bereiche der Bildung von lokalen städtischen Milieus:<sup>432</sup> den Bereich des sozialen Lernens im öffentlichen Raum, den Bereich der Stadtteilökonomie und der Stadtteilkultur, den Bereich sozialer Interaktionen sowie den Bereich der Identifikation mit dem Ort.<sup>433</sup> Dabei schreibt er den Konversionsprojekten auf Brachflächen eine besondere ‚Katalysatorfunktion‘<sup>434</sup> zu: innerstädtische Lage, gute Anbindung an die umliegende Infrastruktur, prägende Altbauten und großzügige Freiflächen sollen die Schaffung von besonderen urbanen Gebieten und die Stabilisierung der meist vernachlässigten und verlärmten Stadtteile ermöglichen<sup>435</sup>. Im Sinne einer ökologischen, sozialen und ökonomischen Nachhaltigkeit ruft Feldtkeller außerdem zur Reduzierung des Flächenverbrauchs und zur Schaffung dichter städtischer Quartiere auf.<sup>436</sup>

## PLANUNG: BETEILIGUNG, WETTBEWERB UND RAHMENPLAN

Der Planungsprozess für die neuen Quartiere in der Tübinger Südstadt begann 1991 mit Teilnahmeverfahren, einem städtebaulichen Wettbewerb und der Erstellung eines Rahmenplans. In einem Teilnahmeverfahren wurden die Ideen für das Quartier diskutiert und unter anderem die Bezeichnung Französisches Viertel in einem Ideenwettbewerb entwickelt.<sup>437</sup> Nach der ersten öffentlich verkündeten Absichtserklärung der Stadt wurden im Teilnahmeverfahren themenbezogene Arbeitsgruppen gebildet, die teilweise zur Bildung von Projektgruppen führten, beispielsweise zur

429 Andreas Feldtkeller, „Das Projekt Innenentwicklung“, in *Städtebau, Vielfalt und Integration: neue Konzepte für den Umgang mit Stadtbrachen*, hg. von Andreas Feldtkeller (Stuttgart/München: Deutsche Verlags-Anstalt, 2001), 34.

430 Andreas Feldtkeller, „Die Stadt als ‚Integrationsmaschine‘“, in *Städtebau, Vielfalt und Integration: neue Konzepte für den Umgang mit Stadtbrachen*, hg. von Andreas Feldtkeller (Stuttgart/München: Deutsche Verlags-Anstalt, 2001), 11.

431 Feldtkeller, 12.

432 Feldtkeller, 13.

433 Feldtkeller, 13.

434 Andreas Feldtkeller, „Einleitung“, in *Städtebau, Vielfalt und Integration: neue Konzepte für den Umgang mit Stadtbrachen*, hg. von Andreas Feldtkeller (Stuttgart/München: Deutsche Verlags-Anstalt, 2001), 8.

435 Feldtkeller, „Die Stadt als ‚Integrationsmaschine‘“, 15–16.

436 Feldtkeller, 10.

437 Steffen u. a., Integration und Nutzungsvielfalt im Stadtquartier, 93.

Umnutzung der Pferdeställe durch Werkstätten (s. Abb. 11).<sup>438</sup> Kolloquien und Diskussionsveranstaltungen zur Zukunft der Stadt dienten zur Vorbereitung des städtebaulichen Wettbewerbs.<sup>439</sup>

Im Rahmen eines offenen städtebaulichen Wettbewerbs unter Beteiligung von 53 Teilnehmer\*innen im Jahr 1992 erhielten fünf Studierende der Universität Stuttgart, die später das Büro LEHEN drei gründeten, den ersten Preis.<sup>440</sup> Auf Grundlage der vorformulierten kommunalen Zielsetzung sowie der Ergebnisse des Wettbewerbs und der Beteiligungsverfahren wurde ein Entwurf des Rahmenplans entwickelt und bei öffentlichen Themenabenden sowie in städtischen Gremien diskutiert.<sup>441</sup> Bereits während dieser Diskussionsphase bildeten sich die ersten Wohnprojektinitiativen und erhielten in diesem Prozess Mitwirkungsmöglichkeiten.<sup>442</sup> Die in Beteiligungs- und Wettbewerbsverfahren erarbeiteten Planungsgrundsätze wie urbane Dichte, Nutzungsvielfalt, kleinteilige Parzellierung und Stadtkultur flossen nach einer öffentlichen Diskussion im Beteiligungsverfahren und im Gemeinderat in den Rahmenplan ein.<sup>443</sup>

Der Rahmenplan fungierte wie ein „Handbuch, in dem die wichtigsten Ziele, Verfahrensgrundsätze und die Regeln für die künftige räumliche Organisation des Entwicklungsbereichs festgehalten“<sup>444</sup> wurden. Dieses informelle Instrument bündelte dezernatsübergreifende Zielsetzungen und Kompetenzen und diente als eine Form der projektbezogenen Vereinbarung zwischen Verwaltung und Politik.<sup>445</sup> Der städtebauliche Teil des Rahmenplans wurde durch das Büro LEHEN drei und das Stadtansierungsamt erarbeitet, wobei die Ergebnisse des Wettbewerbs unter Berücksichtigung der Bestandsbauten, des autoarmen Mobilitätskonzepts, der ökologischen Anforderungen und der flexiblen Parzellierung angepasst wurden.<sup>446</sup>

Auf Grundlage des Rahmenplans wurden Bebauungspläne und Merkblätter zu einzelnen Teilbereichen und Themenschwerpunkten erstellt.<sup>447</sup> So wurden die Quartiere Loretto-Areal und Französisches Viertel im Entwicklungsbereich definiert (s. Abb. 7). In den Quartieren wurden nach diesen Prinzipien eine feinkörnige soziale, funktionale und bauliche Durchmischung sowie eine urbane Qualität durch eine verdichtete städtische Bebauung angestrebt.<sup>448</sup> Die Bauleitplanung schaffte dafür eine Grundlage mit der Ausweisung eines Mischgebiets<sup>449</sup> sowie mit der Festlegung hoher Dichte und flexibler Parzellengröße in der vorgesehenen Blockrandbebauung<sup>450</sup>.

438 Pätz und Soehlke, „Lässt sich Stadtleben planen? Ziele und Werkzeuge“, 51.

439 Pätz und Soehlke, 48.

440 Pätz und Soehlke, 48–52.

441 Pätz und Soehlke, 52.

442 Pätz und Soehlke, 52.

443 Steffen u. a., Integration und Nutzungsvielfalt im Stadtquartier, 130.

444 Pätz und Soehlke, „Lässt sich Stadtleben planen? Ziele und Werkzeuge“, 50.

445 Pätz und Soehlke, 51.

446 LEHEN drei u. a., „Bauen in der Stadt der kurzen Wege“, in Städtebau, Vielfalt und Integration: neue Konzepte für den Umgang mit Stadtbrachen, hg. von Andreas Feldtkeller (Stuttgart/München: Deutsche Verlags-Anstalt, 2001), 99–100.

447 Pätz und Soehlke, „Lässt sich Stadtleben planen? Ziele und Werkzeuge“, 55.

448 Krämer und Kuhn, *Städte und Baugemeinschaften*, 203.

449 Mischgebiete nach §6 BauNVO „dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören“, darunter gelten beispielsweise Büros, Einzelhandel, Gastronomie, kulturelle Nutzungen. (Referenz: Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist)

450 Krämer und Kuhn, *Städte und Baugemeinschaften*, 204.

Der Bebauungsplan definierte vor allem die Grundflächenzahl und die Traufhöhe in den Baufenstern, während weitere Vorgaben wie die Raumhöhe und die Art der Nutzung im Erdgeschoss in Vergabekriterien und Kaufverträgen festgelegt wurden.<sup>451</sup> Die Parzelle diente dabei als ‚Grundeinheit der Tübinger Südstadt‘ und sollte durch variable Größe und Architektur die Nutzungsmischung und die Heterogenität des Quartiers verkörpern.<sup>452</sup>

## UMSETZUNG DER ERSTEN QUARTIERE IN DER SÜDSTADT

Anhand der zwischen 1994 und 1998 aufgestellten Bebauungspläne<sup>453</sup> wurde schrittweise die sogenannte Optionsvergabe durchgeführt, die in der Studie von empirica im Auftrag des Bundesinstituts für Bau-, Stadt-, - und Raumforschung (BBSR) dokumentiert wurde. Demnach konnten sich sowohl konventionelle Bauträger als auch selbstorganisierte Projektgruppen mit einem Bebauungsvorschlag für eine Parzelle bewerben und erhielten im Falle der Zustimmung des Südstadt-Ausschusses eine ‚Option‘ im Französischen Viertel oder im Loretto-Areal.<sup>454</sup> Die ‚Option‘ gab den Gruppen ein halbes Jahr Zeit für die Konkretisierung des Projektes vor dem Grundstückskauf und lokale Architekt\*innen und Baubetreuer\*innen boten fachliche Unterstützung an.<sup>455</sup> Die Kommune begleitete das Vergabeverfahren durch Informations- und Vernetzungsveranstaltungen, Beratungsangebote, Vermittlung von Expert\*innen und Bereitstellung von Fachinformationen.<sup>456</sup> Die im Rahmenplan und im Bebauungsplan gestatteten gestalterischen Freiheiten führten zu einer architektonischen Vielfalt, der Feldtkeller eine besondere Bedeutung zumisst.<sup>457</sup> Die Umsetzung der neuen Quartiere in der Tübinger Südstadt beschreibt Feldtkeller als „eine individuelle, ungeplante, also überwiegend zufällige Nutzungsdurchmischung“<sup>458</sup>.

451 LEHEN drei u. a., „Bauen in der Stadt der kurzen Wege“, 101.

452 Wackerl, „Die Entstehung und Entwicklung von Konflikten in Nutzungsgemischten Quartieren. Eine Untersuchung am Beispiel der ExWoSt-Modellprojekte Tübingen-Südstadt, Essen-Weststadt und Berlin-Komponistenviertel“, 154.

453 Pätz und Soehke, „Lässt sich Stadtleben planen? Ziele und Werkzeuge“, 48.

454 empirica u. a., *Baugruppen. BBSR-Online-Publikation 14/2009*, 15–16.

455 empirica u. a., 15–16.

456 empirica u. a., 15–16.

457 Andreas Feldtkeller, Hochschulseminar – Wer hat Angst vor dem Zufall?, interviewt von Institut der Stadtbaukunst – Ein Forum für Architektur und Städtebau u. a., 24. August 2018, <https://www.stadtbaukunst.org/deutsch/staedtebaulehre/seminare/werhatangstvordemzufall/index.html?tid=650&bid=43&btid=72>.

458 Feldtkeller.



Abb. 7: Städtebaulicher Entwicklungsbereich ‚Stuttgarter Straße/Französisches Viertel‘ in der Tübinger Südstadt (gestrichelte Linie) mit den umgesetzten und geplanten Quartieren (eigene Darstellung auf Grundlage von swzplan.de [2024] und Literatur<sup>459</sup> sowie Online-Informationen der Stadt Tübingen<sup>460</sup>)

459 Pätz und Soehle, „Lässt sich Stadtleben planen? Ziele und Werkzeuge“, 54–72.  
 460 Universitätsstadt Tübingen, „Abgeschlossene Quartiere“.

## FRANZÖSISCHES VIERTEL

Das 10 Hektar große Französische Viertel bietet heute Raum für circa 2400 Einwohner\*innen und rund 150 Kleinbetriebe sowie soziale und kulturelle Nutzungen.<sup>461</sup> Zwischen dem Quartier und dem Hauptbahnhof sowie der historischen Innenstadt liegt ein etwa 15–20 Minuten langer Fußweg durch viel befahrene Straßen und Industriegebiete, die den Weg zu Fuß und mit dem Fahrrad unattraktiv machen. Das Quartier ist nutzungsbezogen und architektonisch klar von der umliegenden Bebauung abgegrenzt. Eine ausgeprägte Identifikation als Wohn- und Arbeitsstandort mit kurzen Wegen sowie eine Nutzungsmischung mit kleinteiligen Gewerbeeinheiten aus Büros, Gastronomie, Co-Working, Werkstätten und produzierendem Gewerbe zeichnen das Quartier aus.<sup>462</sup>

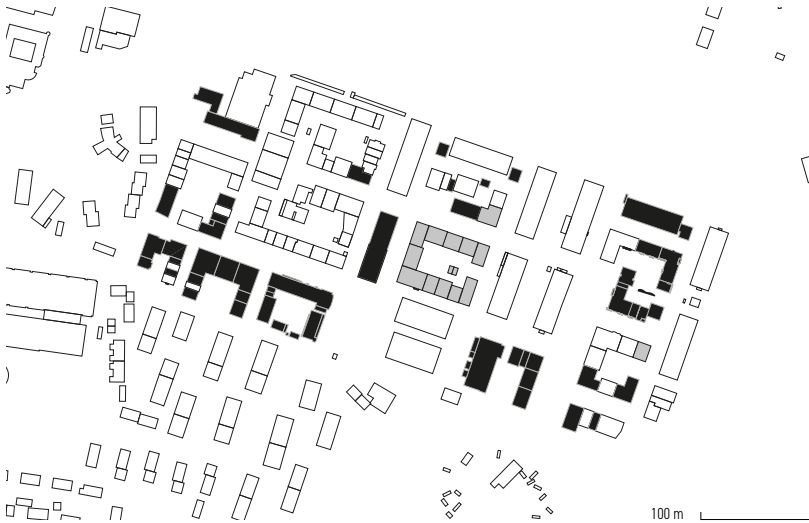


Abb. 8: Wohnprojekte im Französischen Viertel in der Tübinger Südstadt (eigene Darstellung auf der Grundlage von OpenStreetMap, swzplan.de [2024] sowie Ortsbesichtigungen und Expert\*innen-aussagen). Schwarz: Wohnprojekte, grau: Wohnhäuser mit einzelnen Merkmalen der Wohnprojekte

461 Universitätsstadt Tübingen, „Abgeschlossene Quartiere“, Universitätsstadt Tübingen, zugegriffen 28. April 2022, <https://www.tuebingen.de/30625.html>; Architektenkammer Baden-Württemberg und Kammerbezirk Tübingen, *Planen - bauen - leben Baugemeinschaften in Tübingen*, 2011, [https://www.tuebingen.de/Dateien/planen\\_bauen\\_leben.pdf](https://www.tuebingen.de/Dateien/planen_bauen_leben.pdf).

462 Universitätsstadt Tübingen, „Abgeschlossene Quartiere“; Architektenkammer Baden-Württemberg und Kammerbezirk Tübingen, *Planen - bauen - leben Baugemeinschaften in Tübingen*.



Abb. 9: Französisches Viertel in der Tübinger Südstadt. Wohnprojekt mit einer Werkstatt im Erdgeschoss (eigene Aufnahme, Okt. 2021)



Abb. 10: Französisches Viertel in der Tübinger Südstadt. Innenhof im Block mit mehreren Wohnprojekten (eigene Aufnahme, Mai 2022)





Abb. 11: Französisches Viertel in der Tübinger Südstadt. Werkstätte in den alten Pferdeställen  
(eigene Aufnahme, Okt. 2021)



## LORETTO-AREAL

Das 7-Hektar-große Loretto-Areal beheimatet insgesamt circa 1.000 Einwohner\*innen, 100 Kleinbetriebe sowie mehrere Sozial- und Bildungseinrichtungen.<sup>463</sup> Zwischen dem Quartier und dem Hauptbahnhof sowie der historischen Innenstadt liegt circa 15 Minuten langer Fußweg durch Wohnquartiere und Grünräume. Das Quartier bildet einen fließenden Übergang zu benachbarter Bebauung und den Nutzungen in der Südstadt und zeichnet sich durch eine hohe architektonische Vielfalt aus. Im Vergleich zum Französischen Viertel ist die gewerbliche Nutzung des Loretto-Areals introvertierter, so sind etwa Büros, Sportstudios, soziale Einrichtungen und Arztpraxen verbreitet.



Abb. 12: Wohnprojekte im Loretto-Areal und in der Umgebung in der Tübinger Südstadt (eigene Darstellung auf Grundlage von OpenStreetMap, swzplan.de [2024] sowie Ortsbesichtigungen und Expert\*innenaussagen). Schwarz: Wohnprojekte

463 Universitätsstadt Tübingen, „Abgeschlossene Quartiere“; Architektenkammer Baden-Württemberg und Kammerbezirk Tübingen, *Planen - bauen - leben Baugemeinschaften in Tübingen*.



Abb. 13: Loretto-Areal in der Tübinger Südstadt. Straßenraum mit Wohnprojekten mit Gewerbe im Erdgeschoss (links im Bild) (eigene Aufnahme, Mai 2022)

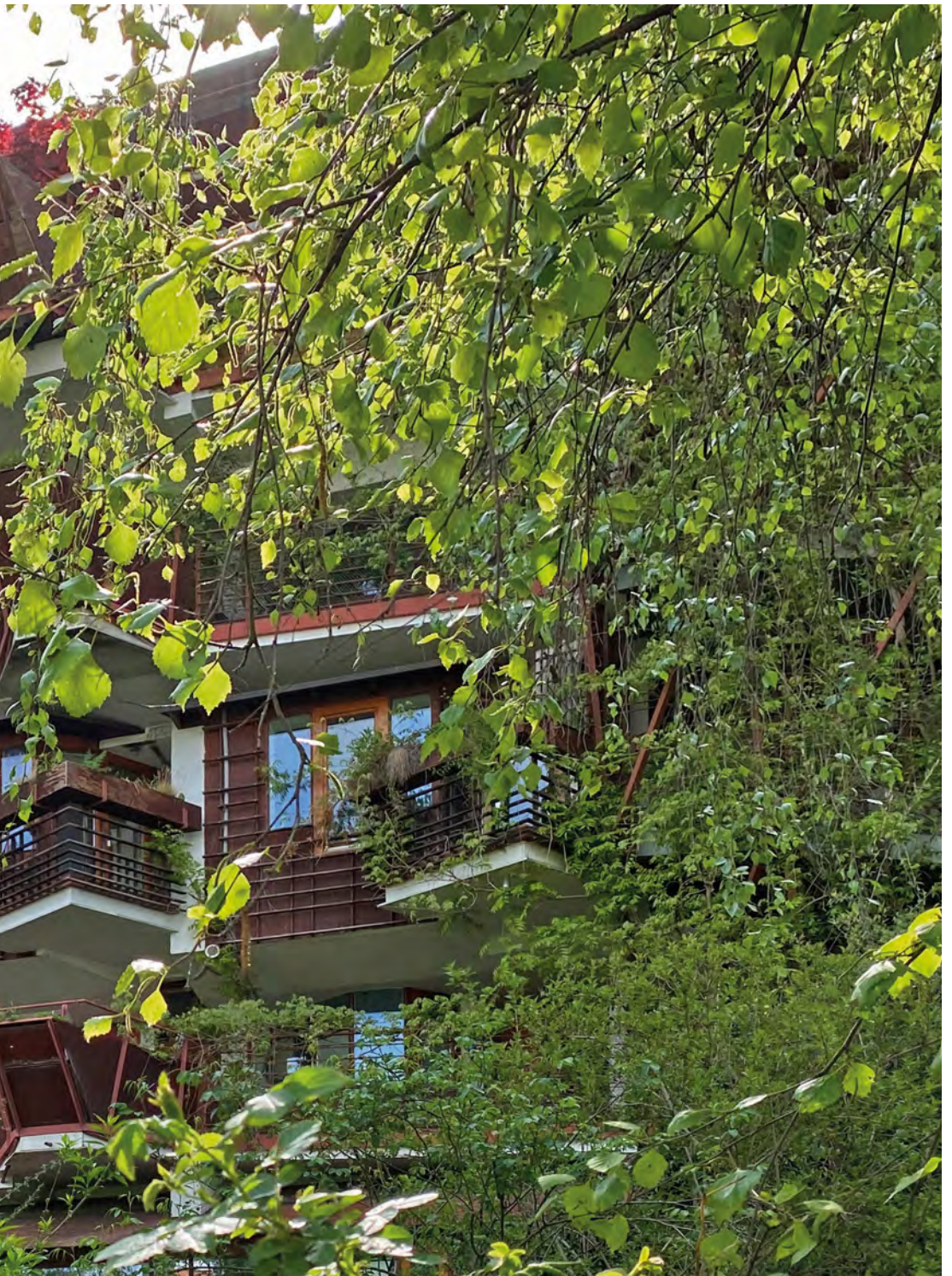


Abb. 14: Loretto-Areal in der Tübinger Südstadt. Innenhof im Block mit mehreren Wohnprojekten (eigene Aufnahme, Mai 2022)





Abb. 15: Loretto-Areal in der Tübinger Südstadt. Fassade eines Wohnprojektes im Innenhof (eigene Aufnahme, Mai 2022)



## URBAN, GEMISCHT, VIELFÄLTIG, UNTER SICH?

Der baulichen und sozialen Mischung in den Quartieren in der Tübinger Südstadt wird in der Literatur und in der Praxis eine besondere Bedeutung zugesprochen, wobei sowohl positive als auch kritische Kommentare zu beobachten sind. In seiner 2011 veröffentlichten Dissertation beschreibt Wackerl die Merkmale der ‚Stadt der kurzen Wege‘ in der Tübinger Südstadt wie die hohe Dichte, die kleinteilige Parzellierung sowie eine ausgeprägte Nutzungsmischung und -vielfalt.<sup>464</sup> In der 2004 veröffentlichten Publikation „Integration und Nutzungsvielfalt im Stadtquartier“ konstatierten Steffen et al. auffällig geringe Entfernungen zu verschiedenen ‚Kontaktorten‘ wie Gastronomie, Läden, Dienstleistungen, Bildungseinrichtungen, Quartierstreffs und Grünanlagen in diesem Entwicklungsbereich der Südstadt im Vergleich zu anderen gemischten Quartieren.<sup>465</sup> Demnach wird das dichte Nebeneinander von Wohnen und anderen Nutzungen in Tübingen überwiegend als nicht störend wahrgenommen, sondern positiv bewertet.<sup>466</sup> Einige Bewohner\*innen arbeiten in ihrem Stadtteil, wodurch sich Verschränkungen zwischen Kontaktkreisen beruflicher und privater Art ergeben und die Quartiersnetzwerke gestärkt werden.<sup>467</sup> Durch diese lokale Vernetzung werden darüber hinaus Kooperationen zwischen den vor Ort ansässigen Geschäften angestoßen.<sup>468</sup> Die autoarmen Nachbarschaften, in denen viele Begegnungsorte mit hoher Aufenthaltsqualität zu finden sind, tragen außerdem zur Wohnqualität und zur Attraktivität der neuen Mischgebiete für Familien mit Kindern und Jugendlichen bei, was sich in einer hohen Zufriedenheit der Bewohner\*innen und der Altersstruktur der neuen Quartiere in der Tübinger Südstadt spiegelt.<sup>469</sup> Außerdem wird in Befragungen von Steffen et al. die soziale Mischung und ein anregendes Stadtleben mit viel Kommunikation und Austausch positiv hervorgehoben, wobei diese Qualitäten häufig auf das ‚spezifische Milieu‘ in diesem Entwicklungsbereich zurückgeführt werden.<sup>470</sup>

Die 2004 veröffentlichte Dissertation der Sozialforscherin Manderscheid verweist auf ein hochgebildetes, liberal-bürgerliches Milieu als Mehrheit im Französischen Viertel,<sup>471</sup> wobei jüngere und mittlere Altersgruppen mit sehr hohem Bildungsniveau überwiegen<sup>472</sup>. Die sichtbare Vielfalt des Französischen Viertels bildet „weniger eine breite gesellschaftliche Geschmackspalette ab, sondern vielmehr die internen Differenzierungen der mittleren und oberen Milieus“<sup>473</sup>. Demnach fand die strukturelle Bevorzugung der spezifischen Milieus durch die baulichen Freiheiten einen architektonischen Ausdruck und trug zur sozialen Exklusivität bei.<sup>474</sup>

464 Wackerl, „Die Entstehung und Entwicklung von Konflikten in Nutzungsgemischten Quartieren. Eine Untersuchung am Beispiel der ExWoSt-Modellprojekte Tübingen-Südstadt, Essen-Weststadt und Berlin-Kompostenviertel“, 155.

465 Steffen u. a., Integration und Nutzungsvielfalt im Stadtquartier, 43–45.

466 Steffen u. a., 64.

467 Steffen u. a., 67.

468 Steffen u. a., 68.

469 Steffen u. a., 111–15.

470 Steffen u. a., 72.

471 Manderscheid, „Städtische Vielfalt im Quartier als milieuspezifische Vorstellung vom ‚guten Wohnen?‘“

472 Katharina Manderscheid, *Milieu, Urbanität und Raum* (Wiesbaden: VS Verlag für Sozialwissenschaften, 2004), 80, <https://doi.org/10.1007/978-3-322-80629-1>.

473 Manderscheid, „Städtische Vielfalt im Quartier als milieuspezifische Vorstellung vom ‚guten Wohnen?‘“, 52.

474 Manderscheid, 57.

Tatsächlich führt der Projektinitiator Feldtkeller an erster Stelle die Nutzungsmischung sowie vorwiegend die architektonische und weniger die soziale Vielfalt an und nimmt dabei die geringe soziale Mischung in Kauf. Die häufig kritisierte Eigentumsorientierung von Tübinger Wohnprojekten ist aus der Sicht von Feldtkeller ein legitimes Element mit einem wichtigen Mehrwert für das Quartier, weil „auf diese Weise Gewerbe ins Quartier kam“<sup>475</sup> und man „nicht immer gleich alle Probleme“<sup>476</sup> lösen müsse. Zudem schreibt Feldtkeller der Nutzungsmischung besondere Mehrwerte zu, darunter eine Förderung der Weltoffenheit und Lebendigkeit im Quartier sowie Möglichkeiten der Berücksichtigung der Bedürfnisse benachteiligter Gruppen.<sup>477</sup> Diese Sichtweise vernachlässigt jedoch die Frage nach der Zugänglichkeit der Planung und Nutzung des Quartiers zugunsten eines bestimmten Milieus, weil „das Wohnen in ‚urbanen Kontexten‘ den Lebensvorstellungen und -weisen gerade der modernisierten, über ein hohes Maß an kulturellem Kapital verfügenden Milieus entspricht“<sup>478</sup>. Mit Blick auf die Erfahrungen und Projekte der vergangenen Jahre sieht Feldtkeller das Französische Viertel als einziges Beispiel mit einer konsequenten Umsetzung einer Nutzungsmischung, die auch für Gewerbetreibende attraktiv ist: „Das Französische Viertel ist inzwischen ein Exot. Alles, was danach gemacht wurde, ist Nutzungsmischung light.“<sup>479</sup> Mit der Zeit nahm die Nutzungsmischung im Französischen Viertel allerdings punktuell ab. Zwar blieb die Nutzungsmischung in einigen Gebäuden bis heute bestehen, jedoch sind in mehreren Häusern der älteren Generation an der Aix-er Straße die Gewerbeflächen vom Leerstand betroffen und wurden folglich teilweise in Wohnungen umgewidmet (s. Abb. 16).

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die „Mischung aus Zufall und eigener Kreativität“<sup>480</sup> als Planungsstrategie einerseits zur Umsetzung des baulich gemischten, urbanen Quartiers mit selbstgeplanten Wohnprojekten beitrug und andererseits eine geringe Vielfalt an Rechtsformen und Zielgruppen der Wohnprojekte begünstigte. Die Planungsinstrumente des Französischen Viertels trafen die Bedarfe und Wünsche eines bestimmten Milieus: Die planerische Offenheit ließ Kreativität und bauliche Selbstverwirklichung zu, die niedrigen Grundstückspreise machten den Zugang zu den Bauplätzen leicht, ein Konzeptvergabeverfahren schaffte einen Vorzug für Experimentierfreudige und ein engagiertes städtisches Projektteam hielt die Gesamtentwicklung zusammen. Auf diese Weise bot die Quartierentwicklung in der Tübinger Südstadt eine herausragende Plattform für die Entstehung der Wohnprojekte, jedoch mit einem deutlichen Schwerpunkt auf dem individuellen Eigentum.

475 Feldtkeller, Es wurde zu wenig experimentiert | BDA | der architekt.

476 Feldtkeller.

477 Feldtkeller.

478 Manderscheid, „Städtische Vielfalt im Quartier als milieuspezifische Vorstellung vom ‚guten Wohnen?‘“, 54.

479 Feldtkeller, Es wurde zu wenig experimentiert | BDA | der architekt.

480 Feldtkeller, Hochschulseminar – Wer hat Angst vor dem Zufall?



Abb. 16: Französisches Viertel in der Tübinger Südstadt. Gebäude links: Leerstand bzw. Umwidmung der Gewerberäume im Erdgeschoss in Wohnungen (eigene Aufnahme, Mai 2022)

# 4.1.2 ENTWICKLUNG UND ANWENDUNG DER STANDARDVERFAHREN

## BEGINN UND POLITISCHE GRUNDLAGE DER HEUTIGEN KOOPERATION

Die Anfangszeit der Vergabeverfahren für die neuen Tübinger Südstadt-areale war durch die Startschwierigkeiten in der Realisierung ambitionierter städtebaulicher Ziele geprägt: So war laut Feldtkeller zu Beginn das Interesse der Bauträger an der Umsetzung der Nutzungsmischung und der städtebaulichen Kleinteiligkeit gering.<sup>481</sup> Nach Soehlke hatten auch die ersten Wohnprojekte in der Gründungsphase Mitte der 1990er-Jahre mit Herausforderungen bei der Suche nach Mitstreiter\*innen und Finanzierungspartner\*innen zu kämpfen.<sup>482</sup> Im Kontext der Planung und Umsetzung des Französischen Viertels und des Loretto-Areals wurden Wohnprojekte (in Tübingen als Baugemeinschaften bezeichnet) 1993 erstmalig als Teil der städtischen Quartierentwicklung genannt, zunächst lediglich als eine der vielen Komponenten.<sup>483</sup> Im Jahr 2014 schrieb Soehlke rückblickend, dass die Etablierung von Wohnprojekten zu Beginn nicht abzusehen war und erst gegen Ende der 1990er-Jahre begann.<sup>484</sup>

Um die Jahrtausendwende nahmen die Quartiersentwicklungen mit Wohnprojekten jedoch an Bekanntheit und Anerkennung zu. Im Zuge der Umsetzung des Französischen Viertels und des Loretto-Areals spezialisierten sich einige Architekt\*innen auf die Planung und Begleitung der Wohnprojekte.<sup>485</sup> Die als Modellvorhaben des ‚Experimentellen Wohnungs- und Städtebaus‘ geförderten Quartiersprojekte in der Tübinger Südstadt<sup>486</sup> wurden in der Auswertung des ExWoSt-Forschungsfeldes ‚Nutzungsmischung im Städtebau‘ des FIRU als sehr erfolgreich bewertet: Dabei wurden unter

481 Feldtkeller.

482 Cord Soehlke, „Bürgernahes Bauen und kommunales Interesse – Tübinger Erfahrungen“, in *Baugemeinschaften im Südwesten Deutschlands*, hg. von Gerd Kuhn, Tilman Harlander, und Stiftung Bauen und Wohnen (Stuttgart: Deutscher Sparkassen Verlag, 2010), 44.

483 Cord Soehlke, „Quartiere in Tübingen – Vom Französischen Viertel zur Alten Weberei“, in *Baugemeinschaften in neuen Stadtquartieren. Bau- und Wohnmodelle für Stuttgart. Tagung und Expertenhearing im Rathaus Stuttgart, 13./14. September 2013 Dokumentation der Veranstaltung*, hg. von Bundesverband Baugemeinschaften e.V., Landeshauptstadt Stuttgart, Amt für, und Stadtplanung und Stadterneuerung (Stuttgart, 2014), 22, [https://www.stadt.ag.htwg-konstanz.de/lehre/archiv/docs/130913\\_Stuttgart-Baugemeinschaften-in-neuen-Stadtquartieren.pdf](https://www.stadt.ag.htwg-konstanz.de/lehre/archiv/docs/130913_Stuttgart-Baugemeinschaften-in-neuen-Stadtquartieren.pdf).

484 Soehlke, „Bürgernahes Bauen und kommunales Interesse – Tübinger Erfahrungen“, 44.

485 Interview mit Matthias Gütschow, 2020

486 Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB), Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR), und im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR), „Nationale Stadtentwicklungspolitik - Projekte - Tübingen, Südstadt“.

anderem die baulichen, wirtschaftlichen und sozialen Qualitäten sowie die Identifikation der Bewohnenden mit dem Quartier hervorgehoben.<sup>487</sup> Außerdem bewertete die Kommune den Beitrag der Wohnprojekte zur Umsetzung städtebaulicher Ziele im direkten Vergleich zu den benachbarten Bauträgerprojekten höher.<sup>488</sup> Die Qualitäten von damaligen Wohnprojekten wie kleinteilige Parzellierung, Nutzungsmischung sowie kostengünstiges und ökologisches Bauen veranlassten die Kommune dazu, Wohnprojekte mit kommunalen Instrumenten zu unterstützen.<sup>489</sup>

Wohnprojekte wurden anschließend in den Grundstücksvergaben verstärkt berücksichtigt, wobei auch den konventionellen Bauträgern der Zugang zu Grundstücken offen blieb.<sup>490</sup> Folglich ist der politische Rückhalt für die Quartierentwicklung in Kooperation mit Wohnprojekten seit den 1990er-Jahren in Tübingen groß und wird nicht als Ausnahme, sondern als Regelfall verstanden:

Es gibt eigentlich niemanden, der es politisch blöd findet: Diese Form einer an den Interessen von Bürgerinnen und Bürgern orientierten Stadt- und Quartierentwicklung. Es ist eine Tradition der Quartierentwicklung. Wir schauen, dass wir an den Besitz des Bodens kommen, und dann vergeben wir den so, wie wir ihn halt vergeben.<sup>491</sup>

Die Etablierung dieser Art der Quartierentwicklung ist auf die Erfolge der ersten Verfahren zurückzuführen: So wurden zwischen 1995 und 2005 etwa 110 Wohnprojekte mit 500 Wohnungen realisiert.<sup>492</sup> Die Tübinger Wohnprojekte-Bewegung erhielt dadurch einen Schub und wurde nicht mehr als ‚Exotenthema‘<sup>493</sup>, sondern als ein wichtiges Element der Tübinger Stadtentwicklung<sup>494</sup> wahrgenommen. Die stadtpolitische Zielsetzung für die Tübinger Quartiersprojekte und der Aufbau der kommunalen Strategien der 2000er- und 2010er-Jahre bauten auf den Erfahrungen der 1990er-Jahre auf und haben sich im Vergleich dazu etabliert, aber nicht wesentlich geändert: Die zentralen städtebaulichen Ziele der Entwicklung von Tübinger Konversionsflächen mit Baugemeinschaften waren – ähnlich wie in Pionierquartieren – kleinteilige Nutzungsmischung, architektonische Vielfalt, Identifikation mit dem Quartier sowie Ermöglichung der Eigentumsbildung für Haushalte mit unterschiedlichem Einkommensniveau.<sup>495</sup> Die Standardisierung der Prozesse und Verfahren sowie die zunehmende Professionalisierung der Architekt\*innen und Baubetreuer\*innen begünstigten dabei eine Skalierung und Ausdifferenzierung der Wohnprojekte.<sup>496</sup> Im Jahr 2014 verzeichnete die Stadt 160 unterschiedliche Baugemeinschaften<sup>497</sup> „von basisdemokratisch bis stark vorstrukturiert, von Low-Budget bis High-End-Ökologie, vom kleinen Dreifamilienprojekt bis zum prägenden Stadtbaustein“<sup>498</sup>.

487 FIRU mbH – Forschungs- und Informations-Gesellschaft für Fach- und Rechtsfragen der Raum- und Umweltplanung, „Querauswertung von ExWoSt-Modellvorhaben zum Flächenrecycling“, 56.

488 Soehlke, „Bürgernahes Bauen und kommunales Interesse – Tübinger Erfahrungen“, 45.

489 Soehlke, „Quartiere in Tübingen – Vom Französischen Viertel zur Alten Weberei“, 22.

490 Soehlke, 22.

491 Interview mit Axel Burkhardt, 2020

492 LEHEN drei Architekten Stadtplaner und Schuster, *Neues urbanes Wohnen in Baugemeinschaften*, 46.

493 Soehlke, „Quartiere in Tübingen – Vom Französischen Viertel zur Alten Weberei“, 22.

494 Soehlke, 22.

495 Soehlke, „Bürgernahes Bauen und kommunales Interesse – Tübinger Erfahrungen“, 44–45.

496 Krämer und Kuhn, *Städte und Baugemeinschaften*, 205–6.

497 Soehlke, „Quartiere in Tübingen – Vom Französischen Viertel zur Alten Weberei“, 22.

498 Soehlke, 22.

Die breite politische Unterstützung und die Tradition der Quartiersentwicklung mit Wohnprojekten sicherten den Rückhalt für den Einsatz der personellen Ressourcen in der Verwaltung für die komplexen Planungsprozesse:

Natürlich brauchen sie mehr personelle Ressourcen für ein neues Quartier, wenn wir 12 Parzellen an 12 eigenständige Projekte vergeben. Das ist mehr Aufwand. Aber es entstehen unserer Meinung nach attraktivere Dinge für die ganze Stadt, wenn wir das so machen. Menschen fühlen sich wohl an diesen Orten, die so geschaffen wurden. Das ist deutlich spürbar. Klar ist aber auch, dass größere Projekte effizienter bauen können – das ist insbesondere bei steigenden Baukosten zunehmend ein Thema.<sup>499</sup>

Nach der Umsetzung des Französischen Viertels und des Loretto-Areals nahm die Stadt Tübingen die Entwicklung weiterer Konversionsflächen mit Wohnprojekten vor, beispielsweise im Mühlenviertel, in der Alten Weberei sowie auf den kleineren Arealen Alexanderpark und Königsberger Straße.<sup>500</sup>

## KOMMUNALE UND INTERMEDIÄRE AKTEUR\*INNEN

In Tübingen sind mehrere Akteur\*innen zu nennen, die sich im Wesentlichen dem kommunalen und dem intermediären Bereich zuordnen lassen. Bei einigen Personen sind die privaten Wohnprojekterfahrungen mit ihrem Berufsweg verknüpft. Sowohl die beiden Projekt-steuer\*innen und Architekt\*innen als auch der Vertreter der Kommunalverwaltung gaben an, langjährige Erfahrungen mit Wohnprojekten zu haben.<sup>501</sup> Die Arbeitsstruktur der Kommune wurde seit den 1990er-Jahren angepasst: Das für die Quartierentwicklung in der Südstadt zuständige Stadtplanungsamt erhielt die Bezeichnung ‚Fachabteilung Projektentwicklung‘ und wurde dem Fachbereich ‚Planen Entwickeln Liegenschaften‘ zugeordnet.<sup>502</sup>

Auf der kommunalen Seite ist natürlich die Stadtverwaltung eine bedeutende Institution, insbesondere die Stadtentwicklung und ganz wichtig auch die Liegenschaftsabteilung. In vielen Kommunen haben die Liegenschaften die Aufgabe vom Gemeinderat, die Grundstücke möglichst gewinnbringend zu verkaufen. Und in Tübingen sind die Stadtentwicklung und die Liegenschaften seit vielen Jahren in einem Ressort zusammengekoppelt, und so ziehen sie an einem Strang. Das halte ich für sehr entscheidend, das ist eine Grundvoraussetzung.<sup>503</sup>

In der Fachabteilung Projektentwicklung wurde die Zuständigkeit für die konzeptionelle Quartierentwicklung verankert und die zentrale Kontaktstelle für die Projektgruppen und die verschiedenen städtischen Abteilungen angesiedelt.<sup>504</sup> Für eine strategische Entwicklung wurde zudem die Stelle der Beauftragten für Wohnraum und barrierefreies Bauen eingerichtet und dem Baubürgermeister zugeordnet.<sup>505</sup>

499 Interview mit Axel Burkhardt, 2020

500 Soehike, „Quartiere in Tübingen – Vom Französischen Viertel zur Alten Weberei“, 22.

501 Interview mit Axel Burkhardt, 2020; Interview mit Expert\*in, 2022; Interview mit Matthias Gütschow, 2020.

502 Universitätsstadt Tübingen, „Dienststellen A-Z. Fachbereich Planen Entwickeln Liegenschaften“, Universitätsstadt Tübingen, zugegriffen 21. Februar 2022, [https://www.tuebingen.de/verwaltung/dienststellen#planen\\_entwickeln\\_liegenschaften](https://www.tuebingen.de/verwaltung/dienststellen#planen_entwickeln_liegenschaften).

503 Interview mit Expert\*in, 2022.

504 empirica u. a., *Baugruppen. BBSR-Online-Publikation 14/2009*, 15.

505 Universitätsstadt Tübingen, „Dienststellen A-Z. Beauftragte für Wohnraum und barrierefreies Bauen“, Universitätsstadt Tübingen, zugegriffen 10. September 2022, [https://www.tuebingen.de/verwaltung/dienststellen#wohnen\\_barrierefrei\\_bauen](https://www.tuebingen.de/verwaltung/dienststellen#wohnen_barrierefrei_bauen).

Die Wohnraumbeauftragten mit Kapazitäten einer vollen Stelle wirken bei der strategischen Gestaltung kommunaler Instrumente mit, beraten Wohnprojekte in verschiedenen Rechtsformen und koordinieren lokale Netzwerkarbeit:

Wir erarbeiten Förderprogramme, bringen den Baulandbeschluss auf den Weg und unter anderem beraten wir auch Wohnprojekte. Wir sorgen dafür, dass ganz unterschiedliche Projektformen möglich sind: Genossenschaften, Baugruppen, Mietshäuser Syndikate oder verrückte Konstruktionen wie Bürger-Kommanditgesellschaften. Wir sprechen mit ihnen über ihre Notwendigkeiten und schauen, wie wir sie sinnvoll in den Vergabe-Fundus integrieren können. Niemand wird dabei bevorzugt. Wir möchten eine große Bandbreite an verschiedenen Formen schaffen, wenn wir zum Beispiel Flächen im Rahmen von Quartierentwicklung mit veräußern.<sup>506</sup>

Im intermediären Bereich sind lokale Projektsteuer\*innen und Architekt\*innen zu nennen. Im Interview beschrieb der Vertreter der Kommunalverwaltung die Rolle lokaler Projektsteuer\*innen und Architekt\*innen als moderierend und steuernd.<sup>507</sup> Eine lokale Expert\*in erläuterte ihre Rolle im Interview wie folgt:

Ich sehe meine Rolle darin, die Baugemeinschaft zu begleiten und mit ihr das Projekt zu entwickeln. Ich bin aber auch Ansprechpartnerin nach außen, in Abstimmungen mit der Kommune, mit den Planern und Fachleuten. Ich bin die Koordinatorin für die Bauherrschaft, habe aber keine Vollmacht. Die Gruppen selbst oder einzelne Leute aus der Gruppe sind bevollmächtigt zu unterschreiben. Und auch die Entscheidungen müssen sie selbst treffen. Ich unterstütze sie dabei, aber ich habe keine Entscheidungsbefugnis.<sup>508</sup>

Zusätzlich zur Begleitung der Entscheidungsfindung innerhalb der Gruppe und der Kommunikation mit externen Partner\*innen und Büros leisten die Projektsteuer\*innen Unterstützung beim Thema Förderung, denn „Baugemeinschaften sind eigentlich mit dem Thema überfordert und brauchen externe Hilfe“<sup>509</sup>. Die lokalen Projektsteuer\*innen und Architekt\*innen bilden ein eigenes Expert\*innennetzwerk, tauschen Informationen und Erfahrungen aus und arbeiten an gemeinsamen Aufträgen auf der Ebene der einzelnen Wohnprojekte, der Gebäudeblöcke oder des Quartiers.<sup>510</sup> Gleichzeitig bemängeln die in Tübingen tätigen Baubetreuer\*innen den fehlenden ‚Nachwuchs‘.<sup>511</sup>

Noch vor zwei Jahren war genossenschaftliches Wohnen und Bauen für die Mehrzahl der Leute in Tübingen kein Thema, da Eigentum als Altersversorgung im Fokus stand. Wer jetzt in der Stadt wohnen will, muss sich zumindest mit dem Gedanken beschäftigen, ob eine Genossenschaft eine Option wäre. Genossenschaftliches Wohnen tritt jetzt ins Bewusstsein, das finde ich gut. Nach wie vor schwierig ist aber die Finanzierung der neuen Genossenschaften. Das merkt man auch in der Tübinger Dachgenossenschaft. Das sind sehr dicke Bretter, die man da bohren muss. Aber wenn man nicht irgendwann anfängt, dann wird es halt auch nichts.<sup>512</sup>

506 Interview mit Axel Burkhardt, 2020.

507 Interview mit Axel Burkhardt, 2020.

508 Interview mit Expert\*in, 2022.

509 Interview mit Expert\*in, 2022.

510 Interview mit Expert\*in, 2022.

511 Interview mit Expert\*in, 2022.

512 Interview mit Expert\*in, 2022.

Eine weitere Akteurin ist die kommunal initiierte Dachgenossenschaft für Wohnprojekte (s. Abb. 17). Die Idee der Gründung entstand 2019 im Rahmen des kommunalen Programms ‚Fairer Wohnen‘ in der Fachgruppe ‚Gemeinwohlorientierte Akteure‘.<sup>513</sup> In einem durch das Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg geförderten ‚Leuchtturmprojekt‘ initiierte die Stadt Tübingen die Gründung der Dachgenossenschaft Wohnen Tübingen im Jahr 2021.<sup>514</sup> Der Vorstand wurde in der Gründungsphase durch die kommunalen Wohnraumbeauftragten besetzt und wurde danach durch angestellte Vorstände ersetzt.<sup>515</sup> Zudem wurde die Dachgenossenschaft mit dem sogenannten Solidarfonds ausgestattet.<sup>516</sup> Damit wurde für Mitglieder ohne ausreichende Eigenmittel eine kommunale Förderung geschaffen.<sup>517</sup> Der Solidarfonds wird in den ersten Jahren durch Fördermittel des Landes und der Kommune anteilig finanziert und soll langfristig durch die Überschüsse der Dachgenossenschaft getragen werden.<sup>518</sup> Ein weiterer Teil des Solidarfonds wird durch private Nachrangdarlehen investierender Mitglieder der Genossenschaft finanziert.<sup>519</sup> Die Kommune strebt eine zunehmende Unabhängigkeit der Dachgenossenschaft an, behält jedoch die Option der Besetzung von zwei Posten im Aufsichtsrat.<sup>520</sup> Als erstes Projekt der Dachgenossenschaft wurde 2021 die Projektgruppe HEck-Pilot gegründet,<sup>521</sup> die ein Haus mit gefördertem und frei finanzierten Wohnungen und Gemeinschaftsflächen im Neubau im Quartier Hechinger Eck plant.<sup>522</sup> Das zweite Projekt der Dachgenossenschaft Weiler11 wurde 2022 gegründet und will ein Bestandsgebäude in Tübingen Kilchberg mit Wohnungen im geförderten und frei finanzierten Segment umnutzen.<sup>523</sup> Die Idee einer genossenschaftlichen Rechtsform sowie der Beratungs- und Managementleistungen<sup>524</sup> traf dabei auf große Offenheit<sup>525</sup>. Der Beitritt ist für kleine Genossenschaften und für Projektgruppen ohne Rechtsform möglich:<sup>526</sup>

513 Axel Burkhardt, „Dachgenossenschaft Wohnen Tübingen“, in 5. Bundesweiter Erfahrungsaustausch Konzeptverfahren für gemeinschaftliche Wohnprojekte. Dokumentation, hg. von mitbauzentrale münchen, Netzwerk Leipziger Freiheit, und NetzwerkFrankfurt für gemeinschaftliches Wohnen e.V., 2022, 10, [https://www.gemeinschaftliches-wohnen.de/wp-content/uploads/2023/03/5BundesweiterAustauschKonzeptverfahren2022\\_Doku\\_final.pdf](https://www.gemeinschaftliches-wohnen.de/wp-content/uploads/2023/03/5BundesweiterAustauschKonzeptverfahren2022_Doku_final.pdf).

514 Universitätsstadt Tübingen, „Vorhabenliste – Archiv. Gründung einer Dachgenossenschaft Wohnen“, Universitätsstadt Tübingen, zu ge-griffen 13. September 2022, <https://www.tuebingen.de/vorhabenliste/archiv/#/vorhaben453>.

515 Burkhardt, „Dachgenossenschaft Wohnen Tübingen“, 11.

516 Burkhardt, 11.

517 Interview mit Expert\*in, 2022.

518 Burkhardt, „Dachgenossenschaft Wohnen Tübingen“, 11.

519 Universitätsstadt Tübingen, „Dachgenossenschaft Wohnen Tübingen“, Broschüre (Tübingen), 9, zu ge-griffen 6. Juli 2021, [https://wm.baden-wuerttemberg.de/fileadmin/redaktion/m-wm/intern/Dateien\\_Downloads/Bauen/Wohnungsbau/Dachgenossenschaft\\_Wohnen\\_Tuebingen.pdf](https://wm.baden-wuerttemberg.de/fileadmin/redaktion/m-wm/intern/Dateien_Downloads/Bauen/Wohnungsbau/Dachgenossenschaft_Wohnen_Tuebingen.pdf).

520 Burkhardt, „Dachgenossenschaft Wohnen Tübingen“, 11.

521 Anja Lochner und Wohnprojekt Heck-Pilot e.V., „Über uns – HEck-Pilot“, HEck-Pilot. Genossenschaftliches Wohnprojekt am Hechinger Eck, zu ge-griffen 13. September 2022, <https://www.heck-pilot.de/ueber-uns>.

522 Burkhardt, „Dachgenossenschaft Wohnen Tübingen“, 11.

523 Universitätsstadt Tübingen, „Bauprojekt ‚Weiler11‘ – Dachgenossenschaft Wohnen Tübingen eG“, Dachgeno Wohnen Tübingen, zu ge-griffen 30. Mai 2024, <https://dachgeno-tue.de/bauprojekt-weiler11/>.

524 Universitätsstadt Tübingen, „Vorhabenliste. Gründung einer Dachgenossenschaft Wohnen“, Universitätsstadt Tübingen, zu ge-griffen 12. November 2020, <https://www.tuebingen.de/vorhabenliste/#/vorhaben319>.

525 Interview mit Axel Burkhardt, 2020.

526 Interview mit Axel Burkhardt, 2020.

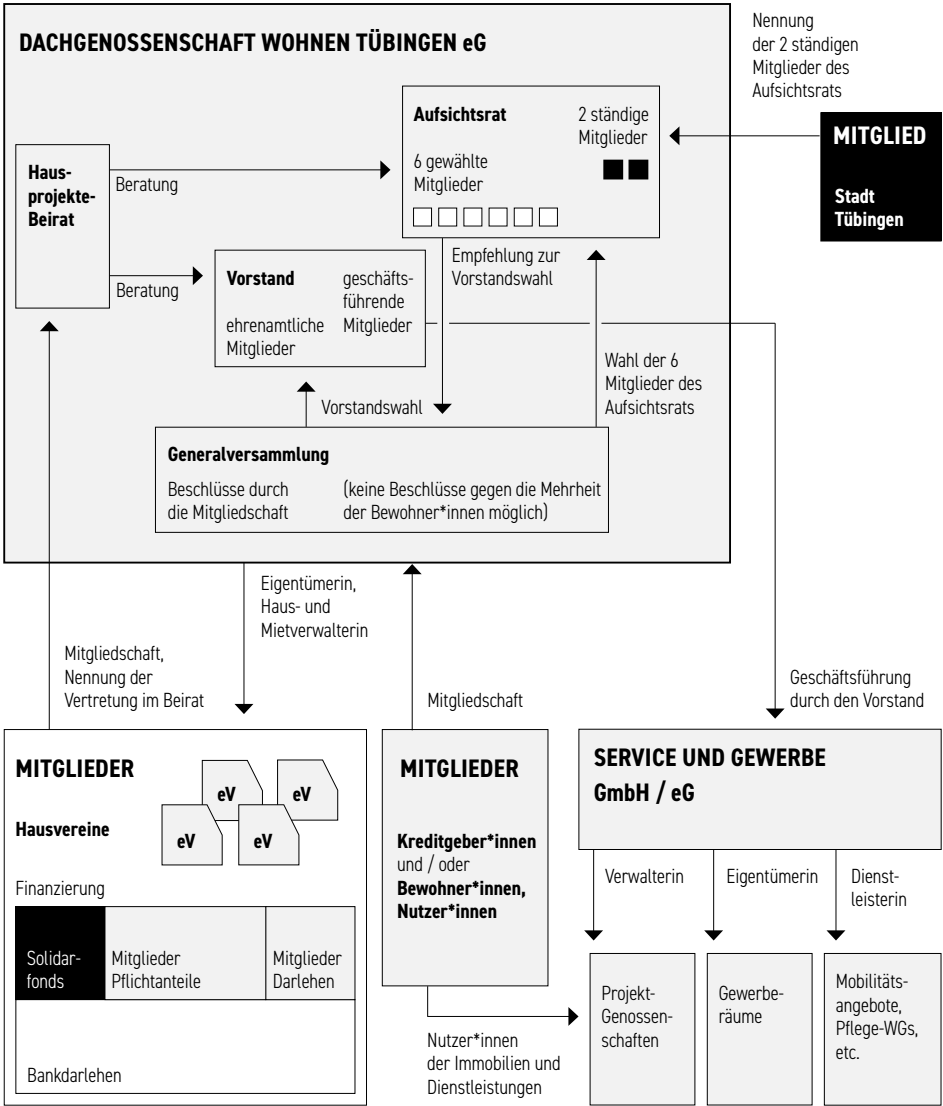


Abb. 17: Dachgenossenschaft Wohnen Tübingen (eigene Darstellung auf Grundlage der Informationen der Stadt Tübingen<sup>527</sup>)

527 Burkhardt, „Dachgenossenschaft Wohnen Tübingen“; Universitätsstadt Tübingen, „Dachgenossenschaft Wohnen Tübingen“.

Damit wollen wir Gruppen einen institutionellen Rahmen geben, der nicht zu kompliziert ist und wo sie drunterschlüpfen können. Wohnen soll langfristig gesichert sein, die Mieten sollen unten bleiben. Und gleichzeitig sollen demokratische Teilhabemöglichkeiten innerhalb der Genossenschaft gegeben sein. Insbesondere soll dadurch für die Menschen, die kein großes Vermögen haben, die Zugänglichkeit zu solchen Prozessen erhalten bleiben. Es könnte bei Bedarf auch sein, dass die Genossenschaft bei Veräußerung von Mietgebäuden den Mieterinnen und Mieter helfen kann, ihren Wohnraum zu sichern. Das war nicht die primäre Idee, aber wenn wir das mit der Genossenschaft auffangen können, umso besser. Wir werden sehen, wie sich das entwickelt. Natürlich gehen wir zu den gemeinwohlorientierten Akteuren, sprechen mit ihnen und holen Anregungen. Sie sollten nicht glauben, dass da irgendeine Konkurrenz entsteht. Es geht immer darum, ein zusätzliches Angebot zu schaffen.<sup>528</sup>

Insgesamt ist festzustellen, dass die kooperativen Strukturen in Tübingen insbesondere auf den Akteur\*innen in der Kommunalverwaltung und in der lokalen Projektsteuerung aufbauen. Auf der kommunalen Seite verfügt Tübingen über festgelegte Zuständigkeiten in den Verwaltungsstrukturen. In der Umsetzung sind einzelne Personen im Bereich der Projektsteuerung tätig. Die kommunal initiierte Dachgenossenschaft Wohnen Tübingen ist eine vergleichsweise junge Akteurin an der Schnittstelle zwischen der Kommune und dem intermediären Bereich.

## GRÜNDUNGSHILFE UND FÖRDERUNG

Im Rahmen der Gründungshilfe organisiert die Stadt Tübingen seit den 2000er-Jahren Vernetzungsveranstaltungen und veröffentlicht Informationsbroschüren in Zusammenarbeit mit Architekt\*innen, Jurist\*innen und Projektsteuer\*innen.<sup>529</sup> Außerdem unterstützt die Kommune Menschen und Gruppen bei der Suche nach Projekten und Mitstreiter\*innen mittels einer digitalen Börse, die als eine Netzwerkplattform zur Suche nach Wohnprojekten und Mitbewohner\*innen genutzt wird.<sup>530</sup> Insgesamt beobachten Krämer und Kuhn jedoch eine tendenziell geringere Bedeutung der unmittelbaren Projektunterstützung durch die Kommune im Zuge der Normalisierung<sup>531</sup> der Planungspraxis mit Wohnprojekten. Demnach wurden in vergangenen Jahren Aufgaben wie die Informationsvermittlung, Moderation und Beratung zunehmend durch die Projektsteuer\*innen und Architekt\*innen übernommen.<sup>532</sup> Auch nach Soehlke sah die Stadt Tübingen in vergangenen Jahren keinen vordringlichen Bedarf am Ausbau kommunaler Beratungsangebote, da die vor Ort tätigen Baubetreuer\*innen und Architekt\*innen im Umsetzungsprozess vermehrt Kompetenzen aufgebaut haben.<sup>533</sup> Auch der Vertreter der Tübinger Kommunalverwaltung bemängelte im Interview weniger den Mangel an Projektinitiativen, sondern vielmehr eine Konkurrenzsituation bei der Grundstücksvergabe.<sup>534</sup> Bezüglich der Fördermöglichkeiten

528 Interview mit Axel Burkhardt, 2020.

529 Cord Soehlke, „Grundstücksvergabe für gemeinschaftliches Wohnen in Tübingen“, in *Grundstücksvergabe für gemeinschaftliches Wohnen – Konzeptverfahren zur Förderung des sozialen Zusammenhalts, bezahlbaren Wohnraums und lebendiger Quartiere*, hg. von FORUM Gemeinschaftliches Wohnen e.V. Bundesvereinigung (Hannover, 2016), 8.

530 Interview mit Expert\*in, 2022.

531 Krämer und Kuhn, *Städte und Baugemeinschaften*, 204.

532 Krämer und Kuhn, 204; Soehlke, „Grundstücksvergabe für gemeinschaftliches Wohnen in Tübingen“, 7.

533 Soehlke, „Grundstücksvergabe für gemeinschaftliches Wohnen in Tübingen“, 7.

534 Interview mit Axel Burkhardt, 2020.

für die Umsetzung der Wohnprojekte verweist Tübingen auf die Landeswohnraumförderung sowohl für eigentumsorientierte Wohnprojekte als auch für Wohnprojekte mit geförderten Mietwohnungen.<sup>535</sup> Finanzielle Förderung für Wohnprojekte hat Tübingen bisher nicht angeboten.<sup>536</sup> Eine Ausnahme bildet die kommunale Förderung für Wohnprojekte unter dem Dach der Dachgenossenschaft Wohnen Tübingen.<sup>537</sup>

Insgesamt ist die kommunale Gründungshilfe für Wohnprojekte in Tübingen wenig ausgeprägt und hat im Vergleich zu städtebaulichen Planungsverfahren und Konzeptvergabeverfahren einen geringeren Stellenwert in der Kommune. Im Bereich der Gründungshilfe agieren lokale Projektsteuer\*innen, die Wohnprojekte in der Regel bis zur Umsetzung begleiten. Mit der im Jahr 2021 kommunal initiierten Dachgenossenschaft baute die Kommune die Gründungshilfe und die Förderung für Wohnprojekte aus. Dieses Angebot gilt jedoch nur für Wohnprojekte unter dem Dach der Genossenschaft und richtet sich daher nicht in die Breite.

## ZUGANG ZU GRUNDSTÜCKEN UND IMMOBILIEN

In Tübingen wird der Zugang zu Grundstücken und Immobilien für Wohnprojekte seit 2018 durch ein Baulandmodell unterstützt, wobei es keine grundsätzlichen wohnungspolitischen Beschlüsse bezüglich des Anteils an Grundstücksvergaben wie in Hamburg (s. Abschnitt 4.3.2) gibt. Im Baulandmodell von 2018 wurde die sogenannte Drittelregelung festgehalten.<sup>538</sup> Die Berechnung nach verschiedenen Kategorien der Drittelregelung bezieht sich auf die Bruttogeschossfläche eines Plangebiets.<sup>539</sup> Bei dieser Regelung wird im Tübinger Handlungsprogramm ‚Fairer Wohnen‘ zwischen den Teilorten und der Kernstadt unterschieden.<sup>540</sup> In Teilorten wird ein Drittel für ein besonders geschütztes Marktsegment mit vorwiegend gefördertem Wohnungsbau mit einer Mindestbindung von 30 Jahren oder für innovative Projekte wie Wohngemeinschaften mit Pflegeangeboten angestrebt.<sup>541</sup> Für die Kernstadt ist die Regelung komplexer. Ein Drittel besonders geschütztes Marktsegment in der Kernstadt wird durch Durchschnittsmieten von 25 Prozent unter ortsüblichen Mieten mit einer Mindestbindung von 30 Jahren, vorwiegend im geförderten oder sonstigen mietgebundenen Wohnungsbau, definiert.<sup>542</sup> Die Zielgruppe dieses Segments sind soziale Investoren, öffentliche Wohnungsbaugesellschaften, Kleingewerkschaften

535 Universitätsstadt Tübingen und Büro der Wohnraumbauftragten, Hrsg., *Fairer Wohnen in Tübingen – Regelungen für den Wohnungsneubau* (Tübingen, 2020), 14, [https://www.tuebingen.de/Dateien/broschuerre\\_fairer\\_wohnen\\_in\\_tuebingen.pdf](https://www.tuebingen.de/Dateien/broschuerre_fairer_wohnen_in_tuebingen.pdf).

536 Krämer und Kuhn, *Städte und Baugemeinschaften*, 205.

537 S. Unterkapitel „Kommunale und intermediäre Akteur\*innen“.

538 Cord Soehle, „Auftakt und Führung durch die Tübinger Südstadt“, in 5. Bundesweiter Erfahrungsaustausch Konzeptverfahren für gemeinschaftliche Wohnprojekte. Dokumentation, hg. von mitbauzentrale münchen, Netzwerk Leipziger Freiheit, und Netzwerk Frankfurt für gemeinschaftliches Wohnen e.V., 2022, 6, [https://www.gemeinschaftliches-wohnen.de/wp-content/uploads/2023/03/5BundesweiterAustauschKonzeptverfahren2022\\_Doku\\_final.pdf](https://www.gemeinschaftliches-wohnen.de/wp-content/uploads/2023/03/5BundesweiterAustauschKonzeptverfahren2022_Doku_final.pdf).

539 Universitätsstadt Tübingen u. a., „Beschlussvorlage. Fairer Wohnen: Baulandbeschluss. Vorlage 202/2018“, 4. Oktober 2018, 13, [https://www.tuebingen.de/gemeinderat/vo0050.php?\\_\\_kvonr=12599](https://www.tuebingen.de/gemeinderat/vo0050.php?__kvonr=12599).

540 Universitätsstadt Tübingen und Büro der Wohnraumbauftragten, *Fairer Wohnen in Tübingen – Regelungen für den Wohnungsneubau*, 11.

541 Universitätsstadt Tübingen u. a., „Beschlussvorlage. Fairer Wohnen: Baulandbeschluss. Vorlage 202/2018“, 14.

542 Universitätsstadt Tübingen u. a., 13.

und ähnliche Rechtsformen.<sup>543</sup> Ein weiteres Drittel für die Kernstadt ist ein übriges geschütztes Marktsegment mit Mietenhöhe bis zur ortsüblichen Miete, wobei die Miete für die Hälfte der Wohnfläche mindestens 15 Prozent unter der ortsüblichen Miete liegen soll.<sup>544</sup> Mit diesem Segment will die Kommune „vorbildliche Projekte von innovativen Akteuren, Baugruppen, Kleingewerkschaften etc.“<sup>545</sup> berücksichtigen.

Darüber hinaus wird im restlichen Drittel in der Kernstadt ein freies Segment mit zwei Dritteln der Fläche mit einer Mietenhöhe bis zur ortsüblichen Miete und einem Drittel der Fläche mit unregulierter Vermietung festgelegt, wodurch insbesondere Bauträger, Einzelinvestoren oder Baugruppen adressiert werden sollen.<sup>546</sup> Die Regelungen im übrigen geschützten Marktsegment und im freien Segment gelten dabei nicht für Eigentumswohnungen in Eigennutzung.<sup>547</sup> Damit zielt das Baulandmodell insbesondere in der Kernstadt auf die Mietpreisdämpfung ab und berücksichtigt Wohnprojekte im gemeinschaftlichen und im individuellen Eigentum. Die Anwendung des Baulandmodells fand bereits im Konzeptvergabeverfahren für das Quartier Hechinger Eck Nord statt.<sup>548</sup> In diesem Verfahren wurden die Grundstücksoptionen so vergeben, dass für das gesamte Gebiet die Drittelregelung eingehalten wurde.<sup>549</sup> Wie wirkungsvoll das 2018 beschlossene Baulandmodell sein wird, kann jedoch hinterfragt werden, da in Tübingen „das innerstädtische Entwicklungspotenzial größtenteils ausgeschöpft“<sup>550</sup> ist.

## NEUE QUARTIERE UND EINZELNE GRUNDSTÜCKVERGABEN IN DER SÜDSTADT

Der städtebauliche Entwicklungsbereich in der Tübinger Südstadt wurde nach dem Abzug der französischen Truppen 1991 und dem Beschluss zur Verlegung der Bundesstraße auf etwa 60 Hektar Konversionsflächen ausgewiesen.<sup>551</sup> Nach der Entwicklung des Französischen Viertels und des Loretto-Areals zwischen 1992 und 2008<sup>552</sup> folgten drei weitere Entwicklungen kleinerer Bereiche (s. Abb. 7). So entstanden auf dem Areal der Königsberger Straße drei Höfe nach Sanierung der Bestandsbauten und Entstehung der Neubauten zwischen 2006 und 2012, wobei sich unter anderem Wohnprojekte im individuellen Eigentum beteiligten.<sup>553</sup> Auf dem Areal Alexanderpark wurde eine Entwicklung im Neubau mit kleineren Wohnprojekten im individuellen Eigentum von 2008 bis 2011 umgesetzt.<sup>554</sup>

543 Universitätsstadt Tübingen u. a., 13.

544 Universitätsstadt Tübingen u. a., 13.

545 Universitätsstadt Tübingen u. a., 13.

546 Universitätsstadt Tübingen u. a., 13.

547 Universitätsstadt Tübingen und Büro der Wohnraumbauftragten, *Fairer Wohnen in Tübingen – Regelungen für den Wohnungsneubau*, 11.

548 Universitätsstadt Tübingen, „Mindestanforderungen - Optionsvergabe Hechinger Eck Nord“, Universitätsstadt Tübingen, zugegriffen 8. August 2023, <https://www.tuebingen.de/hen/29188.html>.

549 Universitätsstadt Tübingen.

550 Soehlke, „Auftakt und Führung durch die Tübinger Südstadt“, 6.

551 Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB), Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR), und im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR), „Nationale Stadtentwicklungspolitik - Projekte - Tübingen, Südstadt“.

552 Krämer und Kuhn, *Städte und Baugemeinschaften*, 201.

553 Universitätsstadt Tübingen, „Abgeschlossene Quartiere“.

554 Universitätsstadt Tübingen.

Die jüngsten Entwicklungen finden auf dem Areal Hechinger Eck statt, wobei zwischen Hechinger Eck Süd und Hechinger Eck Nord unterschieden wird. Auf dem Baufeld Hechinger Eck Süd wurde 2016 ein Konzeptvergabeverfahren für den preiswertesten Mietwohnungsbau zur Unterbringung von Geflüchteten und anderen Zielgruppen durchgeführt,<sup>555</sup> wobei eine von drei Parzellen an ein Wohnprojekt ging. Für das Areal Hechinger Eck Nord fand das Konzeptvergabeverfahren 2022 statt,<sup>556</sup> wobei elf Parzellen an Wohnprojekte im individuellen und im gemeinschaftlichen Eigentum vergeben werden.<sup>557</sup> Im Jahr 2016 wurden zwölf einzelne Baufelder für den preiswertesten Mietwohnungsbau zur Unterbringung von Geflüchteten und anderen Zielgruppen im Konzeptvergabeverfahren zum Festpreis ausgeschrieben und vergeben,<sup>558</sup> darunter das Wohnprojekt Passerelle auf dem Areal Hechinger Eck Süd. Im Wohnprojekt Passerelle wurden Wohnungen für Geflüchtete und andere Zielgruppen sowie Gemeinschaftsräume aus den Mitteln der Mitglieder der Eigentümergemeinschaft finanziert.<sup>559</sup> Außerdem wurden im Wohnprojekt zwei Stellen geschaffen, die sich um Angebote für Geflüchtete und die Nachbarschaft kümmern.<sup>560</sup>

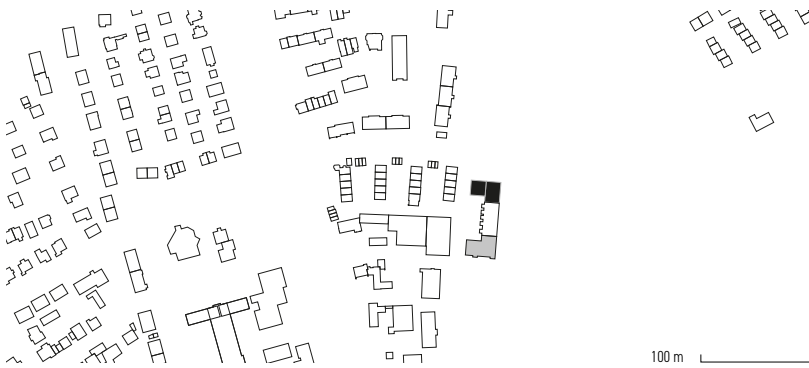


Abb. 18: Wohnprojekt im Quartier Hechinger Eck in Tübingen (eigene Darstellung auf Grundlage von Open-StreetMap, swzplan.de [2024] sowie Ortsbesichtigungen und Expert\*innenaussagen). Schwarz: Wohnprojekt Passerelle, grau: Wohnhaus mit einzelnen Merkmalen der Wohnprojekte

555 Julia Hartmann und Axel Burkhardt, „Tübingens nicht-profitorientierter Wohnungsbau“, in *CoHousing Inclusive: selbstorganisiertes, gemeinschaftliches Wohnen für alle*, hg. von Michael LaFond, Larisa Tsvetkova, und id22: Institut für kreative Nachhaltigkeit (Berlin: Jovis Verlag GmbH, 2017), 144–45.

556 Universitätsstadt Tübingen, „Hechinger Eck Nord“, Universitätsstadt Tübingen, zugegriffen 21. Mai 2024, <https://www.tuebingen.de/25973.html>.

557 Universitätsstadt Tübingen, „Vergabeergebnis - Optionsvergabe Hechinger Eck Nord“, Universitätsstadt Tübingen, zugegriffen 21. Mai 2024, <https://www.tuebingen.de/hen/28973.html>.

558 Hartmann und Burkhardt, „Tübingens nicht-profitorientierter Wohnungsbau“.

559 Sabine Lohr, „Häuser für Flüchtlinge (2): Das Passerelle am Hechinger Eck teilt sich den Innenhof mit zwei anderen“, Schwäbisches Tagblatt, 19. Juli 2016, <https://www.tagblatt.de/Nachrichten/Haeuser-fuer-Fluechtlinge-2-Das-Passerelle-am-Hechinger-Eck-teilt-sich-den-Innenhof-mit-zwei-anderen-295931.html>.

560 Bundesinstitut für Bau-, Stadt und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR), *Koop.Stadt. Bundespreis kooperative Stadt: Instrumente und Praxisbeispiele*, 83.



Abb. 19: Hechinger Eck Süd in Tübingen, Wohnprojekt Passerelle (eigene Aufnahme, Mai 2022)



Abb. 20: Hechinger Eck Süd in Tübingen, Wohnprojekt Passerelle, Gemeinschaftsraum mit einer Werkstatt im Erdgeschoss (eigene Aufnahme, Mai 2022)



Abb. 21: Hechinger Eck Süd in Tübingen, Wohnprojekt Passerelle, gemeinschaftliche Dachterrasse mit angrenzendem Gemeinschaftsraum (eigene Aufnahme, Mai 2022)

## QUARTIERSENTWICKLUNGEN DER 2000ER- UND 2010ER-JAHRE AUSSERHALB DER SÜDSTADT

Die Tübinger Quartierentwicklung mit Wohnprojekten der 2000er- und 2010er-Jahre baut auf den Erfahrungen aus den 1990er-Jahren in der Südstadt auf (s. Abschnitt 4.1.1) und zeichnet sich insbesondere durch die übergeordnete städtebauliche Zielsetzung zur Umsetzung einer Nutzungsmischung und Herstellung der urbanen Nutzungsvielfalt und Dichte in den neuen Quartieren aus. Die Umsetzung erfolgte durch das gegenüber verschiedenen Träger\*innen und Nutzungsideen offene Konzeptvergabeverfahren und eine städtebauliche Blockstruktur mit kleinteiliger Parzellierung:

Die kleinräumliche Struktur der Blöcke innerhalb der Baufelder finde ich für die Vielfalt wichtig. Die Baugemeinschaften sind anfangs sehr stark auf sich und ihre Hausgemeinschaft konzentriert. Und es ist leichter, aus der Hausgemeinschaft erstmal auf den Block und dann erst auf das Quartier zu springen. Das muss sich so ein bisschen entwickeln, wenn sich Gemeinschaften langsam vom Haus zum Block und dann zum Quartier vergrößern. Insofern ist die Idee mit den Blöcken mit direkt angrenzenden Nachbarn förderlich.<sup>561</sup>

Die städtebaulichen Ziele wurden – wie in den ersten Quartierentwicklungen in der Südstadt – in den Bebauungsplänen festgehalten. Die Vorgaben der Bebauungspläne wurden in einem Interview grundsätzlich positiv, im Detail aber auch kritisch bewertet:

Bei einer aktuellen Quartierentwicklung in Tübingen ist der Bebauungsplan sehr gut gemacht, sehr detailliert und abgestimmt auf das Thema Baugemeinschaften. Aber wenn die Baugruppen beginnen zu planen, die Baugesuche eingereicht werden und das Baurecht dazu kommt, tauchen plötzlich Fragestellungen auf, an die nicht gedacht wurde. Kein Bebauungsplan kann so perfekt sein, dass er für jede Situation eine Antwort geben würde. Dann ist Kooperation zwischen der Verwaltung und den Akteuren gefragt. Und es müssen Lösungen gefunden werden, bei denen die Verwaltung ihren baurechtlichen Spielraum ausschöpft.<sup>562</sup>

Nach der Entwicklung der ersten Quartiere in der Tübinger Südstadt wurden zwischen 2006 und 2015 das Mühlenviertel und die Alte Weberei auf Konversionsflächen entwickelt und mittels Konzeptvergabeverfahren umgesetzt.<sup>563</sup> Des Weiteren wurde das Quartier Alter Güterbahnhof zwischen 2012 und 2022 entwickelt.<sup>564</sup> So wurden Quartiere in verschiedenen Lagen und unter unterschiedlichen städtebaulichen Rahmenbedingungen mit kommunalen Instrumenten und Wohnprojekten umgesetzt.

561 Interview mit Expert\*in, 2022.

562 Interview mit Expert\*in, 2022.

563 Universitätsstadt Tübingen, „Abgeschlossene Quartiere“; Architektenkammer Baden-Württemberg und Kammerbezirk Tübingen, *Planen - bauen - leben Baugemeinschaften in Tübingen*.

564 Informationen aus den Quartiersführungen mit Expert\*innen vor Ort, 2022

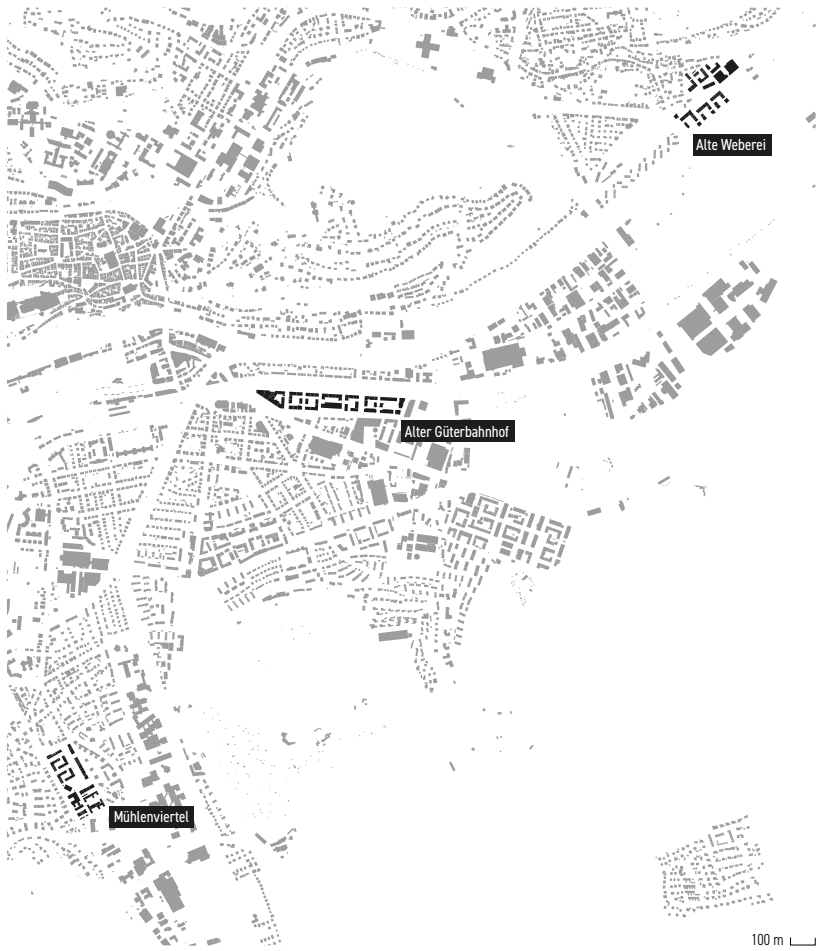


Abb. 22: Quartiere Mühlenviertel, Alter Güterbahnhof, Alte Weberei in Tübingen (eigene Darstellung auf Grundlage von OpenStreetMap, swzplan.de [2024])

## DAS MÜHLENVIERTEL

Das Mühlenviertel ist ein 4 Hektar großes Quartier mit circa 700 Einwohner\*innen, das zwischen 2006 und 2010 auf dem ehemaligen Industriegelände im Stadtteil Derendingen im Süden Tübingens entstand.<sup>565</sup> Im Quartier befinden sich verschiedene Gebäudetypen mit Reihen- und Mehrfamilienhäusern in einer Zeilen- und Blockrandbebauung sowie mehrere Gebäude mit gewerblicher Nutzung im südlichen Teil des Quartiers. Im Vergleich zu anderen Quartieren wurde im Mühlenviertel damit verstärkt eine horizontale Nutzungsmischung realisiert. Eine vertikale Nutzungsmischung mit Gewerbe- und Wohneinheiten innerhalb eines Gebäudes wurde anders als im Französischen Viertel nicht überall, sondern nur in bestimmten Bereichen umgesetzt.

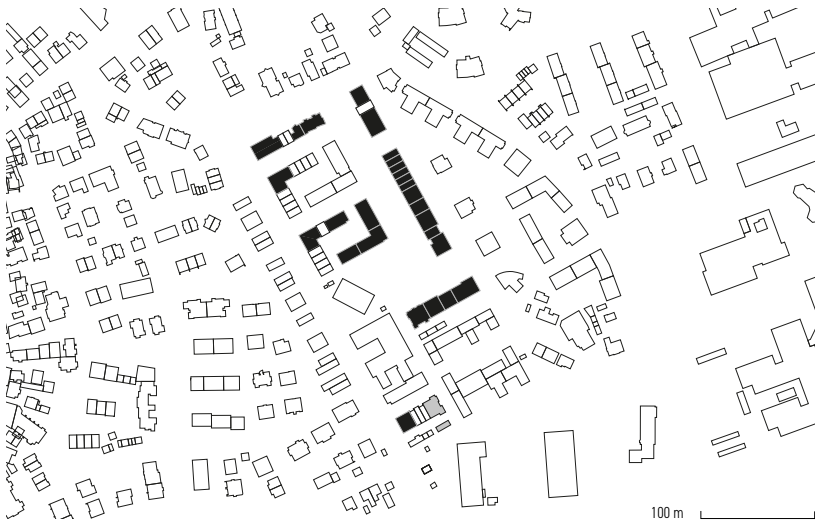


Abb. 23: Wohnprojekte im Quartier Mühlenviertel in Tübingen (eigene Darstellung auf Grundlage von Open-StreetMap, swzplan.de [2024] sowie Ortsbesichtigungen und Expert\*innenaussagen). Schwarz: Wohnprojekte, grau: Objekt mit einzelnen Merkmalen der Wohnprojekte

565 Universitätsstadt Tübingen, „Abgeschlossene Quartiere“; Architektenkammer Baden-Württemberg und Kammerbezirk Tübingen, *Planen - bauen - leben Baugemeinschaften in Tübingen*.



Abb. 24: Mühlenviertel in Tübingen. Platz mit mehreren angrenzenden Wohnprojekten (eigene Aufnahme, Mai 2022)



Abb. 25: Mühlenviertel in Tübingen. Innenhof im Block mit mehreren Wohnprojekten (eigene Aufnahme, Mai 2022)



Abb. 26: Mühlenviertel in Tübingen. Innenhof im Block mit mehreren Gebäuden einer Traditionsgenossenschaft und einem Wohnprojekt (blaues Gebäude rechts im Bild)  
(eigene Aufnahme, Mai 2022)



Abb. 27: Mühlenviertel in Tübingen. Innenhof im Block mit mehreren Wohnprojekten (eigene Aufnahme, Mai 2022)



Abb. 28: Mühlenviertel in Tübingen. Innenhof im Block mit mehreren Gebäuden einer Traditionsgenossenschaft und einem Wohnprojekt (hier nicht im Bild) (eigene Aufnahme, Mai 2022)



Abb. 29: Mühlenviertel in Tübingen. Fassaden mehrerer Wohnprojekte am Mühlbach (eigene Aufnahme, Mai 2022)



## DIE ALTE WEBEREI

Die Alte Weberei wurde zwischen 2011 und 2015 auf dem Gelände der ehemaligen Frottierweberei Egeria im Stadtteil Lustnau im Osten Tübingens entwickelt.<sup>566</sup> Das Quartier mit einem 4,5 Hektar großen Kerngebiet beheimatet rund 700 Einwohner\*innen; zudem sind circa 100 Arbeitsplätze sowie Freizeit- und Sportangebote entstanden.<sup>567</sup> Das Quartier zeichnet sich durch die vielfältigen Gebäudetypen mit Einfamilien- und Reihenhäusern sowie Mehrfamilienhäusern in einer Blockrandbebauung mit begrünten gemeinschaftlichen Höfen aus. Bei der Vergabe bestand in einigen Gebäuden die Verpflichtung, mindestens 50 Prozent der Erdgeschossfläche gewerblich zu nutzen.<sup>568</sup> Historische Industriebauten im nördlichen Bereich wurden erhalten und durch Gewerbe und teilweise durch Wohnprojekte umgenutzt. Im Jahr 2016 wurde die Stadt Tübingen für das Projekt mit dem Flächenrecyclingpreis des Landes Baden-Württemberg ausgezeichnet.<sup>569</sup>

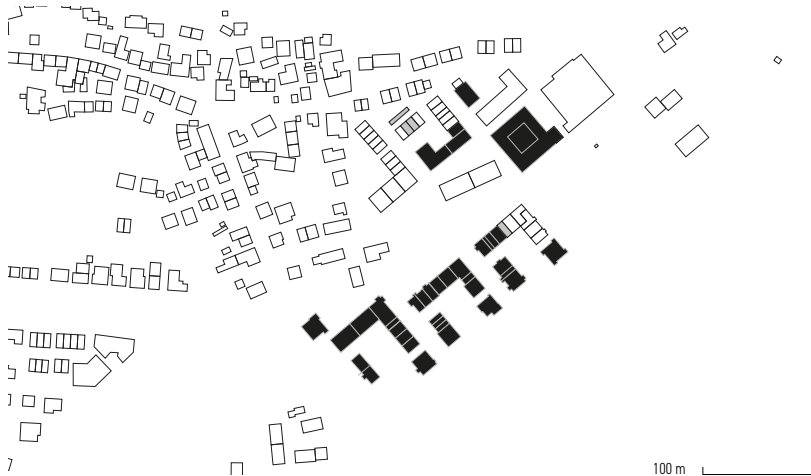


Abb. 30: Wohnprojekte im Quartier Alte Weberei in Tübingen (eigene Darstellung auf Grundlage von Open-StreetMap, swzplan.de [2024] sowie Ortsbesichtigungen und Expert\*innenaussagen). Schwarz: Wohnprojekte, grau: Wohnhäuser mit einzelnen Merkmalen der Wohnprojekte

566 Universitätsstadt Tübingen, „Abgeschlossene Quartiere“; Architektenkammer Baden-Württemberg und Kammerbezirk Tübingen, *Planen - bauen - leben Baugemeinschaften in Tübingen*.

567 Universitätsstadt Tübingen, „Abgeschlossene Quartiere“.

568 Universitätsstadt Tübingen.

569 Universitätsstadt Tübingen.



Abb. 31: Alte Weberei Tübingen. Egeriplatz, Wohnprojekt mit Gastronomie im Erdgeschoss (links) und historisches Gebäude mit Gewerbenutzungen (eigene Aufnahme, Okt. 2021)



Abb. 32: Alte Weberei Tübingen. Fassade eines Wohnprojektes mit Balkonen (eigene Aufnahme, Okt. 2021)



Abb. 33: Alte Weberei Tübingen. Fassade eines Wohnprojektes mit Photovoltaik-Elementen (eigene Aufnahme, Okt. 2021)



Abb. 34: Alte Weberei Tübingen. Innenhof mit mehreren Wohnprojekten  
(eigene Aufnahme, Okt. 2021)



## ALTER GÜTERBAHNHOF

Das 10 Hektar große Quartier Alter Güterbahnhof wurde zwischen 2012 und 2022 entwickelt und beheimatet circa 1200 Einwohner\*innen sowie Büros und Gewerbeflächen.<sup>570</sup> Die Besonderheit des Quartiers ist eine Kooperation zwischen der Stadt und der Eigentümerin Aurelis. Das schmale Grundstück wurde durch eine dichte Blockrandbebauung mit Wohnprojekten und Projekten der Trägerin Aurelis zu einem neuen Quartier.<sup>571</sup> Dabei wurde im Bebauungsplan und im anknüpfenden städtebaulichen Vertrag zwischen Kommune und der Entwicklerin Aurelis ein Anteil von circa 25 Prozent der Bruttogrundfläche für Wohnprojekte festgehalten.<sup>572</sup> Die Mischung von Bauträger- und Wohnprojekten ist im Quartier Alter Güterbahnhof deutlich erkennbar:

Die Leute in Bauträgerprojekten kaufen eine Wohnung und überlegen sich gar nicht, was drum rum ist. Es gibt dann nur einzelne Bewohnerinnen und Bewohner, die anknüpfen können. Das merkt man ein bisschen am Alten Güterbahnhof, dort sind es zu wenige Baugemeinschaften und zu viele Bauträgerprojekte. Das Quartier funktioniert auch und ist besser als vieles andere. Aber in Vergleich mit dem Französischen Viertel hat es nicht so viel Spirit.<sup>573</sup>

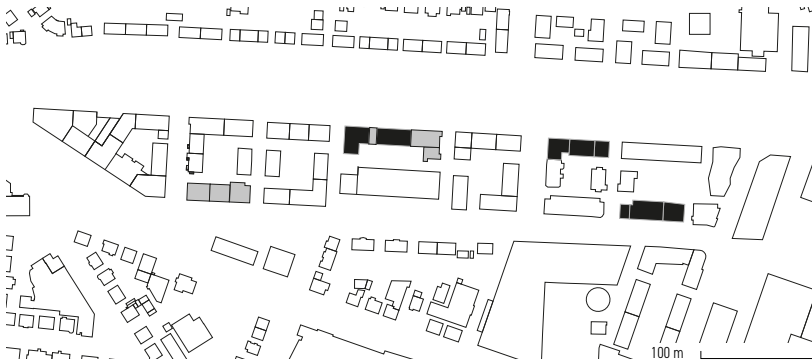


Abb. 35: Wohnprojekte im Quartier Alter Güterbahnhof in Tübingen (eigene Darstellung auf Grundlage von OpenStreetMap, swzplan.de [2024] sowie Ortsbesichtigungen und Expert\*innenaussagen). Schwarz: Wohnprojekte, Grau: Wohnhäuser mit einzelnen Merkmalen der Wohnprojekte

570 Informationen aus den Quartiersführungen mit Expert\*innen vor Ort, 2022

571 Universitätsstadt Tübingen, „Abgeschlossene Quartiere“.

572 Universitätsstadt Tübingen, „Begründung zum Bebauungsplan ‚Güterbahnhof‘. Anlage 4 zur Vorlage 262/2014“, 5. September 2014, 56, [https://www.tuebingen.de/gemeinderat/v00050.php?\\_\\_kvonr=5338](https://www.tuebingen.de/gemeinderat/v00050.php?__kvonr=5338).

573 Interview mit Expert\*in, 2022.



Abb. 36: Alter Güterbahnhof Tübingen. Öffentlicher Raum am Max-Löwenstein-Weg, Wohnprojekt auf der linken Seite und Gebäude des Trägers Aurelis auf der rechten Seite (eigene Aufnahme, Okt. 2021)



Abb. 37: Alter Güterbahnhof Tübingen. Innenhof mit Gebäuden der Wohnprojekte (mittig und rechts) und des Trägers Aurelis (links) (eigene Aufnahme, Okt. 2021)



Abb. 38: Alter Güterbahnhof Tübingen. Wohnprojekt (links) und ein Wohngebäude des Trägers Aurelis (rechts) im Straßenraum (eigene Aufnahme, Okt. 2021)



Abb. 39: Alter Güterbahnhof Tübingen. Wohnprojekt (links) und ein Wohngebäude des Trägers Aurelis (rechts) im gemeinsamen Innenhof (eigene Aufnahme, Okt. 2021)



## KONZEPTVERGABEVERFAHREN

Die Tübinger Konzeptvergabeverfahren wurden im Laufe der Jahre und von Quartier zu Quartier angepasst. Die „Grundzüge der Vergabe sind jedoch seit den ersten Vergaben Mitte der Neunzigerjahre sehr ähnlich geblieben“<sup>574</sup>. Das Konzeptvergabeverfahren wird in Tübingen nicht nur bei Quartierentwicklungen, sondern auch für einzelne Grundstücke eingesetzt. So wurden 2016 mehrere Grundstücke unter Auflage der Integration von Wohnangeboten für geflüchtete Menschen ausgeschrieben.<sup>575</sup>

In Vorbereitung des Verfahrens erstellt die städtische Wirtschaftsförderungsgesellschaft Tübingen WIT ein wirtschaftliches Gesamtkonzept der Quartierentwicklung und bereitet die Preisberechnungen und die Vergabekriterien für die Gremienbeschlüsse vor.<sup>576</sup> Der Grundstückspreis wird im Vorfeld festgelegt, während die Grundstücksparzellierung im Vergabeprozess erfolgt.<sup>577</sup> Die Grundstücke werden in dem Verfahren nach einem gutachterlich ermittelten, festgelegten Preis veräußert, sodass ausschließlich die Konzepte über die Vergabezusage relevant sind,<sup>578</sup> beispielsweise für das Quartier Hachinger Eck Nord mit Grundstückspreisen je nach Lage und dem im Bebauungsplan festgelegten Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,54 oder 2,76 zwischen 800 und 1.540 Euro pro Quadratmeter.<sup>579</sup> Im Tübinger Konzeptvergabeverfahren werden keine Mindestvoraussetzungen bezüglich der Größe und Rechtsform der Wohnprojekte festgelegt, sondern es wird lediglich der Geschosswohnungsbau mit mehreren Parteien als eine im Sinne des bezahlbaren Wohnraums naheliegende Gebäudetypologie beschrieben.<sup>580</sup> Die Anforderungen in dem Verfahren sind in vergangenen Jahren jedoch gestiegen:

Die Anforderungen werden höher, beispielsweise gab es das Thema Mietbindung im geförderten Wohnungsbau im Französischen Viertel nicht. Dort gab es die Gewerbeverpflichtung, die in der Zwischenzeit schon selbstverständlich geworden ist und einfach dazugehört. Aber das Thema Mietbindung ist neu. Das finde ich auch gut und richtig.<sup>581</sup>

Im Bewerbungsprozess führt die Stadt Gespräche mit Bewerber\*innen und prüft dabei die Konzepte und ihre Umsetzbarkeit,<sup>582</sup> wobei auch die Beratung von Projektgruppen stattfindet.<sup>583</sup> Bewerben können sich nicht nur Wohnprojekte in unterschiedlichen Rechtsformen, sondern auch konventionelle Bauträger sowie einzelne Bauherr\*innen für Reihen- und Stadthäuser.<sup>584</sup> Durch die Vergabekriterien und den Zuschnitt der Grundstücke werden jedoch nicht alle Marktakteur\*innen gleichermaßen angesprochen; so spielen

574 Soehlke, „Grundstücksvergabe für gemeinschaftliches Wohnen in Tübingen“, 5.

575 Bundesinstitut für Bau-, Stadt und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR), *Koop.Stadt. Bundespreis kooperative Stadt: Instrumente und Praxisbeispiele*, 59.

576 Soehlke, „Grundstücksvergabe für gemeinschaftliches Wohnen in Tübingen“, 6.

577 Soehlke, 5.

578 Soehlke, 6.

579 Stadt Tübingen, „Hachinger Eck Nord. Grundstückspreise“, 26. Mai 2020, [https://www.tuebingen.de/Dateien/201124\\_hen\\_grundstueckspreise.pdf](https://www.tuebingen.de/Dateien/201124_hen_grundstueckspreise.pdf).

580 Universitätsstadt Tübingen, „Häufige Fragen - Optionsvergabe Hachinger Eck Nord“, Universitätsstadt Tübingen, zugegriffen 8. August 2023, <https://www.tuebingen.de/hen/28990.html>.

581 Interview mit Expert\*in, 2022.

582 Soehlke, „Grundstücksvergabe für gemeinschaftliches Wohnen in Tübingen“, 8.

583 Soehlke, 8.

584 Soehlke, 4-5.

in kommunalen Konzeptvergabeverfahren gewinnorientierte Wohnungsbauunternehmen nach der Interviewaussage des kommunalen Vertreters eine untergeordnete Rolle.<sup>585</sup> An den Verfahren beteiligen sich jedoch größere gemeinwohlorientierte Unternehmen wie kommunale Wohnungsbauunternehmen oder Traditionsgenossenschaften und kooperieren dabei auch mit selbstorganisierten Gruppen.<sup>586</sup> In den Verfahren werden die Bewertungskriterien fortlaufend weiterentwickelt und an aktuelle Themen angepasst:

Für uns ist wichtig, demografiesichere Quartiere zu schaffen, die langfristig funktionieren und auch aus dem Quartier heraus Leistungen bringen. Es geht zum Beispiel um Themen wie Gemeinschaftsräume, Shared Mobility, Lastenfahrräder. Es geht um gemeinsame Gästezimmer, die es erlauben, Wohnungen kleiner zu machen und trotzdem Gäste problemlos und für ganz wenig Geld unterbringen zu können. Oder darum, dass Menschen im Quartier etwas gemeinsam nutzen.<sup>587</sup>

Die Kriterien jedes Konzeptvergabeverfahrens werden entsprechend den Besonderheiten der Quartiere und Grundstücke definiert.<sup>588</sup> Die Festlegung der Kriterien wird durch den Gemeinderat beschlossen.<sup>589</sup> Dabei werden die Vorgaben und Zielsetzungen des ‚Tübinger Modells zur gemeinwohlorientierten Baulandentwicklung‘ berücksichtigt, darunter die Nutzungsmischung, die soziale Vielfalt, barrierefreies und ökologisches Bauen, innovative Gebäudetypologien, Mehrwerte für das Quartier, Umsetzbarkeit sowie die Selbstnutzung im individuellen Eigentum.<sup>590</sup> Außerdem hat die Stadt Tübingen mit der Stellplatzsatzung von 2017 den Stellplatzschlüssel nach Wohnungsgrößen abgestuft und die Möglichkeit einer weiteren Reduzierung aufgrund guter ÖPNV-Anbindung und qualifizierter Mobilitätsverbesserung festgehalten.<sup>591</sup> Im Quartier Hechinger Eck wurde der Stellplatzschlüssel auf dieser Grundlage um 0,3 reduziert und lag bei einer Wohnungsgröße unter 45 Quadratmetern bei 0,3 und bei einer Wohnungsgröße ab 95 Quadratmetern bei 0,7.<sup>592</sup> Die verabschiedeten Kriterien können dabei als Entscheidungs- und Orientierungshilfe ohne festgelegte Bewertungsmatrix verstanden werden:

Insgesamt haben sich die Verfahren bewährt. Wir haben ein relativ strenges Baulandmodell, das gilt auch bei Konzeptvergaben. Insbesondere Mietpreisbeschränkungen, die wir da sehr differenziert verlangen. Wir basteln immer dran und haben immer noch kein so strenges Vergabeverfahren. Vor allem haben wir kein System, wo 40 Kriterien stehen, und für jedes Kriterium gibt es 3 bis 6 Punkte, und am Ende zählen wir zusammen und sagen: Okay, 49,37 Punkte sind super. Stattdessen wollen wir uns immer den Blick auf das gesamte Quartier und auf die Vielfalt offenhalten und das schön zusammenstellen, was zueinander passt. Wir müssen natürlich einen gewissen rechtlichen Rahmen beachten. Aber wir wollen die Verfahren nicht völlig durchformalisieren.<sup>593</sup>

585 Interview mit Axel Burkhardt, 2020.

586 Interview mit Axel Burkhardt, 2020.

587 Interview mit Axel Burkhardt, 2020.

588 Universitätsstadt Tübingen u. a., „Tübinger Modell zur gemeinwohlorientierten Baulandentwicklung. Anlage 1 zu Vorlage 202/2018“, 11. September 2018, 2, [https://www.tuebingen.de/gemeinderat/vo0050.php?\\_kvonr=12599](https://www.tuebingen.de/gemeinderat/vo0050.php?_kvonr=12599).

589 Soehlke, „Grundstücksvergabe für gemeinschaftliches Wohnen in Tübingen“, 6.

590 Universitätsstadt Tübingen u. a., „Tübinger Modell zur gemeinwohlorientierten Baulandentwicklung. Anlage 1 zu Vorlage 202/2018“, 2.

591 Universitätsstadt Tübingen, „Örtliche Bauvorschrift über die Einschränkung der Stellplatzverpflichtung für Gebäude mit mindestens 1 Wohnung (Kfz-Stellplatzsatzung)“, 8. Mai 2017, 2–3, [https://www.tuebingen.de/verwaltung/uploads/kfz\\_stellplatzsatzung.pdf](https://www.tuebingen.de/verwaltung/uploads/kfz_stellplatzsatzung.pdf).

592 Universitätsstadt Tübingen, „Mobilitätskonzept – Optionsvergabe Hechinger Eck Nord“, Universitätsstadt Tübingen, zugegriffen 10. August 2023, <https://www.tuebingen.de/hen/29195.html>.

593 Interview mit Axel Burkhardt, 2020.

Das Tübinger Konzeptvergabeverfahren erfolgt in mehreren Phasen, wobei zwischen ‚Anker‘ und ‚Anlieger‘ unterschieden wird.<sup>594</sup> Das sogenannte Ankerprojekt bewirbt sich in einem gesonderten Konzeptvergabeverfahren für eine Parzelle und übernimmt nach Reservierungszusage in Abstimmung mit der Kommunalverwaltung die Entwicklung einer ‚Ankerkonzeption‘, die Synergieeffekte und Kostenvorteile für das Baufeld erzielen soll.<sup>595</sup> Das Ankerprojekt koordiniert zudem den Abstimmungs- und Planungsprozess für die Bauarbeiten, um eine „kostengünstige und möglichst reibungsfreie Durchführung der Baustellen im Baufeld“<sup>596</sup> zu erzielen. Die Ankerkonzeption beinhaltet die bauliche, finanz- und verwaltungstechnische Planung der gemeinsamen Anlagen für das gesamte Baufeld, beispielsweise der Tiefgarage, des Innenhofs und der Gemeinschaftsräume,<sup>597</sup> die durch ein zentrales ‚Management‘ umgesetzt wird.<sup>598</sup>

Die Bekanntgabe der Ankerkonzeption erfolgt im Rahmen des Konzeptvergabeverfahrens für die sogenannten Anliegerprojekte, die sich auf die restlichen Parzellen auf dem Baufeld bewerben.<sup>599</sup> Während bei der Bewerbung auf die ‚Anker-Parzelle‘ Pläne eingereicht werden, sind bei den Bewerbungen auf die ‚Anlieger-Parzellen‘ nur ‚Optionsbogen‘, aber explizit keine Planungsleistung gefordert.<sup>600</sup> Nach ‚Bewerbungsgesprächen‘<sup>601</sup> entscheidet die Vergabekommission, die aus Vertreter\*innen des Ortsbeirats sowie der kommunalen Politik und Verwaltung besteht, über die Erteilung einer Grundstücksoption.<sup>602</sup> Bei der Vergabe im Quartier Hechinger Eck Nord wurden dafür folgende Kriterien festgelegt: soziale Vielfalt, innovativer, kostengünstiger und nachhaltiger Wohnungsbau, Nutzungsmischung, gemeinschaftliche Infrastruktur und Realisierungssicherheit mit Priorität 1, das Bewerbungsgespräch mit Priorität 2 und die Projektdarstellung mit Priorität 3.<sup>603</sup> Im weiteren Planungsprozess prüft die Kommune die Umsetzung der Konzepte in ‚Statusgesprächen‘.<sup>604</sup> Bei mangelnder Umsetzungsqualität kann die Kommune die Grundstücksoption zurückziehen und die Ausschreibung neu starten, wobei die Gruppe sich erneut bewerben darf.<sup>605</sup>

594 Universitätsstadt Tübingen, „Schematischer Ablauf für Bauinteressierte auf Anlieger-Parzellen – von der Bewerbung bis zur Baugenehmigung“, 18. November 2020, <https://www.tuebingen.de/hen/28989.html>.

595 Architekturbüro Gauggel, Thomas Gauggel, und Matthias Gütschow, „Hechinger Eck Nord – Baufeld B. Ankerkonzeption für Tiefgarage und gemeinschaftliche Freianlagen“, 2020, 3, <https://www.tuebingen.de/hen/30257.html>.

596 Architekturbüro Baisch+Fritz und Oberrauch Projektsteuerung, „Hechinger Eck Nord – Baufeld C. Ankerkonzeption für Tiefgarage und gemeinschaftliche Freianlagen“, 15. Dezember 2020, 11, <https://www.tuebingen.de/hen/30257.html>.

597 Architekturbüro Baisch+Fritz und Oberrauch Projektsteuerung, „Hechinger Eck Nord – Baufeld C. Ankerkonzeption für Tiefgarage und gemeinschaftliche Freianlagen“.

598 Interview mit Expert\*in, 2022.

599 Universitätsstadt Tübingen, „Schematischer Ablauf für Bauinteressierte auf Anlieger-Parzellen – von der Bewerbung bis zur Baugenehmigung“.

600 Universitätsstadt Tübingen, „Mindestanforderungen - Optionsvergabe Hechinger Eck Nord“.

601 Universitätsstadt Tübingen, „Schematischer Ablauf für Bauinteressierte auf Anlieger-Parzellen – von der Bewerbung bis zur Baugenehmigung“.

602 Universitätsstadt Tübingen, „Optionsvergabe Hechinger Eck Nord“, Universitätsstadt Tübingen, zugegriffen 2. August 2023, <https://www.tuebingen.de/hen/index.html>.

603 Felicia Müller und Universitätsstadt Tübingen, „Baugebiet Hechinger Eck Nord“, in 5. Bundesweiter Austausch zu Konzeptvergabeverfahren. Baurechtschaffung in neuen Siedlungsgebieten (Tübingen, 2022), 5, <https://www.gemeinschaftliches-wohnen.de/wp-content/uploads/2022/10/2022-4-BuKV-BPlaene-Tuebingen.pdf>.

604 Universitätsstadt Tübingen, „Schematischer Ablauf für Bauinteressierte auf Anlieger-Parzellen – von der Bewerbung bis zur Baugenehmigung“.

605 Felicia Müller, „Baurechtschaffung in neuen Siedlungsgebieten“, in 5. Bundesweiter Erfahrungsaustausch Konzeptverfahren für gemeinschaftliche Wohnprojekte. Dokumentation, hg. von mitbauzentrale münchen, Netzwerk Leipziger Freiheit, und Netzwerk Frankfurt für gemeinschaftliches Wohnen e.V., 2022, 21, [https://www.gemeinschaftliches-wohnen.de/wp-content/uploads/2023/03/5BundesweiterAustauschKonzeptverfahren2022\\_Doku\\_final.pdf](https://www.gemeinschaftliches-wohnen.de/wp-content/uploads/2023/03/5BundesweiterAustauschKonzeptverfahren2022_Doku_final.pdf).

Die Phasen des Konzeptvergabeverfahrens für sogenannte ‚Anliegerparzellen‘ werden in der Abb. 40 am Beispiel des Verfahrens 2020–2022 für das Hechinger Eck Nord auf Grundlage der Online-Informationen der Stadt Tübingen dargestellt.

Insgesamt ist festzuhalten, dass Tübingen über ein seit den 1990er-Jahren erprobtes Konzeptvergabeverfahren und damit über eine lange Tradition der Anwendung dieses Instruments verfügt. Mit den Anpassungen der vergangenen Jahre hat das Verfahren an Komplexität zugenommen. Unter Berücksichtigung des Baulandmodells und Auflagen an den geförderten Wohnungsbau sowie bei gemeinsamer Konzeption mit mehreren Trägern für das Baufeld wurden die Planungsprozesse Ende der 2010er-Jahre im Vergleich zu den ersten Verfahren der 1990er-Jahre anspruchsvoller. Gleichwohl behielt das Tübinger Konzeptvergabeverfahren eine niederschwellige Bewerbungsphase und eine wenig formalisierte Handhabung der Auswahlkriterien durch die Kommunalverwaltung bis heute. Mit einer Verfahrenslaufzeit von 18 Monaten von der Bekanntgabe bis zum Baubeginn ist das Verfahren relativ kompakt. Die Verfahrensphasen sind an die Bedürfnisse und die Entwicklungsphasen der Wohnprojekte angepasst. Durch die Veräußerung der Grundstücke endet die Kooperation zwischen Kommune und Wohnprojekten nach Abschluss des Konzeptvergabeverfahrens weitgehend, sodass die Kommune im Anschluss wenig Steuerungsmöglichkeiten hat.

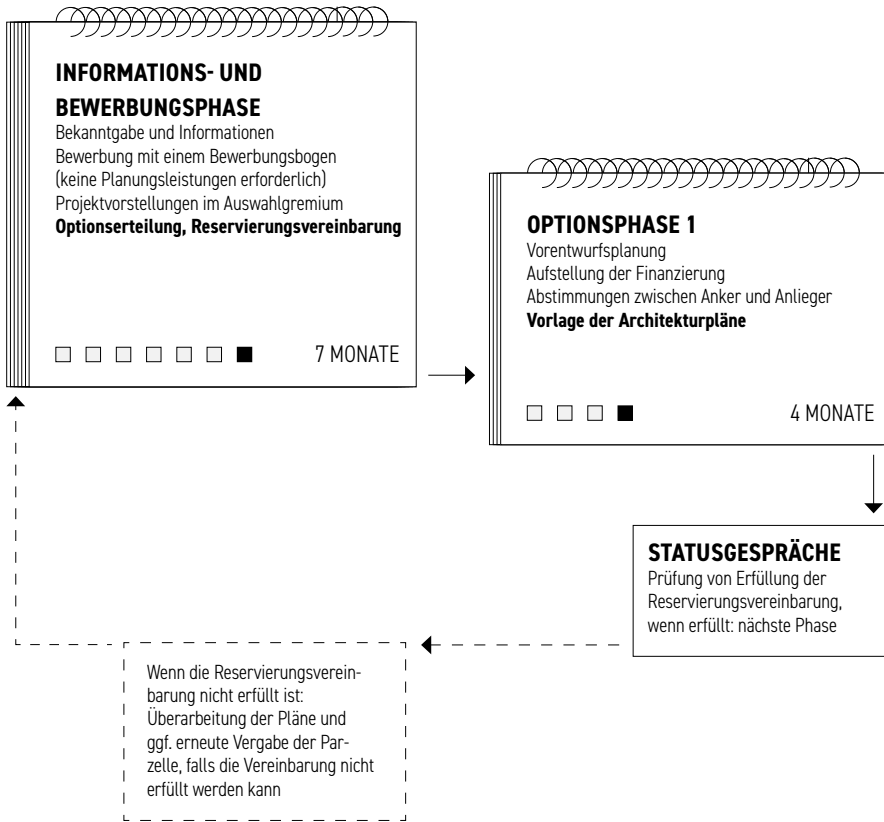
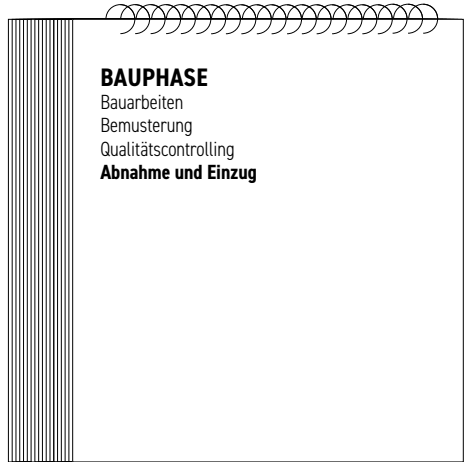
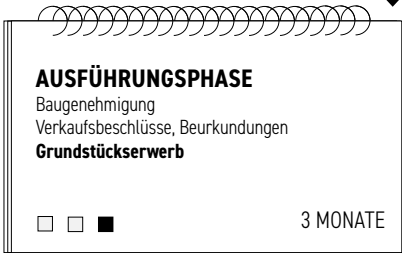
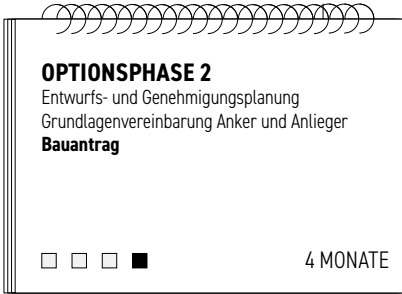


Abb. 40: Konzeptvergabeverfahren der Stadt Tübingen, schematische Darstellung des Ablaufs am Beispiel des Verfahrens für das Quartier Hechinger Eck Nord, 2020 (eigene Darstellung auf Grundlage der Informationen der Stadt Tübingen<sup>606</sup>)

606 Universitätsstadt Tübingen, „Schematischer Ablauf für Bauinteressierte auf Anlieger-Parzellen – von der Bewerbung bis zur Baugenehmigung“; Universitätsstadt Tübingen, „Mindestanforderungen - Optionsvergabe Hechinger Eck Nord“.



## 4.1.3

# DIE BESONDEREN MERKMALE DER KOOPERATION

Ein wesentliches Merkmal der Kooperation der Kommune mit Wohnprojekten in Tübingen ist die Quartiersentwicklung auf Konversionsflächen mit dem Schwerpunkt auf Nutzungsmischung, Neubau- und Eigentumsorientierung. Bei den kommunalen Instrumenten ist die im Vergleich zu anderen Kommunen besonders lange Tradition in der Anwendung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme und der Konzeptvergabeverfahren hervorzuheben.

Die städtebaulichen Grundprinzipien wie die Nutzungsmischung, die kurzen Wege im Quartier und die autoarme Gestaltung des öffentlichen Raums wurden über die Entwicklung des Französischen Viertels und des Loretto-Areals in den nachfolgenden Jahren weiterverfolgt.<sup>607</sup> Außerdem wurden die kommunalen Instrumente der ersten Quartiersentwicklungen der 1990er-Jahre für weitere Quartiere angewendet, beispielsweise in dem durch die städtische Grundstücksgesellschaft durchgeführten Optionsverfahren für den Grundstücksverkauf im Mühlenviertel, wo rund 80 Prozent der Wohneinheiten durch Baugemeinschaften realisiert wurden.<sup>608</sup> Dabei wurden die in den Südstadtquartieren erprobten Planungs- und Vergabeverfahren weiterentwickelt und an die Rahmenbedingungen der jeweiligen Areale und Grundstücke angepasst.

Die Ergebnisse der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme und der Konzeptvergabeverfahren der 1990er-Jahre in den ersten Quartieren der Tübinger Südstadt erzeugten eine überregionale und sogar internationale Ausstrahlung, die sich in früheren und aktuellen Publikationen spiegelt.<sup>609</sup> Die Wirkung der Tübinger Praxis zeigt sich zudem in den Tätigkeiten der Berater\*innen und Baubetreuer\*innen, die ihre Erfahrungen aus Tübingen in andere Kommunen tragen, insbesondere im süddeutschen Raum<sup>610</sup> und regional in erfahrbarer oder erreichbarer Umgebung<sup>611</sup>.

607 Krämer und Kuhn, *Städte und Baugemeinschaften*, 205.

608 empirica u. a., *Baugruppen. BBSR-Online-Publikation 14/2009*, 16.

609 U.a. LaFond und id22: Institut für kreative Nachhaltigkeit, *CoHousing Cultures*; Temel, *Baukultur für das Quartier*; Bundesinstitut für Bau-, Stadt und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR), *Koop.Stadt. Bundespreis kooperative Stadt: Instrumente und Praxisbeispiele*; FIRU mbH – Forschungs- und Informations-Gesellschaft für Fach- und Rechtsfragen der Raum- und Umweltpolitik, „Querauswertung von ExWoSt-Modellvorhaben zum Flächenrecycling“; Wackerl, „Die Entstehung und Entwicklung von Konflikten in Nutzungsgemischten Quartieren. Eine Untersuchung am Beispiel der ExWoSt-Modellprojekte Tübingen-Südstadt, Essen-Weststadt und Berlin-Komponistenviertel“.

610 Interview mit Expert\*in, 2022.

611 Interview mit Expert\*in, 2022.

Auch die Anwendung kommunaler Instrumente in der Region findet zum Teil nach dem Tübinger Vorbild statt, beispielsweise in Landau in der Pfalz<sup>612</sup> und in Kirchheim unter Teck<sup>613</sup>. Die Vorbildrolle von Tübingen hat allerdings zum Teil auch eine abschreckende Wirkung auf andere Kommunen, wie ein Projektsteuerer im Interview berichtete:

Als wir früher – ich war Teilhaber in einem recht großen Büro – Leerlauf mit den gemeinschaftlichen Projekten in Tübingen hatten, versuchten wir, Grundstücke für Baugemeinschaften in anderen Kommunen zu bekommen. Oft haben wir diese Antwort gehört: ‚Was bei Euch in Tübingen funktioniert, funktioniert bei uns noch lange nicht.‘ Diese Haltung ist nur zum Teil begründet. Sie wird auch als ein schlagkräftiges Argument verwendet, damit gar nicht erst ein Versuch gemacht werden muss, Stadtentwicklung anders zu machen.<sup>614</sup>

Gleichwohl ist die Tübinger kooperative Praxis kritisierbar und nicht einwandfrei auf weitere Kommunen übertragbar. Die Tübinger Projektentwicklung erfordert einen hohen Aufwand, der „in einem Bereich von mehreren hunderttausend Euro pro Quartier“<sup>615</sup> liegt. Darüber hinaus erfordert die Quartierentwicklung mit Wohnprojekten eine langfristige Entwicklung der kommunalen Instrumente, einen erklärten politischen Willen<sup>616</sup> sowie maßgeschneiderte stadtpolitische Lösungen.

Eine Besonderheit der Tübinger Wohnprojekte und ein Kritikpunkt zugleich ist die vorwiegende Orientierung auf das individuelle Eigentum. Im Jahr 2014 verzeichnete die Stadt 160 Wohnprojekte mit unterschiedlichem Qualitäten und in verschiedenen Größen.<sup>617</sup> Auch wenn in den 2000er- und 2010er-Jahren mehrere Wohnprojekte im Bestand als Mietshäuser Syndikat realisiert wurden,<sup>618</sup> sind für Tübingen insbesondere die Wohnprojekte im kleinteiligen Neubau und im individuellen Eigentum (Wohnungseigentümergeinschaften) charakteristisch. Zu den Vorteilen dieser Art der Wohnprojekte gehört der Freiraum, in dem sich die Kreativität und das individuelle Engagement der einzelnen Eigentümer\*innen entfalten können. Allerdings bringt die Eigentumsorientierung der Wohnprojekte finanzielle Hürden mit sich.

Zu den Nachteilen gehört auch die erschwerte Integration des geförderten Wohnungsbaus und die im Vergleich zu Bauträgern geringere finanzielle Stabilität.<sup>619</sup> Eine Beteiligung an eigentumsorientierten Wohnprojekten setzt – zusätzlich zu dem hohen Zeitbudget für die selbstorganisierten Planungsverfahren und Abstimmungen in der Gruppe – hohes Eigenkapital voraus und schließt Haushalte mit geringen finanziellen Mitteln aus. Die

612 Stadt Landau in der Pfalz, Zukunftsfähige Quartiersentwicklung mit Baugemeinschaften in Landau in der Pfalz, o. J.

613 Matthias Gütschow und Thomas Gauggel, „Offene Konzeptvergabe in der Stadtentwicklung“, [https://www.bv-baugemeinschaften.de/fileadmin/pdf/Workshop4\\_offene\\_konzeptvergabe/210615\\_offene\\_konzeptvergabe\\_Gauggel\\_Gu\\_tschow.pdf](https://www.bv-baugemeinschaften.de/fileadmin/pdf/Workshop4_offene_konzeptvergabe/210615_offene_konzeptvergabe_Gauggel_Gu_tschow.pdf).

614 Interview mit Matthias Gütschow, 2020.

615 Soehlke, „Grundstücksvergabe für gemeinschaftliches Wohnen in Tübingen“, 9.

616 Soehlke, „Quartiere in Tübingen – Vom Französischen Viertel zur Alten Weberei“, 26.

617 Soehlke, 22.

618 Mietshäuser Syndikat GmbH, „Projekte in Deutschland“, Mietshäuser Syndikat, 2023, <https://www.syndikat.org/projekte/>; Kilian Thomas, „Die Stadt von unten verändern“, *kennzeichen L – Ein Magazin des Stadtgeschichtlichen Museums Leipzig*, Juni 2021, <https://sowo-eg.org/medienecho/>; Wohnungsgesellschaft mbH Central LS W33, „Die GmbH“, Central LS W33, zugegriffen 6. Juni 2024, [https://www.central-ls-w33.de/?page\\_id=12](https://www.central-ls-w33.de/?page_id=12); SoWo Leipzig eG, „Häuser | SoWo Leipzig eG“, SoWo Leipzig eG, zugegriffen 6. Dezember 2022, <https://sowo-eg.org/haeuser/>.

619 Soehlke, „Quartiere in Tübingen – Vom Französischen Viertel zur Alten Weberei“, 26.

Spannbreite der Beteiligten beschränkt sich deshalb in solchen Wohnprojekten auf Menschen, die sich etwas preisgünstigeres und etwas teureres individuelles Eigentum leisten können. Gleichwohl wurde im Interview mit einer Projektsteuer\*in und Architekt\*in die Beteiligung von Menschen mit einem vergleichsweise niedrigen Einkommen und einem relativ geringen Eigenkapital beschrieben, die sich außerhalb der Wohnprojekte kein Immobilieneigentum leisten könnten:<sup>620</sup> „Sie suchen sich Wohnungen mit einer kleineren Fläche und einer niedrigen Bewertung in der Kostenverteilung aus und können dann mitmachen.“<sup>621</sup>

Als ein weiterer Kritikpunkt an den Tübinger Wohnprojekten wurde im Interview mit einem Vertreter der Kommune die Zusammenstellung der Wohnprojekte „aus Bekannten-Netzwerken“<sup>622</sup> genannt. Außerdem lasse das individuelle Eigentum die Beteiligung von Menschen mit reinem Interesse an bezahlbarem Eigentum oder mit Spekulationsabsichten zu, die für Wohnprojekte kontraproduktiv sei.<sup>623</sup> Dieser Nachteil wurde in einem Interview thematisiert, allerdings nicht als ein verbreitetes Problem beschrieben:

Man kann versuchen, Menschen mit einem Spekulationsinteresse zu erkennen und sie nicht in die Projekte aufzunehmen. Doch während der Bauphase behaupten alle Baugemeinschaftsmitglieder, dass sie selbst einziehen und nicht verkaufen. Aber es gibt keine Sicherheit. Es gibt einzelne schwarze Schafe, die der Sache wirklich nicht guttun und das Thema kaputt machen. Wenn jemand sofort verkaufen will, gibt es dagegen keine rechtliche Handhabe. Um endlich die schwarzen Schafe auszusortieren, wird in Tübingen eine Wiederkaufsregelung diskutiert. Ich sehe das als Problem, aber nicht als Massenproblem. Und ich finde, man muss deshalb nicht das Thema Baugemeinschaften verteufeln und begraben. Das fände ich absolut falsch.<sup>624</sup>

Des Weiteren stellt die Eigentumsorientierung der Wohnprojekte und der kommunalen Instrumente in Tübingen die entstandenen Quartiere vor langfristige Herausforderungen: Mit den steigenden Miet- und Immobilienpreisen und den zunehmenden Veräußerungen der Eigentumswohnungen in den Wohnprojekten sind die Quartiere mit Gentrifizierung konfrontiert:<sup>625</sup>

Überall, wo in dieser Weise entwickelt wurde, entstanden schöne Sachen. Ein bisschen zu schön manchmal: Dort, wo Eigentum entstanden ist und mal was verkauft wird, merkt man die Attraktivität leider auch an in den vergangenen Jahren stark gestiegenen Preisen.<sup>626</sup>

Eine weitere Besonderheit der Tübinger Wohnprojekte ist die Umsetzung sozialer und inklusiver Konzepte in eigentumsorientierten Modellen durch private Finanzierung und in Kooperation mit sozialen Trägern, beispielsweise mit dem Schwerpunkt auf Integration und Inklusion von Menschen mit Behinderung oder Fluchterfahrung. So beteiligen sich soziale Träger und karitative Einrichtungen an Wohnprojekten, „weil der integrative Gedanke in gemeinschaftlichen Projekten sehr gut umgesetzt werden kann“<sup>627</sup>.

620 Interview mit Expert\*in, 2022.

621 Interview mit Expert\*in, 2022.

622 Interview mit Axel Burkhardt, 2020

623 Interview mit Expert\*in, 2022.

624 Interview mit Expert\*in, 2022.

625 Soehlke, „Auftakt und Führung durch die Tübinger Südstadt“, 6; Burkhardt, „Dachgenossenschaft Wohnen Tübingen“, 10.

626 Interview mit Axel Burkhardt, 2020

627 Interview mit Expert\*in, 2022.

In einem Interview wurde beispielsweise die Umsetzung von Wohngemeinschaften für psychisch kranke Jugendliche und die Integration anderer Formen des betreuten Wohnens in Wohnprojekten genannt.<sup>628</sup>

Außerdem agieren private Eigentümer\*innen teilweise als Investor\*innen und Träger\*innen für sozial ausgerichtete Wohnprojekte für bestimmte Zielgruppen, beispielsweise Passarelle im Quartier Hechinger Eck: „Es geht nicht um die Rendite, sondern vor allem um den gesellschaftlichen Mehrwert, der durch die Geldanlage entsteht.“<sup>629</sup>

Insgesamt ist festzuhalten, dass die kommunalen Zielsetzungen der städtebaulichen Kleinteiligkeit, der Nutzungsmischung sowie der architektonischen Vielfalt und der urbanen Qualitäten sich seit den 1990er-Jahren etabliert und zu einem typischen Merkmal der Kooperation der Kommune mit Wohnprojekten geworden sind. Auch die weit verbreitete Umsetzung der Wohnprojekte im individuellen Eigentum hat sich über Jahre hinweg etabliert. Die lange Tradition der Integration von Wohnprojekten in städtebaulichen Wettbewerben und Rahmenplänen sowie Konzeptvergabeverfahren wurde bis heute fortgesetzt und weiterentwickelt. Die zu Beginn einfachen Verfahren haben dabei im Laufe der Jahre an Komplexität zugenommen, beispielsweise unter Berücksichtigung der Anforderungen an den geförderten Mietwohnungsbau im Baulandmodell.

Die jüngsten Entwicklungen wie die kommunale Gründung der Dachgenossenschaft Wohnen Tübingen sowie die Verabschiedung und Anwendung des Baulandmodells setzen ein Zeichen für die Stärkung des gemeinschaftlichen Eigentums und der langfristigen Gemeinwohlorientierung. Gleichzeitig können die erprobten Strategien und Instrumente der Quartiersentwicklungen auf Konversionsflächen wegen des knapper werdenden Baulands künftig nur begrenzt angewendet werden. Diese Entwicklungen deuten darauf hin, dass die bereits zu beobachtenden Veränderungen der Kooperation der Kommune mit Wohnprojekten sich in Tübingen weiter fortsetzen werden.

628 Interview mit Expert\*in, 2022.

629 Interview mit Expert\*in, 2022.



# 4.2

## LEIPZIG

In diesem Unterkapitel wird das Fallbeispiel Leipzig anhand von Interviews, Beobachtungen, Ortsbesichtigungen, wissenschaftlicher und grauer Literatur sowie Dokumenten und Onlinequellen behandelt. Die frühen Entwicklungen der Wohnprojekte und Kooperationen zwischen den 1980er- und 2000er-Jahren werden im Kontext der Schrumpfung und des Wachstums bis zum Wendepunkt vom überschüssigen Baubestand zum Marktdruck beleuchtet. Des Weiteren werden die Entwicklung von Standardverfahren sowie die Etablierung einer Reihe von kommunalen Instrumenten und die Durchführung von Grundstücksvergaben an Wohnprojekte betrachtet. Zum Schluss werden die charakteristischen Merkmale zusammengefasst: die Bedarfsorientierung, die Vielfalt der Rechtsformen sowie das lokale Netzwerk der Wohnprojekte.

# 4.2.1 FRÜHE ENTWICKLUNG DER WOHNPROJEKTE UND KOOPERATIONEN

## ENTWICKLUNG ZWISCHEN SCHRUMPfung UND WACHSTUM DER 1980ER- BIS 2000ER-JAHRE

Die ersten Ausprägungen der heutigen selbstorganisierten Wohnformen entwickelten sich in Leipzig im Kontext der Bekämpfung und Beispielung von Leerstand. Nach Karin Wiest et al. war die Zeit zwischen den 1980er- und 2000er-Jahren erst durch ein Überangebot an Wohnraum, Abwanderungsprozesse und Leerstände dominiert und später durch rasches Wachstum sowie zunehmenden Druck auf dem Immobilienmarkt geprägt.<sup>630</sup>

Die Kombination von günstigen Immobilienpreisen, massiven Leerständen und einer dialogbereiten Kommunalverwaltung wurde im Interview mit dem Vertreter der Kommune als ein prägender Hintergrund für die Entwicklung der Wohnprojekte und der kommunalen Unterstützung beschrieben.<sup>631</sup> In der Dissertation des Wirtschaftswissenschaftlers Matthias Wendt wird das Ausmaß der Abwanderungsprozesse und der Leerstände verdeutlicht: Mit dem Verlust von rund einem Fünftel der Bevölkerung in den 1990er-Jahren waren alle historischen Stadtteile vom Leerstand betroffen.<sup>632</sup> Bis zu den frühen 2000er-Jahren stand folglich die Bekämpfung von Leerstand im Fokus der städtebaulichen Strategien: Angewendet wurden sowohl ein Rückbauprogramm<sup>633</sup> für als auch Programme wie Quartiersmanagement und Magistralenmanagement, die lokale Akteur\*innen und zivilgesellschaftliche Initiativen in die Aufwertung von Quartieren und Magistralen mit einbezogen.<sup>634</sup> Die Alternative Wohngenossenschaft Connewitz beschreibt die Entstehung der ersten Leipziger Hausbesetzungen in den 1980er-Jahren als eine Form des Widerstands gegen den geplanten großflächigen Abriss leerstehender Häuser.<sup>635</sup> Nach der Wende führten Verhandlungen zwischen der 1990 gegründeten Connewitzer Alternative

630 Karin Wiest u. a., „Genossenschaftliche Prinzipien und genossenschaftliche Alltagspraxis – der gemeinschaftliche Wohnungssektor in Leipzig“, *Raumforschung und Raumordnung*, Springer-Verlag 75, Nr. 2 (2016): 148, <https://doi.org/10.1007/s13147-016-0441-4>.

631 Interview mit Oliver Koczy, 2020.

632 Wendt, *Weil es nur zusammen geht*, 161.

633 Matthias Wendt, „Was folgt auf die Zwischennutzung? Modelle der Verstetigung temporärer Raumaueignungen in Leipzig“, in *Zwischen Lebenswelt und Renditeobjekt: Quartiere als Wohn- und Investitionsorte*, hg. von Olaf Schnur, Matthias Drilling, und Oliver Niermann, *Quartiersforschung* (Wiesbaden: Springer VS, 2014), 146, <https://link.springer.com/book/10.1007/978-3-658-06161-6>.

634 Wendt, *Weil es nur zusammen geht*, 162.

635 Alternative Wohngenossenschaft Connewitz eG, „Geschichtliches – Alternative Wohngenossenschaft Connewitz eG.“, Alternative Wohngenossenschaft Connewitz eG, 2004, <https://awc-eg.de/geschichtliches/>.

eV mit der Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft (LWB) zum Abrisstopp und zur Sicherung mehrerer sanierungsbedürftiger Häuser durch Nutzungsrechte, Erbbaurechtsverträge und Förderprogramme.<sup>636</sup> Im Bestreben nach einer langfristigen Trägerschaft gründete die Gemeinschaft der betroffenen Häuser 1996 die Alternative Wohngenossenschaft Connewitz als neue Dachgenossenschaft und verhandelte mit der Kommune über ein Anschlussmodell für die 1997 auslaufenden Verträge mit der LWB.<sup>637</sup> Anschließend erwarb die Kommune 13 Immobilien und vergab sie im Erbbaurecht an die Dachgenossenschaft; vier weitere Immobilien übernahm die Dachgenossenschaft direkt von der LWB (s. Abb. 41).<sup>638</sup>

Im Jahr 1998 initiierte die Kommune das sogenannte Selbstnutzer-Programm, um innerstädtisches Wohnen im individuellen Eigentum zu unterstützen und dadurch der Suburbanisierung, den innerstädtischen Leerständen und den ‚Imageabwertungen‘ entgegenzuwirken.<sup>639</sup> Im Fokus des Programms lag der Neubau für Familien,<sup>640</sup> es wurden jedoch auch Projekte im Bestand realisiert, wie beispielsweise an der Zollschuppenstraße<sup>641</sup> (s. Abb. 42). Im Rahmen des Programms haben die verwaltungsinterne Steuerungsgruppe und die dafür beauftragte Agentur Immobilien- und Grundstücksbestände ausgewertet, Beratungsgespräche geführt und Workshops organisiert.<sup>642</sup> Die Stadt Leipzig unterstützte den Erhalt von Altbauten durch die Schaffung von Eigentum mithilfe des Aufbaus von Beratungsangeboten im ‚Selbstnutzer Kompetenzzentrum für Wohneigentum‘.<sup>643</sup> In diesem Rahmen haben sich einige Dienstleister\*innen in Bereichen wie Architektur, Finanzierung und Bau in der Zusammenarbeit mit den ‚Selbstnutzern‘ engagiert.<sup>644</sup> Die städtische Betreuung im Rahmen des Selbstnutzer-Programms konzentrierte sich auf die Beratung und Begleitung der Gründungsphase und endete mit dem Kaufvertrag,<sup>645</sup> da der Fokus auf vergleichsweise zahlungskräftigen, eigentumsorientierten Projekten lag. Im Interview bezeichnete der Vertreter der Initiativen und der Wohnprojekteberatung das Programm als „das Stadthausprogramm für Familieneigenheime in Selbstnutzung“<sup>646</sup> und äußerte sowohl grundsätzliche Kritik als auch Anerkennung der Pionierrolle: „Aus heutiger Sicht ästhetisch und flächenmäßig sehr fragwürdig. Aber es war doch ein Ansatz, um diese Innenstadt zu retten.“<sup>647</sup>

636 Alternative Wohngenossenschaft Connewitz eG.

637 Alternative Wohngenossenschaft Connewitz eG.

638 Alternative Wohngenossenschaft Connewitz eG.

639 empirica u. a., *Baugruppen. BBSR-Online-Publikation 14/2009*, 17–18.

640 Krämer und Kuhn, *Städte und Baugemeinschaften*, 171.

641 selbstnutzer kompetenzzentrum für wohneigentum gmbh, „Realisierte Selbstnutzer-Projekte - Leipzig, 2. Auflage“, 2009, 42 <http://www.selbstnutzer.de/index.php/gebaute-beispiele>.

642 empirica u. a., *Baugruppen. BBSR-Online-Publikation 14/2009*, 18.

643 Jens Gerhardt und Jan Schaaf, „Das Netzwerk Leipziger Freiheit“, in *Bezahlbares Wohnen. Leitbilder, Trägermodelle, Förderinstrumente*, hg. von Vereinigung für Stadt-, Regional- und Landesplanung (SRL) e.V., Planerin, Heft 1/17, 2017, 23.

644 empirica u. a., *Baugruppen. BBSR-Online-Publikation 14/2009*, 18.

645 empirica u. a., 18.

646 Interview mit Michael Stellmacher, 2020.

647 Interview mit Michael Stellmacher, 2020.



Abb. 41: Fassade eines der Häuser der Alternative Wohngenossenschaft Connewitz eG in Leipzig Connewitz (eigene Aufnahme, Aug. 2024)



Abb. 42: Fassade eines der Projekte des Selbstnutzer-Programms im individuellen Eigentum in Leipzig-Pragwitz (eigene Aufnahme, Sept. 2023)

## WENDEPUNKT VOM ÜBERSCHUSS ZUM MARKTDRUCK ENDE DER 2000ER- UND ANFANG DER 2010ER-JAHRE

Der Wendepunkt von einer schrumpfenden zu einer wachsenden Stadt wurde seit dem Ende der 1990er-Jahre durch ein „EU-gefördertes Pilotprojekt zur behutsamen Stadterneuerung und zum gemeinschaftlichen Wohnen“<sup>648</sup> und später durch die städtische Imagekampagne ‚Leipziger Freiheit‘ begleitet, die versuchte, gezielt junge Kreative durch bezahlbare Wohn- und Arbeitsräume sowie eine hohe Lebensqualität anzuziehen.<sup>649</sup> Im Interview deutete der Vertreter der Koordinierungsstelle die Zeit bis Anfang der 2000er-Jahre in Leipzig als Beginn der Kooperationen zwischen Kommune und Wohnprojekten:

Leipzig ist bis Anfang der 2000er-Jahre geschrumpft, und man konnte relativ günstig in Projekte einsteigen. Und dann fing diese Wechselwirkung mit der Stadt an, die positiv besetzt war. Leute starteten gerne Projekte in Vierteln wie der Georg-Schwarz-Straße oder Leipziger Westen, wo die Stadt keine Mittel hatte, um die Abwärtsbewegungen in Quartieren aufzuhalten. Mit dem Selbstnutzer-Programm wurde zwar der Bau von Townhäusern auf Brachen gefördert, und es gab Förderung des öffentlichen Raums. Aber es war für die Stadt sehr schwierig, wirklich neue Initialzündungen zu setzen. Und dann tauchte die Wohnprojekt-Szene auf, die dort für günstige Einstiegspreise Häuser kaufte und sie in unterschiedlichsten Formen gemeinschaftlich entwickelte. Zum Teil hat die Stadt für die Initiativen Fördermittel zur Verfügung gestellt, beispielsweise für die Sanierung. Ich denke, da fing diese Beziehung, dieses gegenseitige Akzeptieren an.<sup>650</sup>

In den 2000er-Jahren hat die Kommune in Zusammenarbeit mit dem 2004 gegründeten Verein HausHalten eV Programme zur Sanierung und Zwischennutzung leerstehender Altbauten entwickelt und umgesetzt.<sup>651</sup> So wurde das AusbauHaus-Modell für Mietshäuser durch den Verein HausHalten eV in Kooperation mit der Stadt initiiert: Im Gegenzug zu einer anteiligen Übernahme der Ausbauleistungen wurden den Mieter\*innengemeinschaften langfristig günstige Mietverhältnisse gewährt.<sup>652</sup> Des Weiteren wurde das Zwischennutzungsmodell Wächterhäuser angewendet, um die temporäre Nutzung von leerstehenden Gebäuden durch finanzielle Beteiligung der Eigentümer\*innen zu ermöglichen. In Anlehnung daran entstand das Modell der Wächterläden zur Aktivierung der Erdgeschosszonen an verkehrsintensiven Magistralen und für den Erhalt historischer Ladenlokale.<sup>653</sup>

648 Gerhardt und Schaaf, „Das Netzwerk Leipziger Freiheit“, 23.

649 Lina Goebek, „Auswertung der Kampagnenführung zur ‚Leipziger Freiheit‘ und Erfolgskontrolle auf Basis eines Theorie-Empirie-Vergleichs“ (Diplomarbeit, Mittweida, Hochschule Mittweida - University of Applied Science (FH), 2009), [https://monami.hs-mittweida.de/frontdoor/deliver/index/docId/773/file/Linda\\_Goebel\\_Diplomarbeit.pdf](https://monami.hs-mittweida.de/frontdoor/deliver/index/docId/773/file/Linda_Goebel_Diplomarbeit.pdf).

650 Interview mit Jens Gerhardt, 2020.

651 HausHalten e.V., „HausHalten e.V. - Chronik“, HausHalten e.V., zugegriffen 31. Januar 2020, [http://www.haushalten.org/de/haushalten\\_chronik.asp#2003](http://www.haushalten.org/de/haushalten_chronik.asp#2003).

652 Gerhardt und Schaaf, „Das Netzwerk Leipziger Freiheit“, 23.

653 HausHalten e.V., „HausHalten e.V. - Chronik“, Stadt Leipzig, „Projekt Wächterhäuser“, Stadt Leipzig, zugegriffen 31. Januar 2020, <https://www.leipzig.de/bauen-und-wohnen/stadterneuerung-in-leipzig/stadterneuerungsprojekte/waechterhaeuser/>.

Die demografische und städtebauliche Situation änderte sich zum Ende der 2000er-Jahre: Nach Wendt stand Leipzig nicht mehr nur für Schrumpfung und Leerstand, sondern vor allem für Transformation, Kreativität und Subkultur.<sup>654</sup> Nach Holm bot die Kommune zudem „eine Fülle von städtebaulichen Förderkulissen“ mit dem Schwerpunkt auf Leerstandbekämpfung und Denkmalschutz.<sup>655</sup> Gleichzeitig wurden die Rahmenbedingungen für Wohnprojekte im Laufe der Zeit erschwert: Mit der veränderten demografischen und städtebaulichen Situation zum Ende der 2000er-Jahre stiegen die Immobilien- und Mietpreise rapide an.<sup>656</sup> In den 2010er-Jahren nahm die Zahl an Neubauten und Sanierungen im gehobenen Segment weiterhin zu.<sup>657</sup> So ging die Phase des Flächenüberflusses und des freien Experiments zu Ende, während eine angepasste Bodenpolitik und neue Vergabeverfahren an Wichtigkeit gewannen:

Nach der Anfangszeit der 2000er-Jahre, als die Stadt über die Übernahme der leerstehenden Häuser einfach froh war, hat sich die Situation geändert. Jetzt muss die Wohnprojekteszene in eine Forderungshaltung gehen, um überhaupt Grundstücke oder Objekte zu kriegen. In diesem Kontext ist es extrem wichtig, an die Zeit zu erinnern, als diese Projekte relativ viel in den Quartieren bewirkt haben. Und es ist wichtig, auf der politischen Ebene die Fragen zu stellen: Ist die Tradition der Wohnprojekte es wert, erhalten zu werden? Will man, dass gemeinschaftliches Bauen und Wohnen in Leipzig weiterwächst? Wenn man es will, muss die Stadt Wohnprojekte unterstützen. Ohne Unterstützung werden bei der aktuellen Marktsituation wenig bis gar keine Projekte mehr entstehen. Städtischer Grund und Boden in Leipzig hat ganz unterschiedliche Aufgaben: Kitaneubau, soziale Infrastruktur, Schulen, sozialer Wohnungsbau und auch Wohnprojekte. Es finden Verteilungskämpfe statt, und all die Kräfte drängen auf dasselbe Gut, nämlich den Boden. Deshalb fängt die Szene bewusst an, Forderungen zu stellen. Der Zugang zu Flächen ist nicht mehr selbstverständlich, dafür braucht es politischen Willen.<sup>658</sup>

Trotz der zunehmend schwierigeren Rahmenbedingungen entstanden in den 2000er- und 2010er-Jahren einige Wohnprojekte und selbstorganisierte Strukturen der Wohnprojekte. Aus den Wohnprojekten heraus wurden ehrenamtliche Beratungs- und Netzwerkangebote entwickelt, beispielsweise die Projektberatung des Vereins Haus- und WagenRat.<sup>659</sup>

654 Wendt, *Weil es nur zusammen geht*, 161.

655 Andrej Holm, „Kommunale wohnungspolitische Instrumente“, hg. von Arbeitnehmerkammer Bremen, *Wohnen in Bremen und Bremerhaven. Situation der Mieterinnen und Mieter im Land Bremen. Bericht zur sozialen Lage 2013*, 2013, 115, <http://docplayer.org/20729002-Wohnen-in-bremen-und-bremerhaven.html>.

656 Wendt, *Weil es nur zusammen geht*, 164.

657 Wendt, 164.

658 Interview mit Jens Gerhardt, 2020.

659 Interview mit Michael Stellmacher, 2020.

## WOHNPROJEKTE IM LEIPZIGER WESTEN

Insbesondere an der Georg-Schwarz-Straße und an der Merseburger Straße im Leipziger Westen wurden einige Häuser in den 2010er-Jahren durch Wohnprojekte übernommen, darunter Wohnprojekte im Modell des Miethäuser Syndikats sowie unter dem Dach von neugegründeten, selbstverwalteten Träger\*innen SoWo Leipzig eG und die Wohnungsgesellschaft mbH Central LS W33 übernommen und saniert.<sup>660</sup>

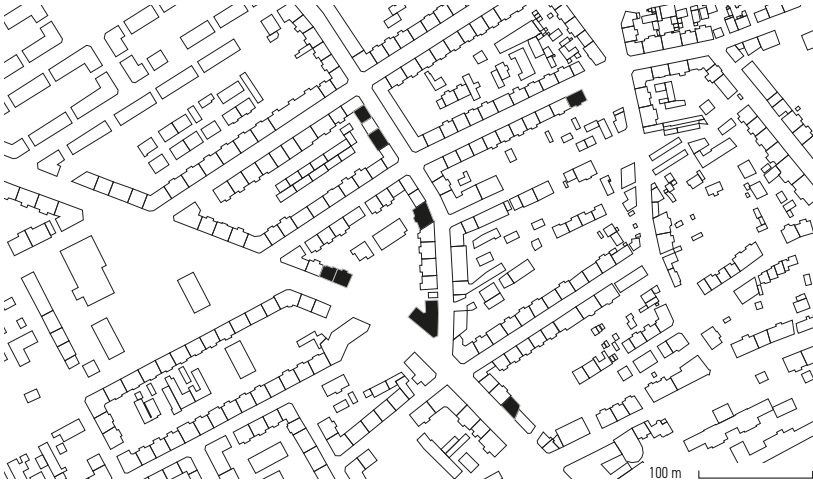


Abb. 43: Leipzig Altlindenau, Wohnprojekte (schwarz) im Modell des Miethäuser Syndikats, Wohn- und Kulturprojekte der Wohnungsgesellschaft mbH Central LS W33, Wohnprojekte der SoWo Leipzig eG (eigene Darstellung auf Grundlage von OpenStreetMap, swzplan.de [2024] sowie Ortsbesichtigungen, Expert\*innenaussagen und Onlinequellen)<sup>661</sup>

660 Miethäuser Syndikat GmbH, „Projekte in Deutschland“; Thomas, „Die Stadt von unten verändern“; Wohnungsgesellschaft mbH Central LS W33, „Die GmbH“; SoWo Leipzig eG, „Häuser | SoWo Leipzig eG“.

661 Miethäuser Syndikat GmbH, „Projekte in Deutschland“; Thomas, „Die Stadt von unten verändern“; Wohnungsgesellschaft mbH Central LS W33, „Die GmbH“; SoWo Leipzig eG, „Häuser | SoWo Leipzig eG“.



Abb. 44: Leipzig Altlindenau, Georg-Schwarz-Straße, Wohnprojekt Spieszgesellen im Modell des Mietshäuser Syndikats, Fassade mit der Aufschrift ‚Mietshäuser‘ (eigene Aufnahme, Aug. 2024)



Abb. 45: Leipzig Altlindenau, Georg-Schwarz-Straße/Merseburger Straße, Wohnprojekt unter dem Dach der SoWo eG, Fassade mit der Aufschrift ‚Die Stadt von unten verändern‘ (eigene Aufnahme, Aug. 2024)





Abb. 46: Leipzig Altlindenau Georg-Schwarz-Straße/Merseburger Straße, Wohnprojekt unter dem Dach der SoWo eG, Fassade mit der Aufschrift ‚Die Stadt von unten verändern‘ (eigene Aufnahme, Aug. 2024)



Abb. 47: Leipzig Altlindeau, Georg-Schwarz-Straße, Fassade des Wohnprojektes SOL Leipzig im Modell des Mietshäuser Syndikats (eigene Aufnahme, Feb. 2020)



Abb. 48: Leipzig Altlindeau, selbstverwaltetes Haus des Central LS W33 mit Innenhof und Gastronomie im Erdgeschoss (links) (eigene Aufnahme, Sept. 2023)



Abb. 49: Leipzig Altlindenau, selbstverwaltetes Haus des Central LS W33 mit dem Repair-Café ‚Café Kaputt‘ (eigene Aufnahme, Sept. 2023)

## 4.2.2

# ENTWICKLUNG UND ANWENDUNG DER STANDARDVERFAHREN

### BEGINN UND POLITISCHE GRUNDLAGE DER HEUTIGEN KOOPERATION

Aus der Kombination von günstigen Immobilienpreisen, massiven Leerständen und einer dialogbereiten Kommunalverwaltung entstand im Leipzig der 1990er- bis 2000er-Jahre ein fruchtbarer Boden für die Entwicklung von Wohnprojekten und Kooperationen. Nach Angaben der Koordinierungsstelle des Netzwerks Leipziger Freiheit wurden zwischen 2001 und 2016 rund 150 Wohnprojekte in Leipzig realisiert, überwiegend in Bestandshäusern: 50 Altbausanierungen im Gemeinschaftseigentum, 65 Sanierungen und Umnutzungen, zwei Neubauprojekte in Eigentümergemeinschaften mit Unterstützung des Selbstnutzer-Programms sowie 33 Mieter\*innenprojekte mit dem AusbauHaus-Modell in Kooperation mit Hauseigentümer\*innen.<sup>662</sup> Die Bestandsorientierung hat sich in allen Rechtsformen der Leipziger Wohnprojekte etabliert und bedient sich einer langen Tradition sowie der Entstehungsgeschichte im Kontext der Schrumpfung und der Leerstände.<sup>663</sup> Die Vielfalt der Rechtsformen – von Projekten im individuellen Eigentum bis zu den Syndikats- und Mietprojekten – ist zum einen Bestandteil der Tradition der Kooperation (s. Abschnitt 4.2.1) und zum anderen eine strategische Ausrichtung im Sinne einer breiten politischen Unterstützung:

Spannend ist, dass es ganz unterschiedliche Formen gibt, Wohnprojekte aufzuziehen: vom Einzeleigentum in WEGs bis zu sehr solidarisch geprägten Projekten. Die Ausrichtung der Projekte reicht von Schaffung des Einzeleigentums für Familien bis hin zur Vergemeinschaftung von Eigentum. All das gehört dazu. So lässt sich das Thema zum Teil einer liberalen Ecke und zum Teil einer fortschrittlichen linken Ecke zuordnen. Und in Leipzig gibt es eine Symbiose aus all diesen Akteuren, die unterschiedliche Wohnkonzepte vertreten. Das ist uns wichtig, weil wir dadurch den politischen Rückhalt bewahren können. Zum einen können wir als Koordinierungsstelle deshalb gefördert werden, und zum anderen werden weiterhin Grundstücke für diese Idee zur Verfügung gestellt.<sup>664</sup>

<sup>662</sup> Gerhardt und Schaaf, „Das Netzwerk Leipziger Freiheit“, 23.

<sup>663</sup> Gerhardt und Schaaf, 23.

<sup>664</sup> Interview mit Jens Gerhardt, 2020.

Die auf die Bekämpfung des Leerstandes ausgerichteten städtischen Strategien nahmen in den 2010er-Jahren einen Richtungswechsel vor, unter anderem durch die Erarbeitung eines wohnpolitischen Konzeptes, das eine Intensivierung der wohnungspolitischen Diskussionen in der Zivilgesellschaft auslöste:

Als das wohnungspolitische Konzept der Stadt Leipzig erneuert werden sollte, stand dort nur drin, es sollen Wächterhäuser miteinbezogen werden. Und dann waren wir natürlich ein bisschen angegriffen, weil Wächterhäuser nun gerade keine Wohnhäuser sind, und warum stehen da nicht selbstorganisierte Wohnprojekte drin? Das war aber auch der Anlass, festzustellen, dass sie nicht drinstehen können, weil wir auch gar nicht sichtbar sind.<sup>665</sup>

Im Jahr 2014 erhielt die kommunale Verwaltung den politischen Auftrag zur Durchführung eines Beteiligungsverfahrens zur „Erarbeitung von Sozialkriterien für die Ausschreibung von Liegenschaften und Grundstücken der Stadt und ihrer Beteiligungsunternehmen, darunter an Mietergenossenschaften für die Selbstnutzung“<sup>666</sup>. In diesem Rahmen sollten Vertreter\*innen der Verwaltung, der Politik, der Wissenschaft und der Wohnprojekte-Initiativen dazu eingeladen werden, Konzeptvergabeverfahren nach dem Vorbild von Städten wie Berlin und Hamburg und die vorrangige Anwendung der Erbbaurechte zu diskutieren.<sup>667</sup> In den städtisch organisierten und der Fortschreibung des wohnpolitischen Konzepts vorgeschalteten „Akteurs- und Expertenworkshops“<sup>668</sup> 2014 und 2015 stellten Vertreter\*innen der Wohnprojekte wie der Verein Haus- und Wagenrat eV Forderungen auf:

Wir haben uns mit starken Statements in das wohnungspolitische Konzept eingebracht. Wir saßen da ein bisschen am Katzentisch in diesen Expertenworkshops. Der kleine Verein ist natürlich nicht ganz so angesehen wie die großen Player. Aber einer der Effekte war, dass zum ersten Mal das Thema kooperative Wohnformen drinstand. Und letztlich ist das für uns ein Beginn einer Art Kooperation mit der Kommune gewesen. Wir waren sichtbar, es stand alles drin. Und wir fragten uns, wie alles umgesetzt wird.<sup>669</sup>

In der Beschlussausfertigung zum wohnungspolitischen Konzept 2015 wurde der Aufbau von kommunalen Strategien basierend auf Prognosen für ein starkes Wachstum verabschiedet, wobei die Förderung der Schaffung von selbstgenutztem Wohneigentum als ein Baustein aufgenommen wurde, „um einer Verschärfung der Wohnungsmarktsituation entgegenzuwirken“<sup>670</sup>. Konkret wurden Maßnahmen wie die Sicherung und Erweiterung städtischer Bodenbestände als strategische Entwicklungsflächen, die Dämpfung

665 Interview mit Michael Stellmacher, 2020.

666 Die Linke Fraktion im Stadtrat Leipzig, „Antrag Nr. V/A 567 vom 04.07.2014 zur Aufnahme in die Tagesordnung der Ratsversammlung am 9.7.2014: Betroffenen- und Interessenbeteiligung an der Erarbeitung von Sozialkriterien für die Vorbereitung von konzeptionellen Ausschreibungsverfahren für die Vergabe von städtischen Liegenschaften und Grundstücken“, 4. Juli 2014, [https://notes.leipzig.de/appl/laura/wp5/kais02.nsf/docid/30D09AC9F31A5F02C1257D0B002877E1/\\$FILE/V-a-567.pdf](https://notes.leipzig.de/appl/laura/wp5/kais02.nsf/docid/30D09AC9F31A5F02C1257D0B002877E1/$FILE/V-a-567.pdf).

667 Die Linke Fraktion im Stadtrat Leipzig.

668 Stadt Leipzig, „Akteurs- und Expertenworkshops zum Wohnungspolitischen Konzept“, Stadt Leipzig, zugegriffen 21. November 2021, <https://www.leipzig.de//buergerservice-und-verwaltung/buergerbeteiligung-und-einflussnahme/leipzig-weiter-denken/beteiligen/wohnen-in-der-wachsenden-stadt/akteurs-und-expertenworkshops-zum-wohnungspolitischen-konzept>.

669 Interview mit Michael Stellmacher, 2020.

670 Stadt Leipzig, „Beschlussausfertigung 1475, Ratsversammlung vom 28.10.2015, Wohnungspolitisches Konzept der Stadt Leipzig, Fortschreibung 2015“, 29. Oktober 2016, [https://static.leipzig.de/fileadmin/mediendatenbank/leipzig-de/Stadt/02.6\\_De26\\_Stadtentwicklung\\_Bau/61\\_Stadtplanungsamt/Stadtentwicklung/Leipzig\\_weiter\\_denken/Wohnen/Beschluss\\_zum\\_Wohnungspolitischen\\_Konzept.pdf](https://static.leipzig.de/fileadmin/mediendatenbank/leipzig-de/Stadt/02.6_De26_Stadtentwicklung_Bau/61_Stadtplanungsamt/Stadtentwicklung/Leipzig_weiter_denken/Wohnen/Beschluss_zum_Wohnungspolitischen_Konzept.pdf).

der Marktnachteile bestimmter Zielgruppen und der Erhalt der Freiräume für vielfältige, bezahlbare Wohn- und Lebensformen vorgesehen.<sup>671</sup> Die Entstehung der Kooperation der Kommune mit Wohnprojekten beschrieb der Vertreter der Koordinierungsstelle als einen Prozess mit einer positiven Entwicklung:

Aus einer Situation der gemeinsamen Ratlosigkeit heraus bis hin zu einer kreativen Antwort auf Schrumpfung ist eine Art Solidargemeinschaft entstanden. Natürlich ist nicht alles völlig reibungslos abgelaufen, sondern auch mit Machtkämpfen und Spannungen. Aber langsam ist gemeinschaftliches Wohnen auch hier in der Verwaltung angekommen.<sup>672</sup>

Im wohnungspolitischen Konzept 2015 wurde außerdem die Gründung des Netzwerks Leipziger Freiheit festgehalten und die geplanten Aufgaben des Netzwerks beschrieben, darunter die Schaffung einer breiten Zugänglichkeit der Erfahrungen und Kompetenzen der Akteur\*innen innovativer, bezahlbarer Wohn- und Bauformen.<sup>673</sup> Unter den Wohn- und Bauformen ist in Leipzig eine breite Palette von Wohnprojekten zu verstehen, die von Modellen wie dem Mietshäuser Syndikat oder Ausbauhäusern über Genossenschaften bis hin zu Eigentumsprojekten reichen.<sup>674</sup> Die Breite der Zielgruppe wurde im Interview mit dem Vertreter der Koordinierungsstelle als ein strategisch wichtiger Aspekt für eine breite Akzeptanz der Wohnprojekte beschrieben:

Wenn wir eine starke Schlagseite in eine Richtung hätten, dann würden wir politische Lager verlieren. Sie brauchen wir für unsere Arbeit, aber es geht nicht nur um Politik. Es geht wirklich um diesen Gedanken, sich gemeinsam auf den Weg zu machen und Wohnraum zu organisieren. Es geht darum, dass man das dafür die Breite erhält, auch in der Zivilgesellschaft. Egal, wie sie dieses Projekt aufziehen, ob im Einzeleigentum oder als Genossenschaft: Leute, die das machen, haben danach ein völlig anderes Verständnis von Gesellschaft, ein völlig anderes Verständnis von zivilgesellschaftlichen Prozessen und von Stadt, sie haben eine starke Identifikation mit dem Viertel.<sup>675</sup>

Die Stärkung von kooperativen Ansätzen seitens der Kommune wird mit der Arbeit des damaligen Leiters des Amtes für Stadterneuerung und Wohnungsbauförderung Karsten Gerkens in Verbindung gebracht. Gerkens wird im Interview mit dem Vertreter der Initiativen und Wohnprojekteberatung als ‚Querkopf‘<sup>676</sup> bezeichnet, „der immer schon auf kooperative Ansätze gesetzt hat“<sup>677</sup>. Im Interview mit dem Vertreter der Koordinierungsstelle wird Gerkens als „einer der Väter des Netzwerkes Leipziger Freiheit“<sup>678</sup> bezeichnet. Mit dem wohnungspolitischen Konzept wurden 2015 zum einen die Option der Vergabe kommunaler Grundstücke im Erbbaurecht und zum anderen die Kriterien für die Konzeptvergabeverfahren zur Schaffung mietpreis- und

671 Stadt Leipzig, Der Oberbürgermeister, Dezernat Stadtentwicklung und Bau, *Wohnungspolitisches Konzept*, Blaue Reihe Beiträge zur Stadtentwicklung (Leipzig, 2015), 40, [https://static.leipzig.de/fileadmin/mediendatenbank/leipzig-de/Stadt/02.6\\_De26\\_Stadtentwicklung\\_Bau/61\\_Stadtplanungsamt/Stadtentwicklung/Leipzig\\_weiter\\_denken/Wohnen/Wohnungspolitisches\\_Konzept.pdf](https://static.leipzig.de/fileadmin/mediendatenbank/leipzig-de/Stadt/02.6_De26_Stadtentwicklung_Bau/61_Stadtplanungsamt/Stadtentwicklung/Leipzig_weiter_denken/Wohnen/Wohnungspolitisches_Konzept.pdf).

672 Interview mit Jens Gerhardt, 2020.

673 Stadt Leipzig, Der Oberbürgermeister, Dezernat Stadtentwicklung und Bau, *Wohnungspolitisches Konzept*, 45.

674 Stadt Leipzig, Der Oberbürgermeister, Dezernat Stadtentwicklung und Bau, 45.

675 Interview mit Jens Gerhardt, 2020.

676 Interview mit Michael Stellmacher, 2020.

677 Interview mit Michael Stellmacher, 2020.

678 Interview mit Jens Gerhardt, 2020.

belegungsgebundenen Wohnraums verabschiedet.<sup>679</sup> Außerdem wurde im wohnungspolitischen Konzept der strategische Erwerb von Flächen und Gebäuden zur Weiterveräußerung oder der Vergabe im Erbbaurecht im Rahmen von Konzeptvergabeverfahren an Projektträger kooperativer Wohnformen oder Familien festgehalten.<sup>680</sup> Dieses Vorgehen verfolgt demnach das Ziel, die Marktnachteile von selbstorganisierten, gemeinschaftlichen Gruppen zu dämpfen und „Freiräume für vielfältige, bezahlbare Wohn- und Lebensformen [zu] erhalten“<sup>681</sup>. Durch das Konzeptvergabeverfahren sollte zudem ein Beitrag zur Vielfalt hinsichtlich Wohn- und Eigentumsformen und Preissegmenten sowie zum Erhalt und zur Schaffung sozial gemischter und Nutzungsgemischter Quartiere geleistet werden.<sup>682</sup> Des Weiteren wurde beim Verkauf der bewohnten Bestandshäuser die Option der Veräußerung an die Bewohner\*innen priorisiert, indem bei „Veräußerung wohnungspolitisch nicht erforderlicher, aber bewohnter Bestände mit mehr als 8 Wohneinheiten diese zunächst den Bewohnern zum Kauf“<sup>683</sup> angeboten werden sollten. Im Interview unterstreicht der Vertreter der Kommune, dass die wohnungspolitischen Beschlüsse der 2010er-Jahre die Grundstücksvergaben an Wohnprojekte begünstigen:

Zum einen gibt es das 2015 verabschiedete wohnungspolitische Konzept, in dem explizit drinsteht: Wir wollen die Vielfalt auf dem Wohnungsmarkt stärken und besondere Bedarfsgruppen unterstützen, wie beispielsweise kooperatives Wohnen. Dazu ist die Stadt verpflichtet. Und zum anderen besagt ein weiterer Beschluss des Stadtrats von 2018, dass die Stadt keine für Geschosswohnungsbau geeigneten Flächen mehr verkauft, sondern sie nur im Erbbaurecht vergibt. Und deshalb liegt es natürlich nahe, die Grundstücke an Wohnprojekte zu vergeben.<sup>684</sup>

Zu Beginn der Umsetzung wurde im wohnungspolitischen Konzept eine Testphase mit Beispielverfahren vorgesehen, um die festgehaltenen Kriterien und Verfahren testen und evaluieren können.<sup>685</sup> Für die Realisierung der Konzeptverfahren und die Sicherung der Mieter\*innenprojekte wurde im wohnungspolitischen Konzept eine Beteiligung der lokalen Akteur\*innen zur Entwicklung von Standards und Verfahren zur Mediation von Mieter-Eigentümer-Konflikten und zur Aufstellung eines Beteiligungsgremiums und Kriterien der Konzeptvergabe verabschiedet.<sup>686</sup> Eines der ersten Vergabeverfahren des Liegenschaftsamtes wurde 2016 für fünf Grundstücke vorgesehen, jedoch nach scharfer Kritik gestoppt.<sup>687</sup> Das zivilgesellschaftliche Netzwerk ‚Leipzig – Stadt für alle‘ forderte einen Verfahrensstopp, da das Verfahren den verabschiedeten Verfahrensweisen und den beschlossenen Kriterien

679 Stadt Leipzig, „Beschlussauszug aus der Ratsversammlung vom 22.08.2018“, 31. August 2021, [https://ratsinformation.leipzig.de/allris\\_leipzig\\_public/wicket/resource/org.apache.wicket.Application/doc2259340.pdf](https://ratsinformation.leipzig.de/allris_leipzig_public/wicket/resource/org.apache.wicket.Application/doc2259340.pdf).

680 Stadt Leipzig, Der Oberbürgermeister, Dezernat Stadtentwicklung und Bau, *Wohnungspolitisches Konzept*, 40.

681 Stadt Leipzig, Der Oberbürgermeister, Dezernat Stadtentwicklung und Bau, 40.

682 Stadt Leipzig, Der Oberbürgermeister, Dezernat Stadtentwicklung und Bau, 39.

683 Stadt Leipzig, Der Oberbürgermeister, Dezernat Stadtentwicklung und Bau, 39.

684 Interview mit Oliver Koczy, 2020.

685 Stadt Leipzig, Der Oberbürgermeister, Dezernat Stadtentwicklung und Bau, *Wohnungspolitisches Konzept*, 39.

686 Stadt Leipzig, Der Oberbürgermeister, Dezernat Stadtentwicklung und Bau, 57.

687 Evelyn ter Vehn, „Liegenschaftsamt Leipzig muss Verkauf von fünf Baugrundstücken stoppen“, *LVZ - Leipziger Volkszeitung* (blog), 18. Januar 2017, <https://www.lvz.de/Leipzig/Stadtpolitik/Liegenschaftsamt-Leipzig-muss-Verkauf-von-fuenf-Baugrundstuecken-stoppen>.

widersprach.<sup>688</sup> Die Fraktionen Bündnis 90/Die Grünen, Die Linke und die SPD stellten einen Antrag auf Verfahrensstopp mangels Nachvollziehbarkeit des Auswahlverfahrens und der knappen Bewerbungszeit.<sup>689</sup> Weitere Kritikpunkte der Fraktionen waren die nicht berücksichtigte Option der Erbbaurechte, die fehlende Bevorzugung der kooperativen Wohnformen sowie die nicht vorgesehene Beteiligung bei der Erarbeitung der Vergabekriterien.<sup>690</sup>

## GRUNDSTÜCKSRESERVIERUNG IM LINDENAUER HAFEN

Noch vor der oben beschriebenen Testphase hat die städtische Erschließungs-, Entwicklungs- und Sanierungsgesellschaft LESG in den Jahren 2013–2016 ein zweistufiges Investorenauswahlverfahren mit Grundstücksreservierung für Neubau-Wohnprojekte für zwei Baufelder im Quartier Lindenauer Hafen durchgeführt.<sup>691</sup> In diesem Verfahren kam eines der ersten genossenschaftlichen Wohnprojekte im Neubau zum Zug:<sup>692</sup>

Eine wirklich aktive städtische Unterstützung des Themas gemeinschaftliches Wohnen fand tatsächlich statt, als unser Projekt OurHaus in die Realisierung ging. Es war im Jahr 2016 mit der ersten Konzeptausschreibung für ein städtisches Grundstück in einem Neubaugebiet zum Festpreis. Das Grundstück wurde dann veräußert unter der Maßgabe, dass man ein Selbstnutzerprojekt durchführt.<sup>693</sup>

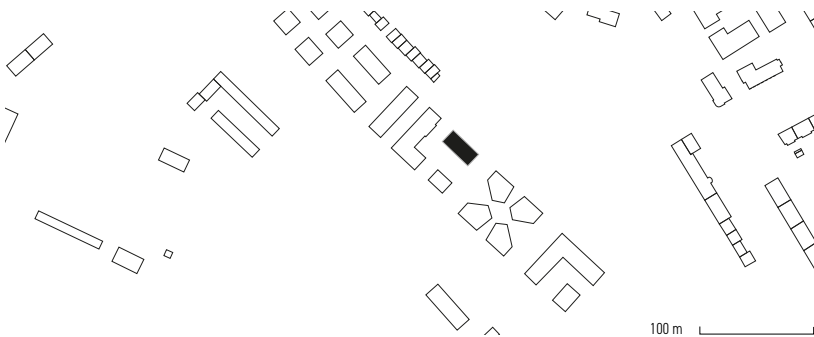


Abb. 50: Wohnprojekt (schwarz) im Quartier Lindenauer Hafen in Leipzig (eigene Darstellung auf Grundlage von OpenStreetMap, swzpln.de [2024] sowie Ortsbesichtigungen und Expert\*innenaussagen)

688 Netzwerk „Leipzig – Stadt für alle“, „Das Netzwerk ‚Leipzig – Stadt für alle‘ zum Modellvorhaben der Vergabe städtischer Grundstücke im ‚Konzeptverfahren‘ vom 21. August 2016. Stellungnahme an Stadtrat, Medien und Öffentlichkeit“, 21. August 2016, 2, [https://www.l-iz.de/wp-content/uploads/2016/08/sfa\\_konzeptvergabe\\_stellungnahme-21aug16.pdf](https://www.l-iz.de/wp-content/uploads/2016/08/sfa_konzeptvergabe_stellungnahme-21aug16.pdf).

689 Bündnis 90/Die Grünen, Die Linke, und SPD, „Veräußerungen durch das Liegenschaftsamt nach vermeintlicher Konzeptvergabe stoppen - Ratsbeschluss umsetzen. Gemeinsamer Antrag der Fraktionen“, Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN im Stadtrat Leipzig, 8. September 2016, <https://www.gruene-fraktion-leipzig.de/beitrag/ver%C3%A4u%C3%9Ferungen-durch-das-liegenschafts-amt-nach-vermeintlicher-konzeptvergabe-stoppen-ratsbeschluss-umsetzen.html>.

690 Bündnis 90/Die Grünen, Die Linke, und SPD.

691 Stadt Leipzig und LESG mbH, „Investorenauswahlverfahren. Lindenauer Hafen.“, o. J.; Stadt Leipzig und competitionline Verlags GmbH, „Investorenauswahlverfahren Lindenauer Hafen in Leipzig“, *competitionline* (blog), August 2013, <https://www.competitionline.com/de/ausschreibungen/130847>.

692 Stadt Leipzig und LESG mbH, „Investorenauswahlverfahren. Lindenauer Hafen.“; Stadt Leipzig und competitionline Verlags GmbH, „Investorenauswahlverfahren Lindenauer Hafen in Leipzig“.

693 Interview mit Oliver Koczy, 2020.



Abb. 51: Lindenauer Hafen in Leipzig, Genossenschaftliches Wohnprojekt OurHaus eG (mittig im Bild) und Gebäude eines Bauunternehmens (eigene Aufnahme, Jan. 2022)



Abb. 52: Lindenauer Hafen in Leipzig, Genossenschaftliches Wohnprojekt OurHaus eG, gemeinschaftliche Nutzung der Parkplätze im Keller (eigene Aufnahme, Sept. 2023)



Abb. 53: Lindenauer Hafen in Leipzig, Genossenschaftliches Wohnprojekt OurHaus eG (eigene Aufnahme, Jan. 2022)



Abb. 54: Lindenauer Hafen in Leipzig, Genossenschaftliches Wohnprojekt OurHaus eG (rechts im Bild) und Gebäude eines Bauunternehmens (links) (eigene Aufnahme, Jan. 2022)



## DAS ERSTE KONZEPTVERGABEVERFAHREN

Das erste kommunale Konzeptvergabeverfahren wurde in den Jahren 2017-2018 durch das städtische Unternehmen Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft mbH (LWB) für zwei Grundstücke in Erbbaurecht durchgeführt.<sup>694</sup> Bei der Erarbeitung der Kriterien für das Konzeptverfahren für diese beiden Grundstücke hat sich die Koordinierungsstelle des Netzwerks Leipziger Freiheit beteiligt und das Wissen ‚von der Basis‘ in die Gestaltung der Bedingungen einfließen lassen.<sup>695</sup> In diesem Verfahren vergab die LWB das Erbbaurecht an das Wohnprojekt im individuellen Eigentum [A]Enders Wohnen mit selbstgenutzten Eigentumswohnungen und preisgebundenen Mietwohnungen (s. Abb. 55–56) sowie an Sachsens ersten Neubau im Modell des Mietshäuser Syndikats Klinge 10 (s. Abb. 57–60).<sup>696</sup> Nach Interviewaussage des Vertreters der Kommune wurde das Verfahren unter anderem deshalb als erfolgreich bewertet, weil die beiden entstandenen Wohnprojekte geförderten Wohnungsbau integrierten und damit „als sozialpolitische Geste und als Reaktion auf die typische Kritik“<sup>697</sup> dienten. Demnach setzte die Umsetzung von Wohnprojekten im geförderten Segment ein wichtiges Zeichen: „Beide Projekte schaffen nicht nur Wohnraum für die obere Mittelschicht, sondern auch für andere Einkommensgruppen.“<sup>698</sup>

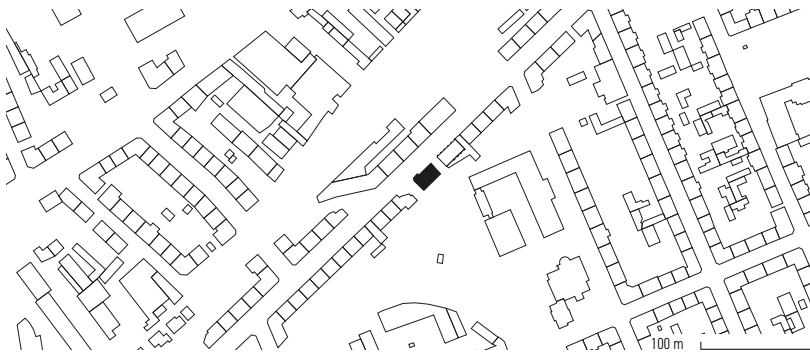


Abb. 55: Leipzig-Plagwitz, Wohnprojekt im individuellen Eigentum [A]Enders Wohnen (eigene Darstellung auf Grundlage von OpenStreetMap, swzpln.de [2024] sowie Ortsbesichtigung)

694 Grüne Fraktion Leipzig, „Änderungsantrag zur Drucksache Konzeptverfahren an städtischen Grundstücken für kooperatives und bezahlbares Bauen und Wohnen“, Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN im Stadtrat Leipzig, 7. November 2019, <https://www.gruene-fraktion-leipzig.de/beitrag/%C3%A4nderungsantrag-zur-drucksache-konzeptverfahren-an-st%C3%A4dtischen-grundst%C3%BCcken-f%C3%BCr-kooperatives-und-bezahlbares-bauen-und-wohnen.html>.

695 Interview mit Jens Gerhardt, 2020.

696 Volker Maas und Mieter selbstverwaltung Schröderstift e.V., „Klinge 10“, Mietshäuser Syndikat, 2024, <https://www.syndikat.org/klinge-10/>; Klinge 10 e.V., „Über Uns“, Hausprojekt Klinge zehn, zugegriffen 25. September 2023, <https://klinge10.de/ueber-uns/>; Baugruppe [A]Enders Wohnen, „Das Projekt“, [A]Enders Wohnen, zugegriffen 6. Juni 2024, <https://www.aenderswohnen.de/>.

697 Interview mit Oliver Koczy, 2020.

698 Interview mit Oliver Koczy, 2020.



Abb. 56: Leipzig-Plagwitz, Wohnprojekt im individuellen Eigentum [A]Enders Wohnen (eigene Aufnahme, Aug. 2024)

## WOHNPROJEKTE IN LEIPZIG-PLAGWITZ

Neben dem Wohnprojekt Klinke 10 im Neubau (s. Abb. 57–60) entstanden in Leipzig-Plagwitz weitere Wohnprojekte im Bestand. Im Jahr 2009 hat Zolle 11 als erstes Wohnprojekt des Mietshäuser Syndikats in Sachsen ein Haus in Plagwitz erworben und anschließend saniert (s. Abb. 62).<sup>699</sup> An der Zollschuppenstraße befinden sich außerdem weitere Wohnprojekte, darunter das Wohnprojekte die Meuterei im Modell des Mietshäuser Syndikats, das selbstverwaltete Wohnhaus des Zolle 7 eV sowie ein Projekt des Selbstnutzer-Programms im individuellen Eigentum<sup>700</sup> (s. Abb. 57, Abb. 61, Abb. 63).



Abb. 57: Leipzig-Plagwitz, Wohnprojekte (schwarz): Umnutzung des Zollschuppens im Selbstnutzer-Projekt im individuellen Eigentum und selbstverwaltete Wohnprojekte im gemeinschaftlichen Eigentum, im Bestand und im Neubau (eigene Darstellung auf Grundlage von OpenStreetMap, swzpln.de [2024] sowie Ortsbesichtigung)

699 Volker Maas und Mietshäuser Syndikat GmbH, „Zolle 11“, Mietshäuser Syndikat, 2024, <https://www.syndikat.org/zolle-11/>.

700 selbstnutzer kompetenzzentrum für wohneigentum gmbh, „Realisierte Selbstnutzer-Projekte - Leipzig, 2.Auflage“, 2009, 42 <http://www.selbstnutzer.de/index.php/gebaute-beispiele>.



Abb. 58: Leipzig-Plagwitz, Wohnprojekt Klinge 10 im Modell des Mietshäuser Syndikats kurz vor Baufertigstellung (eigene Aufnahme, Sept. 2023)

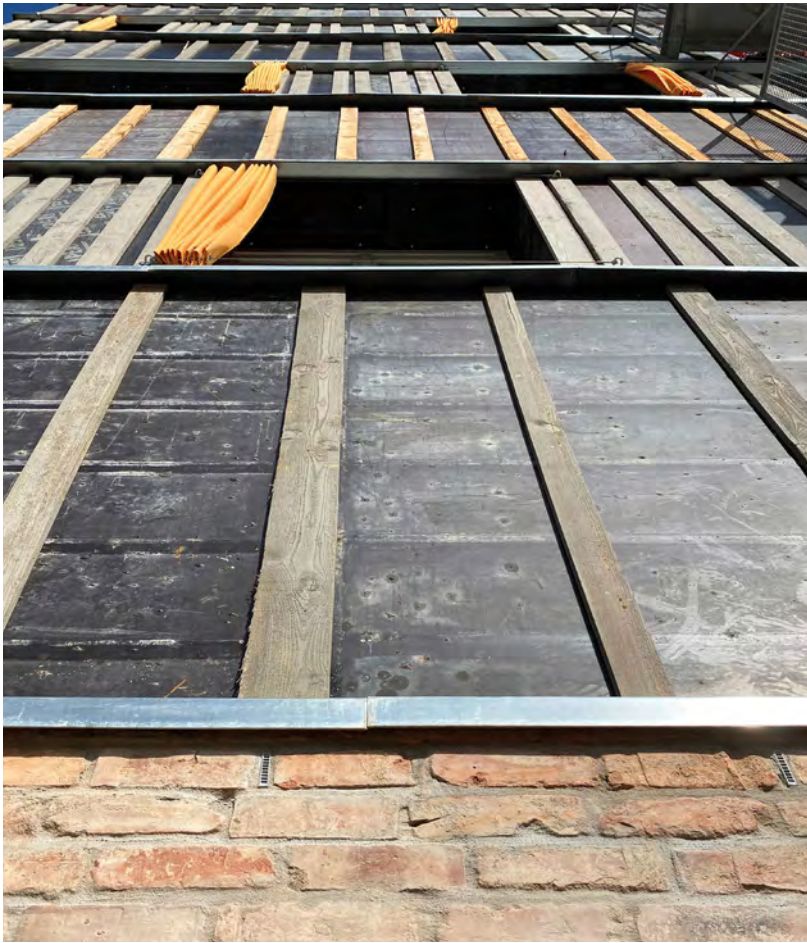


Abb. 59: Leipzig-Plagwitz, Wohnprojekt Klinge 10 im Modell des Miethäuser Syndikats, Fassade aus recycelten Holzelementen und Ziegelsteinen (eigene Aufnahme, Sept. 2023)



Abb. 60: Leipzig-Plagwitz, Wohnprojekt Klinge 10 im Modell des Mietshäuser Syndikats, Gemeinschaftsraum im Erdgeschoss kurz vor Baufertigstellung (eigene Aufnahme, Sept. 2023)



Abb. 61: Leipzig-Plagwitz, Wohnprojekt Die Meuterei im Modell des Mietshäuser Syndikats (eigene Aufnahme, Sept. 2023)



Abb. 62: Leipzig-Plagwitz, Wohnprojekt Zolle 11 im Modell des Mietshäuser Syndikats rechts im Bild (eigene Aufnahme, Sept. 2023)



Abb. 63: Leipzig-Plagwitz, Zollschuppenstraße mit Wohnprojekten im individuellen Eigentum (links) und im gemeinschaftlichen Eigentum (einzelne Gebäude rechts im Bild) (eigene Aufnahme, Sept. 2023)



## WOHNUNGSPOLITISCHE BEGRÜNDUNG DER KOOPERATION

Die Fortführung und Weiterentwicklung der Kooperation wird in Leipzig politisch durch die Mehrwerte begründet: „Wohnprojekte schaffen dauerhaft bezahlbaren Wohnraum in Leipzig, verbinden mehrere Generationen, sind soziale Anker in den Quartieren und bringen Arbeit sowie Wohnen zusammen.“<sup>701</sup> Mit der Verabschiedung des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts 2030 (INSEK) im Jahr 2018 entwickelte Leipzig die wohnungspolitischen Instrumente und Strategien im Allgemeinen und in Bezug auf Wohnprojekte weiter.<sup>702</sup> Im Rahmen des strategischen Liegenschaftsmanagements wurden der Flächenankauf sowie die Anwendung von Konzeptvergabeverfahren und Erbbaurechten als zentrale Instrumente festgelegt.<sup>703</sup> Außerdem wurde im INSEK die Unterstützung der Wohnprojekte durch Beratungsangebote der Koordinierungsstelle Netzwerk Leipziger Freiheit sowie durch strategischen Flächen- und Gebäudeerwerb sowie Konzeptvergabeverfahren festgehalten.<sup>704</sup> Im Rahmen der Fortschreibung des wohnungspolitischen Konzepts (Stand 14.03.2024) wurden unter anderem die Weiterentwicklung der Handlungsfelder und des Beratungsangebots der Koordinierungsstelle Netzwerk Leipziger Freiheit als Ziele festgelegt.<sup>705</sup> Zudem wurde die Realisierung von mindestens vier Wohnprojekten pro Jahr als Ziel beschlossen.<sup>706</sup> Insgesamt ist festzuhalten, dass in Leipzig seit den 2000er-Jahren wohnungspolitische Grundlagen für die Kooperation der Kommune mit Wohnprojekten geschaffen, weiterentwickelt und nachjustiert wurden. Die Kommune legte konkrete Ziele und Maßnahmen fest und schuf durch die finanzielle Ausstattung der Umsetzung die Voraussetzungen für den Aufbau der Kooperation mit Wohnprojekten.

701 Stadt Leipzig, Dezernat Stadtentwicklung und Bau, „Fortschreibung der Instrumente und Maßnahmen des Wohnungspolitischen Konzepts. Beschlussvorlage Nr. VI-DS-05276“, 22. August 2018, 8, <https://www.linksfraktion-leipzig.de/fileadmin/lcmslfeipzig/user/upload/5276.pdf>.

702 Stadt Leipzig, „Integriertes Stadtentwicklungskonzept Leipzig 2030 (INSEK). Beschlussauszug Stand der Realisierung am 28.06.2018“, 28. Juni 2018, <https://www.leipzig.de/bauen-und-wohnen/stadtentwicklung/stadtentwicklungskonzept-insek>.

703 Stadt Leipzig, B-63.

704 Stadt Leipzig, C2.1.-10.

705 Stadt Leipzig, „Beschlussvorlage-Nr. VII-DS-09202. Wohnungspolitisches Konzept - Fortschreibung 2023“, 14. März 2024, 32, [https://static.leipzig.de/fileadmin/mediendatenbank/leipzig-de/Stadt/02.6\\_De26\\_Stadtentwicklung\\_Bau/61\\_Stadtplanungsamt/Stadtentwicklung/Leipzig\\_weiter\\_denken/Wohnen/VII-DS-09202-Wohnungspolitisches-Konzept-Fortschreibung-2023-Entwurf.pdf](https://static.leipzig.de/fileadmin/mediendatenbank/leipzig-de/Stadt/02.6_De26_Stadtentwicklung_Bau/61_Stadtplanungsamt/Stadtentwicklung/Leipzig_weiter_denken/Wohnen/VII-DS-09202-Wohnungspolitisches-Konzept-Fortschreibung-2023-Entwurf.pdf).

706 Stadt Leipzig, 46.

# KOMMUNALE UND INTERMEDIÄRE AKTEUR\*INNEN

In Leipzig sind mehrere Akteur\*innen zu nennen, die sich im Wesentlichen dem kommunalen und dem intermediären Bereich zuordnen lassen. In der kommunalen Verwaltung sind für die Kooperationen mit Wohnprojekten insbesondere das dem Dezernat Stadtentwicklung und Bau zugeordnete Amt für Wohnungsbau und Stadterneuerung, das Liegenschaftsamt und das Stadtplanungsamt relevant.<sup>707</sup> Das Amt für Wohnungsbau und Stadterneuerung (AWS) führte ab 2019 die Arbeit des ehemaligen Amtes für Stadterneuerung und Wohnungsbauförderung (ASW) fort<sup>708</sup> und ist zuständig für die Umsetzung des 2015 verabschiedeten wohnungspolitischen Konzepts unter anderem durch Wohnungsbauförderung, Kooperationen mit Bauträger\*innen und Wohnprojekten sowie die Zusammenarbeit mit dem Netzwerk Leipziger Freiheit.<sup>709</sup> Außerdem ist das AWS für die Konzeptvergabeverfahren federführend.<sup>710</sup> Das Liegenschaftsamt ist zuständig für den Grundstückskauf und -verkauf sowie die Vergabe von Erbbaurechten für kommunale Grundstücke.<sup>711</sup> In der Kooperation mit Wohnprojekten ist insbesondere die Zusammenarbeit zwischen dem Liegenschaftsamt und dem Amt für Wohnungsbau und Stadterneuerung relevant:

Das Liegenschaftsamt hat eine gewisse Zeit gebraucht, um sich dem Thema zu nähern. Sie haben über Jahre aus fiskalischen Gründen anders verkauft, so wie in vielen anderen Städten auch. Und das können sie jetzt nicht mehr. Mittlerweile haben wir gute Kontakte, die Zusammenarbeit funktioniert wunderbar. Natürlich sind wir uns nicht immer über Detailfragen einig, das ist normal. Aber mittlerweile sieht das Liegenschaftsamt seinen politischen Auftrag darin, Grundstücke für bestimmte Zielstellungen und nicht nur für die Konsolidierung des Haushalts zur Verfügung zu stellen. Das ist ganz wichtig.<sup>712</sup>

Im Interview mit dem Vertreter der Initiativen und der Wohnprojekteberatung wurde die Bedeutung verschiedener selbstorganisierter Intermediäre und Projektverbünde unterstrichen, darunter das Haus- und WagenRat, das Mietshäuser Syndikat, junge Dachgenossenschaften wie die AWC (Alternative Wohngenossenschaft Connewitz) und die SoWo (Solidarische Wohngenossenschaft).<sup>713</sup> Die Dachgenossenschaft SoWo Leipzig eG wurde als lokale Initiative aufbauend auf den Erfahrungen mit der Umwidmung von Mietshäusern in Wohnprojekte in Leipzig und nach dem Vorbild der Genossenschaften in anderen Städten gegründet<sup>714</sup>.

707 Stadt Leipzig, „Dezernat Stadtentwicklung und Bau - Stadt Leipzig“, Stadt Leipzig, zugegriffen 7. Mai 2024, <https://www.leipzig.de/buergerservice-und-verwaltung/aemter-und-behoerdengaenge/behoerden-und-dienstleistungen/dienststelle/dezernat-stadtentwicklung-und-bau-026>.

708 Dorothee Dubrau, „Vorwort“, in *Netzwerk Leipziger Freiheit. Initiative für kooperatives und bezahlbares Bauen und Wohnen in Leipzig*, hg. von Stadt Leipzig, Der Oberbürgermeister, Dezernat Stadtentwicklung und Bau (Leipzig, 2019), 3.

709 Stadt Leipzig, „Wohnungsbau und Stadterneuerung (Amt für)“, Stadt Leipzig, zugegriffen 23. Januar 2020, <https://www.leipzig.de/buergerservice-und-verwaltung/aemter-und-behoerdengaenge/behoerden-und-dienstleistungen/dienststelle/stadterneuerung-und-wohnungsbaufoerderung-amt-fuer-64/>.

710 Interview mit Oliver Koczy, 2020.

711 Stadt Leipzig, „Städtische Immobilien und Grundstücke“, Stadt Leipzig, zugegriffen 23. Januar 2020, <https://www.leipzig.de/bauen-und-wohnen/staedtische-immobilien-und-grundstuecke/>.

712 Interview mit Oliver Koczy, 2020.

713 Interview mit Michael Stellmacher, 2020.

714 SoWo Leipzig eG, „Hintergründe | SoWo Leipzig eG“, SoWo Leipzig eG, zugegriffen 25. März 2021, <https://sowo-eg.org/hintergruende/>.

Die Gründung der Dachgenossenschaft erfolgte im Jahr 2017<sup>715</sup> und wurde nach Interviewaussage des Vertreters der Kommune durch die Partner\*innen des Netzwerks Leipziger Freiheit unterstützt:

Beispielsweise hat eine Beraterin aus dem Netzwerk die Satzung der SoWo geschrieben. Auch bei anderen Herausforderungen hat die Stadt den Gründungsprozess begleitet, jedoch immer mit einer gewissen Distanz: Denn die Stadt möchte lediglich die Entstehung solcher Strukturen unterstützen und will ansonsten keine Verpflichtungen oder Ansprüche aufbauen.<sup>716</sup>

Die Idee der SoWo eG ist ein Gegenentwurf zur Entmietung und zum Verkauf zum Höchstpreis in Form von Übernahme der Häuser in Selbstverwaltung auf Kostenmiete, finanziell getragen durch Anteile der Mitglieder, private Nachrangdarlehen und Bankkredite.<sup>717</sup>

Gerade bewegen wir uns zunehmend von dem Bereich ‚nette alternative Leute tun sich zusammen und gründen ein Hausprojekt‘ weg und hin zu ‚Mietergemeinschaft wird alarmiert, das Haus wird verkauft‘. Dadurch gewinnt das Ganze an Dynamik und Tempo. Und darum geht es bei der kleinen Dachgenossenschaft SoWo eG, die wir gegründet haben.<sup>718</sup>

Die Website der SoWo verzeichnete zum Ende 2023 acht Objekte, darunter ehemalige ‚Ausbauhäuser‘ und ‚Wächterhäuser‘ sowie sanierungsbedürftige und von Entmietung betroffene Immobilien, aber auch ein saniertes, vollvermietetes Haus sowie ein geplantes nachbarschaftliches Wohnprojekt und eine leerstehende Immobilie (s. Beispiele: Abb. 45, Abb. 46, Abb. 64).<sup>719</sup> Im Prozess der Übernahme von Mietshäusern führt die SoWo die teils komplexen Verhandlungen mit den profitorientierten Unternehmen und ihren Makler\*innen:

Die SoWo bekommt jeden Monat zwei ernst gemeinte Anfragen von Häusern. Und auf einmal haben wir nicht mit dem freundlichen Eigentümer zu tun, mit dem wir eine Kooperation schließen. Stattdessen steht uns eine Maklerfirma gegenüber, die aktiv versucht, unsere Bemühungen zu sabotieren und hinterher eine Rechnung über 60.000 Euro erstellt. Da sind nicht die selbstorganisierten Wohnprojekte, sondern ein politisches breites Bündnis gefragt, das sagt: Wir wollen eine andere Wohnungspolitik, eine andere Bodenpolitik in der Stadt. Das ist wirklich nicht so einfach.<sup>720</sup>

Die Dachgenossenschaft wurde im Interview mit dem Vertreter der Kommune als besonders bedeutsam eingeschätzt, denn „die Mieter\*innen haben oft gar kein Interesse an einem Hausprojekt, weil sie eigentlich nur in ihrem Wohnhaus bleiben wollen“<sup>721</sup>.

715 SoWo Leipzig eG, *Es tut sich was! Ein Jahr eingetragene Genossenschaft – Rundbrief aus der SoWo Leipzig eG Oktober 2018* (Leipzig, 2018), 2, <https://sowo-eg.org/jahresrundbriefe/>.

716 Interview mit Oliver Koczy, 2020.

717 SoWo Leipzig eG, *Wir wachsen und bauen – Rundbrief aus der SoWo Leipzig eG April 2020* (Leipzig, 2020), <https://sowo-eg.org/jahresrundbriefe/>.

718 Interview mit Michael Stellmacher, 2020.

719 SoWo Leipzig eG, „Häuser | SoWo Leipzig eG“.

720 Interview mit Michael Stellmacher, 2020.

721 Interview mit Oliver Koczy, 2020.



Abb. 64: Leipzig Lindenau, Merseburger Straße, Wohnprojekt unter dem Dach der SoWo eG mit Banner ‚Solidarität‘ (eigene Aufnahme, Sept. 2023)

Weitere intermediäre Akteure sind das Netzwerk Leipziger Freiheit und die Koordinierungsstelle Netzwerk Leipziger Freiheit. Die kommunal finanzierte Koordinierungsstelle wurde 2016 im Zuge der Umsetzung des wohnpolitischen Konzepts gegründet.<sup>722</sup> Die Realisierung obliegt dem in Leipzig ansässigen Büro urban management systems GmbH als Projektträger.<sup>723</sup> Mit der Gründung der Koordinierungsstelle wurde der Aufbau des Netzwerks Leipziger Freiheit als ‚Hauptauftrag‘ erteilt.<sup>724</sup> Dafür haben sich die Mitarbeiter\*innen des Büros „mit jedem Partner erstmal einzeln unterhalten und sie alle dann ganz zart zusammengeführt“<sup>725</sup>. Ergebnis dieser Gespräche und der gemeinsamen Gründungsprozesse war ein informeller Zusammenschluss verschiedener Akteur\*innen:

Es ist ein informelles Netzwerk, in dem Partner auch ohne die Knotenfunktion der Koordinierungsstelle kommunizieren. Austauschprozesse gehen teilweise an uns vorbei, und genau so soll es auch sein. Vor der Einführung der Koordinierungsstelle gab es kein Netzwerk.<sup>726</sup>

Die Akteur\*innen im Netzwerk agieren dabei gemeinsam als ‚Partner der Stadt‘ mit dem Schwerpunkt auf verschiedenen Formen des kooperativen Wohnens.<sup>727</sup> Im Interview beschrieb der Vertreter der Koordinierungsstelle den Austausch zwischen mehreren selbstorganisierten Gruppen und Initiativen, die unterschiedliche Rechtsformen und Arten von Wohnprojekten repräsentieren:

Spannend ist, wenn diese verschiedenen Akteure bei uns am Tisch sitzen und beispielsweise gemeinsam Konzeptverfahren gestalten, die keinen der Ansätze ausschließen. Das ist ein schwerer Prüfstand, das Konzept muss neutral sein.<sup>728</sup>

In der Fortschreibung des wohnungspolitischen Konzepts 2018<sup>729</sup> wurde die Fortsetzung der Arbeit der Koordinierungsstelle festgelegt und ihre Aufgaben wurden genauer definiert. Unter anderem wurde die Begleitung des kommunalen Konzeptvergabeverfahrens zur Grundstücksvergabe an Wohnprojekte und perspektivisch die Unterstützung bei der Realisierung großer Neubauvorhaben durch Baugruppen in B-Plan-Gebieten als ein Aufgabefeld festgelegt.<sup>730</sup> Die Vermittlungsrolle zwischen der Kommune und den vielfältigen Wohnprojekten erfolgt außerdem durch die koordinierende Bündelung der Netzwerkaktivitäten und die kostenlose Anlaufberatung.<sup>731</sup> Im Interview hob der Vertreter der Koordinierungsstelle die Kombination von Beratungsangeboten an Wohnprojekte und der Unterstützung der Kommune bei der Bereitstellung der Grundstücke hervor.<sup>732</sup> Darüber hi-

722 Dubrau, „Vorwort“, 3.

723 Stadt Leipzig und urban management systems GmbH, „Impressum | Netzwerk Leipziger Freiheit“, Netzwerk Leipziger Freiheit, zugegriffen 6. Dezember 2022, <https://www.netzwerk-leipziger-freiheit.de/impressum/>.

724 Interview mit Jens Gerhardt, 2020.

725 Interview mit Jens Gerhardt, 2020.

726 Interview mit Jens Gerhardt, 2020.

727 Interview mit Oliver Koczy, 2020.

728 Interview mit Jens Gerhardt, 2020.

729 Stadt Leipzig, Dezernat Stadtentwicklung und Bau, „Fortschreibung der Instrumente und Maßnahmen des Wohnungspolitischen Konzepts. Beschlussvorlage Nr. VI-DS-05276“, 8–9.

730 Stadt Leipzig, Dezernat Stadtentwicklung und Bau, 8–9.

731 Stadt Leipzig und urban management systems GmbH, „Über das Netzwerk Leipziger Freiheit“, Netzwerk Leipziger Freiheit, zugegriffen 23. Januar 2020, <https://www.netzwerk-leipziger-freiheit.de/wir/>.

732 Interview mit Jens Gerhardt, 2020.

naus arbeitet die Koordinierungsstelle Netzwerk Leipziger Freiheit an Beratungs- und Vermittlungsangeboten für Mieter\*innengemeinschaften in Kooperation mit Hauseigentümer\*innen sowie Haus und Grund.<sup>733</sup>

Das ist ein Beispiel für eine neutrale, breite Aufstellung des Netzwerks: Haus und Grund als Partner gefällt nicht allen, der beinhaltet aber die Gruppe der Hauseigentümer, bei denen jetzt der Generationswechsel ansteht. Bei der Eigentümerseite sollte eine größere Akzeptanz für dieses Verwertungs- oder Entwicklungsmodell generiert werden. Ich denke, wir haben dazu ein sehr gutes, aber auch ausbaufähiges Angebot.<sup>734</sup>

Ein weiteres Tätigkeitsfeld der Koordinierungsstelle beschrieb der Vertreter der Kommune im Interview mit der Öffentlichkeitsarbeit, der Gremienarbeit und der Politikberatung.<sup>735</sup> Gleichzeitig steht die kommunale Finanzierung der Koordinierungsstelle in Abhängigkeit von der politischen Unterstützung:

Die Abhängigkeit ist extrem. Ohne Finanzierung und die Koordinierungsstelle wäre das Netzwerk wenig selbsttragend. Letztendlich würden die Partner sich vielleicht wieder in ihren eigenen Welten zersplittern. Deswegen brauchen wir politischen Rückhalt und müssen auch Ergebnisse liefern, damit der Stadtrat weiterhin dafür stimmt.<sup>736</sup>

Im Interview mit dem Vertreter der Initiativen- und Wohnprojekteberatung wurde hervorgehoben, dass die Erfahrungen und das Fachwissen von Projekt zu Projekt und von Initiative zu Initiative weitergegeben und zunehmend professionalisiert werden, beispielsweise in Form von projekt- oder themenbezogenen Bündnissen und Bildungsangeboten.<sup>737</sup> Auch der Vertreter der Komme hob die selbstorganisierte Wissensvermittlung hervor:

Öffentlichkeitsarbeit und Erfahrungsaustausch funktionieren in Leipzig sehr gut. Viele Gruppen arbeiten im Netzwerk mit oder geben ihr Wissen über Haus- und WagenRat weiter. Das macht meine Genossenschaft auch. Wir sind regelmäßig mit neu gegründeten Gruppen im Austausch und erzählen ihnen, worauf sie achten müssen. Andere werden sogar als Berater engagiert und bekommen einen Rahmenvertrag von dem Netzwerk Leipziger Freiheit, damit sie Gruppen bei Bedarf beraten können.<sup>738</sup>

Die Kommunikation zwischen den zivilgesellschaftlichen Netzwerken und der Kommunalverwaltung wurde im Interview mit dem Vertreter der Initiativen- und Wohnprojekteberatung ebenfalls positiv hervorgehoben:

Was in Leipzig traditionell ganz gut funktioniert – auch wenn manche in der Szene das anders sehen –: mit der Verwaltung reden. Es ist ziemlich einfach geworden, anzurufen und zu sagen: Lasst uns mal an einen Tisch setzen. Was dann umgesetzt wird, ist eine andere Frage. Aber zumindest im Bereich der Stadtplanung und Stadterneuerung kann man miteinander reden. Manchmal bleibt es eben beim Reden.<sup>739</sup>

Insgesamt ist festzustellen, dass die kooperativen Strukturen in Leipzig auf vielfältigen lokalen Akteur\*innen aufbauen. Zum einen repräsentieren die selbstorganisierten Initiativen und Bündnisse die unterschiedlichen Rechtsformen und Arten von Wohnprojekten in eigener Arbeit und in gemeinsamen Aktivitäten im Netzwerk Leipziger Freiheit. Zum anderen bildet

733 Interview mit Jens Gerhardt, 2020.

734 Interview mit Jens Gerhardt, 2020.

735 Interview mit Oliver Koczy, 2020.

736 Interview mit Jens Gerhardt, 2020.

737 Interview mit Michael Stellmacher, 2020.

738 Interview mit Oliver Koczy, 2020.

739 Interview mit Michael Stellmacher, 2020.

die kommunal finanzierte Koordinierungsstelle Netzwerk Leipziger Freiheit eine Schnittstelle zwischen der Kommune und den selbstorganisierten Initiativen und Bündnissen. Die lokalen selbstorganisierten Initiativen und Einzelpersonen agieren zudem als Berater\*innen der Wohnprojekte und kooperieren dabei zum Teil mit dem Netzwerk Leipziger Freiheit.

## GRÜNDUNGSHILFE UND FÖRDERUNG

Die verschiedenen Informations- und Beratungsangebote in Leipzig – vom unverbindlichen Austausch bis zur fachlichen Unterstützung der Umsetzung – sind gesammelt über die Website des Netzwerks Leipziger Freiheit auffindbar:<sup>740</sup> Projektgründer\*innen und -interessierte können sich bei der monatlichen offenen Projektberatung zu allgemeinen Themen und laufenden Verfahren informieren sowie Netzwerkpartner\*innen kennenlernen.<sup>741</sup> Für die Initiativphase bietet die Koordinierungsstelle eine digitale ‚Projektbörse‘, einen digitalen ‚Wissensspeicher‘, sowie eine Orientierungsberatung:<sup>742</sup>

Wenn die Gruppe gar nicht weiß, in welche Richtung sie ihre Wohnform entwickeln will, sind wir eine Art Clearingstelle. Am Anfang versuchen wir auszutariieren, welche Art von Privatheit und Gemeinschaft erwünscht wird, wie hoch das Sicherheitsbedürfnis und der Solidaranspruch sind.<sup>743</sup>

Des Weiteren vermittelt die Koordinierungsstelle passende Berater\*innen aus dem Netzwerk Leipziger Freiheit.<sup>744</sup> Je nach Projekttyp und Rechtsform finden die Gruppen passende Expert\*innen aus dem Berater\*innenpool für die ‚Konzeptberatung‘, die über ein kommunales Beratungsbudget finanziert wird.<sup>745</sup>

Es gibt eine enge Zusammenarbeit mit diesem städtischen Beratungsprogramm, vor allem, wenn die Hausgruppe nicht viel Geld hat und noch unschlüssig ist, ob sie das Projekt stemmen kann. Es ist einfach hilfreich, wenn man in diesem Fall die Rechnung nicht der Gruppe stellen muss, sondern der Stadt.<sup>746</sup>

Außerdem können Wohnprojekte während der Gründung, Planung und Umsetzung weitere Beratungsangebote mithilfe des Netzwerks Leipziger Freiheit finden und wahrnehmen.<sup>747</sup> Die Beratungsangebote können entweder aufeinander aufbauen oder einzeln wahrgenommen werden (s. Abb. 66). So können Wohnprojekte im Umsetzungsprozess auf eigene Kosten eine Fachberatung bei Netzwerkpartner\*innen beauftragen.<sup>748</sup>

740 Stadt Leipzig und urban management systems GmbH, „Wir beraten! | Netzwerk Leipziger Freiheit“, Netzwerk Leipziger Freiheit, zugegriffen 6. Dezember 2022, <https://www.netzwerk-leipziger-freiheit.de/wir-beraten/>.

741 Stadt Leipzig und urban management systems GmbH, „Veranstaltungen“, Netzwerk Leipziger Freiheit, zugegriffen 6. Dezember 2022, <https://www.netzwerk-leipziger-freiheit.de/veranstaltungen/>.

742 Stadt Leipzig und urban management systems GmbH, „Orientierungsberatung | Netzwerk Leipziger Freiheit“, Netzwerk Leipziger Freiheit, zugegriffen 6. Dezember 2022, <https://www.netzwerk-leipziger-freiheit.de/wir-beraten/orientierungsberatung/>.

743 Interview mit Jens Gerhardt, 2020.

744 Stadt Leipzig und urban management systems GmbH, „Orientierungsberatung | Netzwerk Leipziger Freiheit“.

745 Stadt Leipzig und urban management systems GmbH, „Konzeptberatung | Netzwerk Leipziger Freiheit“, Netzwerk Leipziger Freiheit, zugegriffen 6. Dezember 2022, <https://www.netzwerk-leipziger-freiheit.de/wir-beraten/konzeptberatung/>.

746 Interview mit Michael Stellmacher, 2020.

747 Stadt Leipzig und urban management systems GmbH, „Wir beraten! | Netzwerk Leipziger Freiheit“.

748 Stadt Leipzig und urban management systems GmbH, „Fachberatung | Netzwerk Leipziger Freiheit“, Netzwerk Leipziger Freiheit, zugegriffen 6. Dezember 2022, <https://www.netzwerk-leipziger-freiheit.de/wir-beraten/fachberatung/>.

Die Netzwerkpartner\*innen bieten ihre Leistungen teilweise in Kooperation mit dem Netzwerk Leipziger Freiheit an und befinden sich dadurch in einem Doppelverhältnis als Partner\*innen und Auftraggeber\*innen.<sup>749</sup>

Wir wissen, wie schwer es für Berater ist, sich aus der reinen Beratungsarbeit unabhängig zu finanzieren. Denn die Gruppen sind zum Teil einfach finanziell dazu nicht in der Lage. Deswegen ist es ein total fairer Handel. Die Stadt kriegt tolle Leistungen, wenn sie die Netzwerkpartner Projekte beraten lässt. Aber ohne Beratungsbudget wäre vieles nicht an der Stelle, wo es jetzt ist. Es muss nicht unbedingt die Stadt machen, aber es braucht einen finanziell gut aufgestellten Partner. Eine reine Koordinationsarbeit reicht einfach nicht aus.<sup>750</sup>

Die Koordinierungsstelle und die Partner\*innen des Netzwerks Leipziger Freiheit bieten Beratung für Mieter\*innengemeinschaften im Entmietungsfall und kooperieren dabei mit lokalen Expert\*innen wie mit dem Haus- und WagenRat (s. Abb. 65):

Am Anfang haben sie überhaupt keine gemeinsame Idee. Sie kommen zusammen, weil sie in demselben Haus wohnen. Zunächst müssen sie sich auf ein Konzept, auf eine gemeinsame Idee verständigen. In diesem Prozess sind wir mit der Orientierungsberatung verstärkt aktiv, bis im nächsten Schritt einzelne Berater auftreten. Egal, wie das Konzept aussieht: Das Ziel ist, eine Konzeptsschärfe zu erzielen. Dadurch wird die Gruppe in die Lage versetzt, gezielt an die Banken und den Eigentümer herantreten zu können.<sup>751</sup>

Des Weiteren organisiert die Koordinierungsstelle Beratungsangebote für Hauseigentümer\*innen zur Übergabe der Immobilie an Mieter\*innengemeinschaften.<sup>752</sup> Nach Interviewaussage des Vertreters der Koordinierungsstelle sollen Hauseigentümer\*innen über diese bisher wenig bekannte Option informiert werden, um punktuelle Effekte zu erzielen:

Ich würde behaupten, dass Immobilien meistens an den Fonds verkauft werden, ohne dass die Mieter je gefragt wurden. Wir maßen uns auch nicht an, dass ein Großteil der Mieter sich zu einer Gemeinschaft formiert. Das passt zu den wenigsten. Wir wissen, wie anstrengend diese Prozesse sind, und welche guten Voraussetzungen gegeben sein müssen, damit es funktioniert. Aber wenn diese Voraussetzungen gegeben sind, sollten die Leute eine Chance haben.<sup>753</sup>

Die Stadt Leipzig verfügt über kein eigenes Förderprogramm für Wohnprojekte und verweist sowohl auf die Förderung des Landes als auch auf die kommunale Förderung für bestimmte Wohnungstypen.<sup>754</sup> So können Wohnprojekte über die Förderrichtlinie gebundener Mietwohnraum des Freistaates Sachsen Mietzuschüsse für Sozialwohnungen beantragen<sup>755</sup> sowie über die kommunale Förderung für kleine Wohnungen unter 45

749 Interview mit Jens Gerhardt, 2020.

750 Interview mit Jens Gerhardt, 2020.

751 Interview mit Jens Gerhardt, 2020.

752 Interview mit Jens Gerhardt, 2020.

753 Interview mit Jens Gerhardt, 2020.

754 Stadt Leipzig und urban management systems GmbH, „FAQ's zur Bereitstellung von Grundstücken für kooperatives Bauen und Wohnen | Netzwerk Leipziger Freiheit“, Netzwerk Leipziger Freiheit, zugegriffen 10. August 2023, <https://www.netzwerk-leipziger-freiheit.de/ausschreibungen/faqs-zur-bereitstellung-von-grundstuecken-fuer-kooperatives-bauen-und-wohnen/>; Stadt Leipzig, Dezernat Stadtentwicklung und Bau, „Konzeptverfahren. Bestellung eines Erbbaurechts für bezahlbares und/oder kooperatives Bauen und Wohnen am Grundstück Georg-Schwarz-Straße 81 in 04179 Leipzig (Ortsteil Leutzsch). Ankündigungsphase“, 21. Oktober 2021, 10, <https://www.netzwerk-leipziger-freiheit.de/ausschreibungen/bereitstellung-von-2-grundstuecken-fuer-kooperatives-und-bezahlbares-bauen-und-wohnen-erhoehter-anteil-sozialer-wohnungsbau/>.

755 Stadt Leipzig, Dezernat Stadtentwicklung und Bau, „Konzeptverfahren. Bestellung eines Erbbaurechts für bezahlbares und/oder kooperatives Bauen und Wohnen am Grundstück Georg-Schwarz-Straße 81 in 04179 Leipzig (Ortsteil Leutzsch). Ankündigungsphase“, 10.

Quadratmetern und große Wohnungen über 85 Quadratmetern und ab fünf Personen.<sup>756</sup> Außerdem bietet die Kommune Zuschüsse für ‚unrentierliche Baukosten‘ barrierefreier Wohnungen.<sup>757</sup> Gemeinschaftsräume können seit 2021 über eine Experimentierklausel der Förderrichtlinie gebundener Mietwohnraum des Freistaates Sachsen gefördert werden, wobei die Anteile an Gemeinschaftsflächen bis zur förderfähigen Fläche den Wohnungen zugerechnet werden und die Förderung über eine Einzelfallentscheidung erfolgt.<sup>758</sup>

Insgesamt ist festzuhalten, dass Leipzig über ein breites Beratungsangebot verfügt. Die offene Projektberatung der Koordinierungsstelle sowie die kommunal finanzierte und durch selbstorganisierte Initiativen getragene Orientierungsberatung unterstützen Wohnprojekte in den frühen Gründungsphasen. Dabei sind insbesondere Beratungsangebote für bestehende Mieter\*innengemeinschaften hervorzuheben, die durch das kommunale Beratungsbudget und das lokale Wissen die Überführung bestehender Mietshäuser in selbstverwaltete Wohnprojekte unter dem Dach der SoWo eG erleichtern.



Abb. 65: Leipzig Altlindeuau, Georg-Schwarz-Straße, Schaufenster des Vereins Haus- und WagenRat eV, Büro (eigene Aufnahme, Feb. 2020)

756 Stadt Leipzig, Dezernat Stadtentwicklung und Bau, 10.

757 Stadt Leipzig, Dezernat Stadtentwicklung und Bau, 10.

758 Stadt Leipzig und urban management systems GmbH, „FAQ’s zur Bereitstellung von Grundstücken für kooperatives Bauen und Wohnen | Netzwerk Leipziger Freiheit“.

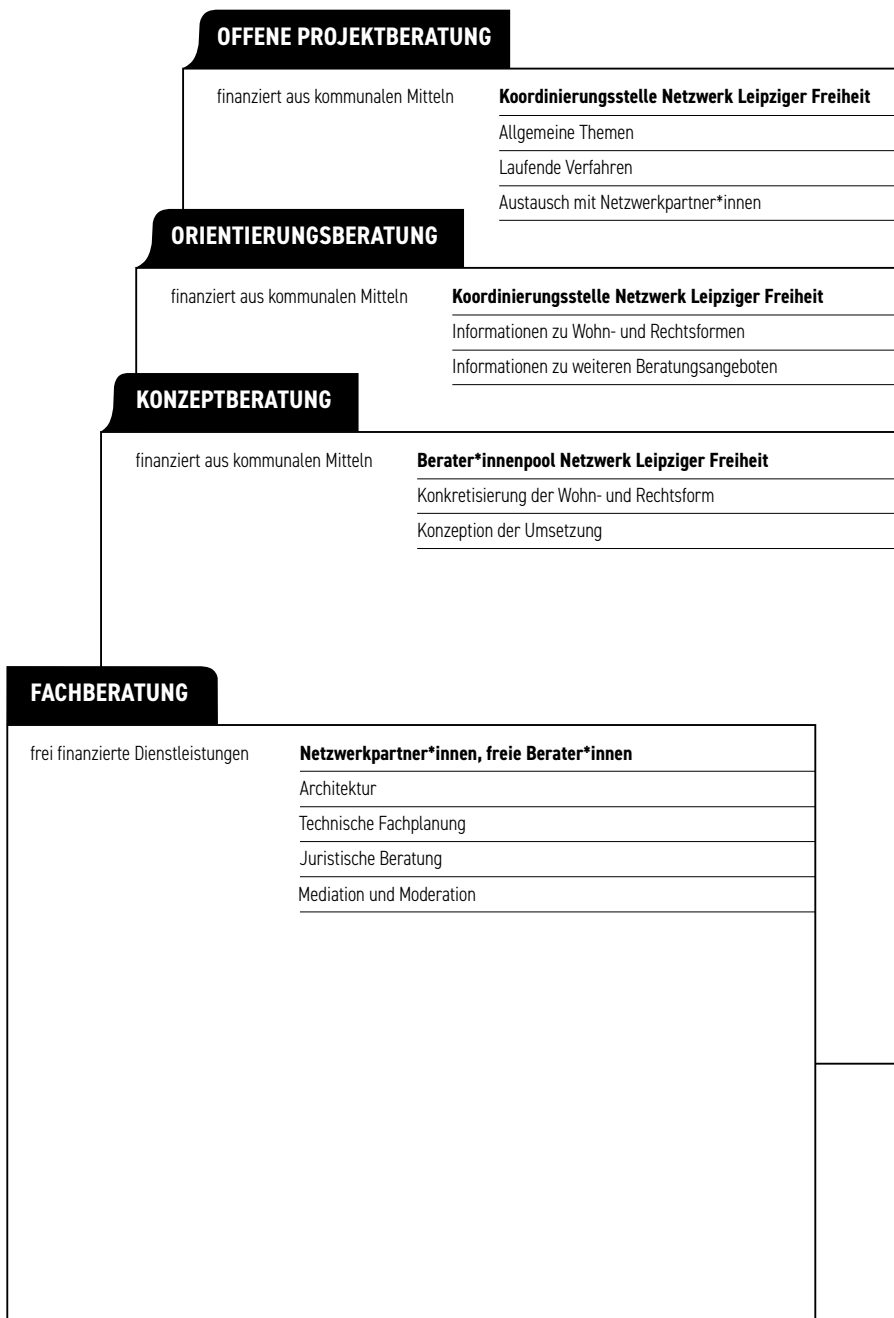


Abb. 66: Schematische Darstellung der Beratungsangebote in Leipzig (eigene Darstellung auf Grundlage der Informationen des Netzwerks Leipziger Freiheit<sup>759</sup>)

759 Stadt Leipzig und urban management systems GmbH, „Wir beraten! | Netzwerk Leipziger Freiheit“.

## ZUGANG ZU GRUNDSTÜCKEN UND IMMOBILIEN

Der rasante Wandel der gesamtstädtischen Entwicklung vom Leerstand bis hin zum Marktdruck seit Ende der 2000er-Jahre (s. Abschnitt 4.2.1) stellte die Wohnprojekte und ihre Kooperation mit der Kommune vor Herausforderungen und ließ die Frage nach dem Zugang zu Grundstücken in den Vordergrund rücken. Im Interview mit dem Vertreter der Koordinierungsstelle wurde der Zugang zu Grundstücken als eine besonders umfangreiche Aufgabe beschrieben.<sup>760</sup> Des Weiteren wurde die Stärkung des Neubaus im Interview mit dem Vertreter der Koordinierungsstelle als politische Strategie zur Erhöhung der Anerkennung und Sichtbarkeit sowie zur Umsetzung von größeren und komplexeren<sup>761</sup> Wohnprojekten genannt:

Ich wünsche ich mir, dass wir die Chance haben, auch bei größeren Entwicklungsgebieten eine nennenswerte Anzahl von Grundstücken zu bekommen, um dort die Augen zu öffnen. Nichts geht über Beispiele. Das Problem an diesen Bestandshäusern ist, dass sie in den politischen Raum wenig reinrücken, weil sie wenig bis keine Sichtbarkeit haben. Deren Innovation ist ein Konzept, vielleicht mal eine neue Grundrissortierung. Aber es erzielt keine Sichtbarkeit, mit der man letztendlich auch werben kann, mehr in dieses Thema zu investieren.<sup>762</sup>

Jedoch mangelt es nach Interviewaussage des Vertreters der Kommune an der Integration von Wohnprojekten in städtebaulichen Instrumenten und Strategien im Kontext des Neubaus:<sup>763</sup> Demnach wurden Wohnprojekte weder im Baulandbeschluss noch bei der Planung neuer Quartiere systematisch berücksichtigt, was auf die langjährige Verankerung eines ‚investorenfreundlichen Handelns‘ zurückzuführen ist:<sup>764</sup>

Der übliche Weg war immer, die Investitionsmöglichkeiten an die Privaten zu geben. Die steuernde Wirkung der kommunalen Instrumente war einfach nie ein großes Thema. Dann kam der Baulandbeschluss mit der 30-Prozent-Quote für Sozialwohnungen, aber weiter sind wir einfach noch nicht gekommen. Ich denke, es geht auch nicht von heute auf morgen. Auch in den Städten hat es auch recht lange gedauert. Ich glaube, es braucht einfach noch mehr Beispiele in Leipzig. Es gibt gar nicht so viele Neubaugenossenschaften hier, die meisten sind Bestandshäuser.<sup>765</sup>

Des Weiteren hat der Vertreter der Kommune im Interview auf die fehlende Berücksichtigung von Wohnprojekten in Bebauungsplanverfahren hingewiesen:

Bei der Schaffung des Baurechts in drei ziemlich großen Entwicklungsgebieten wird das Thema aktuell nicht berücksichtigt, obwohl Baugemeinschaften sogar Teil des Gewinnerentwurfs im städtebaulichen Wettbewerb für eines der Gebiete waren.<sup>766</sup>

Insgesamt ist auf Grundlage der Interviews ein Nachholbedarf im Bereich der städtebaulichen Rahmenbedingungen zur Integration von Wohnprojekten festzustellen, der auf die bisher stärkere Bedeutung der kleinteiligen Projektentwicklungen im Bestand zurückzuführen ist.

<sup>760</sup> Interview mit Jens Gerhardt, 2020.

<sup>761</sup> Interview mit Jens Gerhardt, 2020.

<sup>762</sup> Interview mit Jens Gerhardt, 2020.

<sup>763</sup> Interview mit Oliver Koczy, 2020.

<sup>764</sup> Interview mit Oliver Koczy, 2020.

<sup>765</sup> Interview mit Oliver Koczy, 2020.

<sup>766</sup> Interview mit Oliver Koczy, 2020.

# KONZEPTVERGABEVERFAHREN FÜR BEBAUTE UND UNBEBAUTE GRUNDSTÜCKE

Die Grundsätze und Kriterien kommunaler Konzeptvergabeverfahren in Leipzig wurden im wohnungspolitischen Konzept beschlossen und nach den ersten Pilotverfahren angepasst. Im Interview hob der Vertreter der Kommune die Bedeutung von Konzeptvergabeverfahren hervor:

Das Thema Konzeptverfahren ist ganz wichtig. Die Stadt Leipzig bietet Grundstücke für Wohnprojekte an, weil sie sich auf dem freien Markt nicht mehr versorgen können, zumindest nicht zu einigermaßen bezahlbaren Preisen. Außerdem brauchen diese Prozesse immer ein bisschen länger. Ein professioneller Investor besorgt ein Grundstück viel schneller als so eine Gruppe, die alles basisdemokratisch entscheiden muss. Deswegen gibt es eben diesen Beschluss des Stadtrats, dass die Stadt Grundstücke im Konzeptverfahren anbietet. Dadurch haben wir die Rahmenbedingungen so gesetzt, dass keine Investoren mitmachen können, sondern nur Wohnprojekte.<sup>767</sup>

Die für Wohnprojekte relevanten kommunalen Konzeptvergabeverfahren in Leipzig sind seit 2018 das sogenannte ‚Konzeptverfahren für den mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraum‘<sup>768</sup> und das ‚Konzeptverfahren kooperatives und bezahlbares Bauen und Wohnen‘<sup>769</sup>. In beiden Verfahren erfolgt die Vergabe von Erbbaurechten nach Konzept, wobei meist mehrere bebaute oder unbebaute Grundstücke an unterschiedlichen Standorten gleichzeitig ausgeschrieben werden.<sup>770</sup> Die Vorbereitung des Konzeptvergabeverfahrens wurde durch die Koordinierungsstelle des Netzwerks Leipziger Freiheit in Zusammenarbeit mit den lokalen Vertreter\*innen der Wohnprojekte begleitet:

Die konzeptionelle Arbeit kommt nicht nur von der Koordinierungsstelle, sondern vielmehr aus dem Netzwerk, durch die Arbeit der Partner. Ein wirklich gutes Konzeptverfahren muss so passend wie möglich für alle Projektausrichtungen sein, aber natürlich auch möglichst transparent und wenig aufwendig.<sup>771</sup>

Der in Pilotverfahren festgelegte Erbbauzins von vier Prozent wurde kritisiert,<sup>772</sup> weshalb die Stadt im Jahr 2020 den Zinssatz erneut berechnet und für künftige Verfahren auf 2,5 Prozent festgelegt hat.<sup>773</sup> Dazu wurde der marktkonforme Zinssatz durch die Kommune unter Abwägung zwischen der Wirtschaftlichkeit, dem Verhältnis zwischen Risiken und Rendite

767 Interview mit Oliver Koczy, 2020.

768 Stadt Leipzig, „Konzeptverfahren für den mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraum“, Stadt Leipzig, zugegriffen 14. Dezember 2022, <https://www.leipzig.de//bauen-und-wohnen/staedtische-immobilien-und-grundstuecke/konzeptverfahren/konzeptverfahren-fuer-den-mietpreis-und-belegungsgebundenen-wohnraum-1>.

769 Stadt Leipzig, „Abgeschlossene Konzeptverfahren zum kooperativen und bezahlbaren Bauen und Wohnen“, Stadt Leipzig, zugegriffen 14. Dezember 2022, <https://www.leipzig.de//bauen-und-wohnen/staedtische-immobilien-und-grundstuecke/konzeptverfahren/abgeschlossene-konzeptverfahren-zum-kooperativen-und-bezahlbaren-bauen-und-wohnen>.

770 Stadt Leipzig; Stadt Leipzig, „Konzeptverfahren für den mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraum“.

771 Interview mit Jens Gerhardt, 2020.

772 Grüne Fraktion Leipzig, „Änderungsantrag zur Drucksache Konzeptverfahren an städtischen Grundstücken für kooperatives und bezahlbares Bauen und Wohnen“.

773 Stadt Leipzig, „Stadt Leipzig senkt Erbbauzinssatz auf 2,5 Prozent“, Stadt Leipzig, 15. Dezember 2020, <https://www.leipzig.de//newsarchiv/news/stadt%20leipzig%20ermittelt%20erbbauzinssatz%20von%202,5%20prozent%20>.

und dem üblichen Zinssatz in anderen Städten neu ermittelt.<sup>774</sup> Die Höhe des Erbbauzinses wird in der ‚Vorankündigung‘<sup>775</sup> des Verfahrens anhand des Bodenrichtwerts als ‚Orientierungswert‘<sup>776</sup> angegeben und in der Bewerbungsphase gutachterlich aus dem Grundstückswert ermittelt.<sup>777</sup> Im Jahr 2023 hat Leipzig zudem ein Richtlinie zur Ermäßigung der Erbbaurechtsbestellung für den Geschosswohnungsbau verabschiedet.<sup>778</sup> Demnach erfolgt die Reduzierung des Zinssatzes auf 1,5 Prozent für 45 Jahre für den mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungsbau sowie für Wohnprojekte mit selbstgenutzten Mietwohnungen unter Berücksichtigung bestimmter Einkommensgrenzen.<sup>779</sup> Des Weiteren hat die Stadt Leipzig eine Laufzeit der Erbbaurechtsverträge von 110 Jahren und die Entschädigung in voller Höhe des Gebäudewertes bei Zeitablauf und bei Heimfall festgelegt.<sup>780</sup>

In Leipzig werden Konzepte nach Vorprüfung durch Gutachter\*innen in einer Jurysitzung mit persönlichen Kurzvorstellungen der Wohnprojekte ausgewertet.<sup>781</sup> Die Jury, bestehend aus Gutachter\*innen sowie Vertreter\*innen der kommunalen Verwaltung und Politik, trifft eine Auswahl anhand von festgelegten Pflicht- und Zusatzkriterien.<sup>782</sup>

Im Konzeptvergabeverfahren für kooperatives und bezahlbares Bauen und Wohnen sind die Selbstnutzung mit einem Anteil von mindestens 50 Prozent und eine Projektgröße von mindestens acht Parteien (mit einer begründeten Ausnahmemöglichkeit) als Voraussetzungen angegeben.<sup>783</sup> Zu den Pflichtkriterien gehören zudem Anforderungen wie ein genehmigungsfähiges Nutzungskonzept, die Darstellung der Wirtschaftlichkeit, eine mindestens zu 50 Prozent feststehende Gruppe sowie Angaben zu Dachbegrünung und Solaranlagen.<sup>784</sup> Zu den Zusatzkriterien gehören inhaltliche Schwerpunkte und Angaben bezüglich der Nutzung, der Einbindung ins Quartier und der ökologischen Aspekte.<sup>785</sup> Des Weiteren schreibt die Stellplatzsatzung von 2019 einen Stellplatzschlüssel von 0,5 für Wohnungen unter 50 Quadratmetern und 0,7 für Wohnungen ab 50 Quadratmetern

774 Julia Lertz und Oliver Koczy, „Leipziger Erfahrungen beim Einsatz von Erbbaurechten für kooperatives und bezahlbares Bauen und Wohnen“, in: 5. Bundesweiter Erfahrungsaustausch Konzeptverfahren für gemeinschaftliche Wohnprojekte. Dokumentation, hg. von mitbauzentrale münchen, Netzwerk Leipziger Freiheit, und Netzwerk Frankfurt für gemeinschaftliches Wohnen e.V., 2022, 15, [https://www.gemeinschaftliches-wohnen.de/wp-content/uploads/2023/03/5BundesweiterAustauschKonzeptverfahren2022\\_Doku\\_final.pdf](https://www.gemeinschaftliches-wohnen.de/wp-content/uploads/2023/03/5BundesweiterAustauschKonzeptverfahren2022_Doku_final.pdf).

775 Stadt Leipzig, Dezernat Stadtentwicklung und Bau, „Konzeptverfahren. Bestellung eines Erbbaurechts für bezahlbares und/oder kooperatives Bauen und Wohnen am Grundstück Saarbrückenstraße in 04318 Leipzig (Ortsteil Anger-Crottendorf)“, 30. September 2021, <https://www.netzwerk-leipziger-freiheit.de/ausschreibungen/ausschreibung-von-5-grundstuecken-fuer-kooperatives-bauen-und-wohnen/>.

776 Stadt Leipzig, Dezernat Stadtentwicklung und Bau, 6.

777 Stadt Leipzig, Dezernat Stadtentwicklung und Bau, 9; STATTBAU Stadtentwicklungsgesellschaft mbH, „Konzeptverfahren für die Schaffung von mietpreis- und belegungsgebundenen Mietwohnungsbau. Protokoll Rückfragenkolloquium“, 17. Januar 2019, 1, [https://static.leipzig.de/fileadmin/mediendatenbank/leipzig-de/Stadt/02.8\\_Dez8\\_Wirtschaft\\_Arbeit\\_Digitales/23\\_Liegenschaftsamt/Weitere\\_Liegenschaften/Konzeptverfahren/PDF/Protokoll-Ruckfragenkolloquium-Konzeptverfahren.pdf](https://static.leipzig.de/fileadmin/mediendatenbank/leipzig-de/Stadt/02.8_Dez8_Wirtschaft_Arbeit_Digitales/23_Liegenschaftsamt/Weitere_Liegenschaften/Konzeptverfahren/PDF/Protokoll-Ruckfragenkolloquium-Konzeptverfahren.pdf).

778 Burkhard Jung, Oberbürgermeister, „Richtlinie über Ermäßigungen bei Erbbaurechtsbestellung an Grundstücken der Stadt Leipzig überwiegend zu Zwecken des Geschosswohnungsbaus“, 19. Oktober 2023, <https://www.leipzig.de/buergerservice-und-verwaltung/aemter-und-behoerdengaenge/satzungen/details/satzung/7-20>.

779 Burkhard Jung, Oberbürgermeister, 3–5.

780 Stadt Leipzig, Dezernat Stadtentwicklung und Bau, *Konzeptverfahren. Bestellung eines Erbbaurechts für kooperatives und bezahlbares Bauen und Wohnen am Grundstück Delitzscher Straße 39 in 04129 Leipzig (Ortsteil Eutritzsch)* (Leipzig, 2022), 6, <https://www.netzwerk-leipziger-freiheit.de/ausschreibungen/ausschreibung-von-5-grundstuecken-fuer-kooperatives-bauen-und-wohnen/>.

781 Stadt Leipzig, Dezernat Stadtentwicklung und Bau, 9.

782 Stadt Leipzig, Dezernat Stadtentwicklung und Bau, 7–9.

783 Stadt Leipzig, Dezernat Stadtentwicklung und Bau, 2.

784 Stadt Leipzig, Dezernat Stadtentwicklung und Bau, 7.

785 Stadt Leipzig, Dezernat Stadtentwicklung und Bau, 7.

vor,<sup>786</sup> wobei bei einem schlüssigen Mobilitätskonzept eine Reduzierung in Aussicht gestellt wird.<sup>787</sup> Im Jahr 2021 wurden sechs kommunale Grundstücke im Konzeptvergabeverfahren für ‚kooperatives und bezahlbares Bauen und Wohnen‘ ausgeschrieben, davon zwei Grundstücke mit einem erhöhten Anteil an sozialem Wohnungsbau.<sup>788</sup> Diese beiden Grundstücke erwarb die Stadt von der BImA für die „verbilligte Abgabe von Liegenschaften für Zwecke des sozialen Wohnungsbaus“<sup>789</sup>, weshalb die Höhe des Erbbauzinses durch eine Verbilligung je Sozialwohnung reduziert wurde.<sup>790</sup> Für das Grundstück an der Georg-Schwarz-Straße wurde ein Grundstückswert von rund 145 Tausend Euro (umgerechnet circa 350 Euro pro Quadratmeter) angegeben, wobei pro Sozialwohnung 25 Tausend Euro vom Grundstückswert abgezogen werden.<sup>791</sup> Auf Grundlage des Grundstückswerts nach Abzügen entsprechend der Anzahl der Sozialwohnungen wurde eine Höhe des Erbbauzinses von 2,5 Prozent berechnet.<sup>792</sup>

Bei Konzeptvergabeverfahren für mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraum liegt der Schwerpunkt nicht explizit auf Wohnprojekten, sondern auf dem geförderten Wohnungsbau.<sup>793</sup> Dabei ist die Zuständigkeit für die Durchführung als Teil des strategischen Liegenschaftsmanagements insbesondere dem Liegenschaftsamt zugeordnet.<sup>794</sup> Erstmals wurden Grundstücke in diesem Verfahren 2018 ausgeschrieben; es folgten Verfahren 2019 und 2021.<sup>795</sup> Obwohl das Verfahren sich nicht vorrangig an Wohnprojekte richtet, kommen diese durch ihre besonderen Konzepte zum Zug: Beispielsweise errichtet die gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft inklusiv LEben eG<sup>796</sup> ein Haus mit selbstgenutzten Wohnungen im geförderten Segment,<sup>797</sup> die über die Laufzeit des Erbbaurechtsvertrags von 65 Jahren mietpreis- und belegungsgebunden sind.<sup>798</sup>

Ein Architekt will sich als Initiator eine Gruppe aus WBS-Berechtigten suchen und das ganze Haus mit geförderten Wohnungen bauen. Das ist wirtschaftlich eine große Herausforderung, unter anderem wegen scharfer Baukostenobergrenzen.<sup>799</sup>

786 Stadt Leipzig, „Satzung der Stadt Leipzig über die Stellplatzpflicht (Stellplatzsatzung)“, 19. November 2019, <https://www.leipzig.de/buergerservice-und-verwaltung/aemter-und-behoerdengaenge/satzungen/details/satzung/6-09-01>.

787 Stadt Leipzig und urban management systems GmbH, „FAQ’s zur Bereitstellung von Grundstücken für kooperatives Bauen und Wohnen | Netzwerk Leipziger Freiheit“.

788 Stadt Leipzig und urban management systems GmbH, „Ausschreibungen | Netzwerk Leipziger Freiheit“, Netzwerk Leipziger Freiheit, zugegriffen 12. April 2022, <https://www.network-leipziger-freiheit.de/ausschreibungen/>.

789 Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA), „Richtlinie der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) zur verbilligten Abgabe von Grundstücken (VerbR 2018)“, 29. August 2018, 5, [https://cdn0.scrvt.com/1f9e599af5d26bd9a064fd3c6c6d6d3b/98f22dacad086bc1e/0c99bd55b8b1/98f22dacad086bc1e-bb19ce-345a0c-VerbR\\_Neufassung\\_2018.pdf](https://cdn0.scrvt.com/1f9e599af5d26bd9a064fd3c6c6d6d3b/98f22dacad086bc1e/0c99bd55b8b1/98f22dacad086bc1e-bb19ce-345a0c-VerbR_Neufassung_2018.pdf).

790 Stadt Leipzig, Dezernat Stadtentwicklung und Bau, „Konzeptverfahren. Bestellung eines Erbbaurechts für bezahlbares und/oder kooperatives Bauen und Wohnen am Grundstück Georg-Schwarz-Straße 81 in 04179 Leipzig (Ortsteil Leutzsch). Ankündigungsphase“, 8.

791 Stadt Leipzig, Dezernat Stadtentwicklung und Bau, 4–8.

792 Stadt Leipzig, Dezernat Stadtentwicklung und Bau, 8.

793 Stadt Leipzig, „Konzeptverfahren für den mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraum“.

794 Stadt Leipzig.

795 Stadt Leipzig.

796 Wohnungsgenossenschaft „inklusive LEben“ eG, „News“, Wohnungsgenossenschaft inklusiv LEben eG, 2022, <https://inklusiveleben.lotta.schule/c/23-News>.

797 Wohnungsgenossenschaft „inklusive LEben“ eG, „PROJEKT“, Wohnungsgenossenschaft inklusiv LEben eG, 9. April 2021, <https://inklusiveleben.lotta.schule/a/61-PROJEKT>.

798 Wohnungsgenossenschaft „inklusive LEben“ eG, Stadt Leipzig, „Konzeptverfahren für den mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraum“.

799 Interview mit Oliver Koczy, 2020.

Im Verfahren zur Vergabe eines Grundstücks in Connewitz bekam nach Abstimmung der Bürger\*innen und der Jurysitzung die Initiative Leika den Zuschlag.<sup>800</sup> Die genossenschaftliche Wohnprojektinitiative bildete sich überwiegend aus Stadtteilbewohner\*innen, um einen Treffpunkt für das Quartier sowie bezahlbaren Wohnraum mit Sozialwohnungen über die Laufzeit des Erbbaurechtsvertrags von 110 Jahren zu realisieren.<sup>801</sup>

Bei Konzeptvergabeverfahren für kooperatives und bezahlbares Bauen und Wohnen liegt der Schwerpunkt auf Wohnprojekten. Die Aufgabe der Durchführung obliegt der Koordinierungsstelle des Netzwerks Leipziger Freiheit sowie teilweise der Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft (LWB), die sich mit eigenen Grundstücken beteiligt.<sup>802</sup> Bei dem Verfahren versucht die Kommune nach Interviewaussage, „den Aufwand für die Gruppen so klein wie möglich zu halten“<sup>803</sup>:

Es wäre Unsinn, wenn sie direkt ein Büro beauftragen und Tausende von Euro ausgeben würden. Sie müssen keine ausgearbeiteten Architekturpläne einreichen, sondern lediglich schematisch ihr Projekt zeigen. Andere Städte wollen überhaupt keine Pläne sehen, wie beispielsweise Tübingen. So weit gehen wir nicht. Bei uns werden Pläne eingereicht, sie müssen nur nicht durchgearbeitet sein. Allerdings haben die Gruppen meistens sowieso Architekten in ihren Reihen.<sup>804</sup>

Erstmals startete das Konzeptvergabeverfahren für kooperatives und bezahlbares Bauen und Wohnen 2020 mit der Ausschreibung von sechs Grundstücken in verschiedenen Stadtteilen für Wohnprojekte mit 6 bis 20 Wohneinheiten.<sup>805</sup> Den Zuschlag erhielten verschiedene Wohnprojekte, organisiert als Mietshäuser Syndikat, GmbH, gGmbH, GmbH & Co. KG und WEG.<sup>806</sup> Die Vielfalt der Rechtsformen entspricht der kommunalen Strategie:

Die Maßgabe in Leipzig ist immer primär der selbstgenutzte Wohnraum. Solange die Bauverpflichtungen eingehalten wurden, ist der Stadt tatsächlich egal, ob sie es mit einer Wohnungseigentümergeinschaft, Genossenschaft oder einem Syndikatsprojekt zu tun hat. Einige Städte machen es anders, beispielsweise hat Frankfurt mittlerweile die WEGs aus dem Konzeptverfahren ausgeschlossen. Das ist in Leipzig definitiv nicht so, weil wir über einen langen Zeitraum verschiedene Kontakte aufgebaut haben, zum Beispiel zum Haus und Grund. Diese Kontakte wollen wir auf keinen Fall infrage stellen, und deswegen sind WEGs auch Teil dieser Hausprojektkultur.<sup>807</sup>

Im Jahr 2021 wurden sechs weitere kommunale Grundstücke in einem weiteren Konzeptvergabeverfahren für kooperatives und bezahlbares Bauen und Wohnen ausgeschrieben, davon zwei Grundstücke – eines an der Georg-Schwarz-Straße (s. Abb. 67–68) – mit einem erhöhten Anteil an sozialem Wohnungsbau.<sup>808</sup> Die Grundstücke erwarb die Stadt von der BlMA für die „verbilligte Abgabe von Liegenschaften für Zwecke des sozialen

800 Stadt Leipzig, „Konzeptverfahren für den mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraum“.

801 Ricarda Kutscha, Interview mit der Initiative Leika – „Wohnraum ist nicht zum Geldmachen da“. Erstmals erschienen am 17.12.2021 in der Printausgabe Nr 97 der Leipziger Zeitung (LZ), interviewt von Luise Mosig, Die Leipziger Zeitung (LZ), 10. Januar 2022, <https://www.l-z.de/leben/gesellschaft/2022/01/interview-mit-der-initiative-leika-wohnraum-ist-nicht-zum-geldmachen-da-428562>.

802 Stadt Leipzig, „Abgeschlossene Konzeptverfahren zum kooperativen und bezahlbaren Bauen und Wohnen“.

803 Interview mit Oliver Koczy, 2020.

804 Interview mit Oliver Koczy, 2020.

805 Stadt Leipzig, „Abgeschlossene Konzeptverfahren zum kooperativen und bezahlbaren Bauen und Wohnen“.

806 Stadt Leipzig.

807 Interview mit Oliver Koczy, 2020.

808 Stadt Leipzig und urban management systems GmbH, „Ausschreibungen | Netzwerk Leipziger Freiheit“.

Wohnungsbaus<sup>809</sup>, weshalb die Höhe des Erbbauzinses durch eine Verbilligung je Sozialwohnung reduziert wurde.<sup>810</sup> Die Vergabe dieser Grundstücke war nicht nur für Wohnprojekte, sondern auch für gemeinsame Konzepte von Wohnungsbaugesellschaften bzw. Baugruppen und sozialen Trägern möglich.<sup>811</sup> Gleichzeitig hat die Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft mbH (LWB) in Kooperation mit dem Amt für Wohnungsbau und Stadterneuerung (AWS) und dem Netzwerk Leipziger Freiheit drei bebaute Grundstücke ausgeschrieben.<sup>812</sup> Der Erhalt der bestehenden und sanierungsbedürftigen Gebäude und die Schaffung bezahlbaren Wohnraums waren in dem Verfahren vorgegeben.<sup>813</sup> Im Jahr 2022 wurden erneut mehrere stadteigene unbebaute Grundstücke und bebaute Grundstücke der LWB ausgeschrieben.<sup>814</sup> Nach Interviewaussage des Vertreters der Kommune ist die Beteiligung der kommunalen Wohnungsbaugesellschaft LWB an den Konzeptvergabeverfahren auf den Beitrag der Wohnprojekte zur Schaffung bedarfsgerechter, vielfältigerer Wohnformen zurückzuführen:

Viele Bauträger und auch die kommunalen Wohnungsbaugesellschaften oder Traditionsgenossenschaften sind zu weit weg von den Bedürfnissen. Dieser klassische Wohnraum für Vater, Mutter, Kind wird nicht mehr so sehr nachgefragt. Und dann kommen die Baugemeinschaften ins Spiel, weil sie ziemlich genau wissen, was die Leute wollen. Das halte ich für total wichtig. Und ich glaube, das haben mittlerweile auch viele verstanden. Zum Beispiel sieht die kommunale Wohnungsbaugesellschaft LWB ein, was sie gut kann: nämlich große, mehrgeschossige Wohnblocks mit einem einfachen Standard errichten. Aber sie sieht auch, dass das nicht alles sein kann. Und deswegen ist sie bereit, gewisse Flächen den anderen zur Verfügung zu stellen, vielleicht einzelne komplizierte Flächen mit schwierigen Geometrien.<sup>815</sup>

Das Leipziger Konzeptvergabeverfahren für kooperatives und bezahlbares Bauen und Wohnen wird von der Koordinierungsstelle Leipziger Freiheit koordiniert und umfasst mehrere Phasen: die Ankündigungs-, die Bewerbungs- und die Auswahlphase, die Bauplanungs- und Genehmigungsphase sowie die Bauphase (s. Abb. 69).<sup>816</sup> Die Veröffentlichung der Ausschreibungsunterlagen wird durch Kolloquien und offene Beratungen zum Verfahren begleitet.<sup>817</sup> Die Bauverpflichtung ist innerhalb von drei Jahren

809 Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA), „Richtlinie der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) zur verbilligten Abgabe von Grundstücken (VerBR 2018)“, 5.

810 Stadt Leipzig, Dezernat Stadtentwicklung und Bau, „Konzeptverfahren. Bestellung eines Erbbaurechts für bezahlbares und/oder kooperatives Bauen und Wohnen am Grundstück Georg-Schwarz-Straße 81 in 04179 Leipzig (Ortsteil Leutzsch). Ankündigungsphase“, 8.

811 Stadt Leipzig, Dezernat Stadtentwicklung und Bau, 3.

812 Stadt Leipzig und urban management systems GmbH, „Konzeptverfahren: Schlüssel für die Weiterentwicklung der Leipziger Wohnprojektkultur“, Netzwerk Leipziger Freiheit, zugegriffen 24. November 2021, <https://www.netzwerk-leipziger-freiheit.de/ausschreibungen/>.

813 Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft mbH und Netzwerk Leipziger Freiheit, Hrsg., „Unterlagen zur Ankündigungsphase im Konzeptverfahren Althener Straße, Leipzig“, 1. Juli 2021, [https://www.netzwerk-leipziger-freiheit.de/media/2021/06/210701\\_-Auslobungstext-KV-Althener-Str.-2-2a.pdf](https://www.netzwerk-leipziger-freiheit.de/media/2021/06/210701_-Auslobungstext-KV-Althener-Str.-2-2a.pdf); Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft mbH und Netzwerk Leipziger Freiheit, Hrsg., „Unterlagen zur Ankündigungsphase im Konzeptverfahren Hermann-Liebmann-Straße 43, Leipzig“, 1. Juli 2021, [https://www.netzwerk-leipziger-freiheit.de/media/2021/07/210714\\_-Auslobungstext-KV-Hermann\\_Liebmann-Str.-43.pdf](https://www.netzwerk-leipziger-freiheit.de/media/2021/07/210714_-Auslobungstext-KV-Hermann_Liebmann-Str.-43.pdf); Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft mbH und Netzwerk Leipziger Freiheit.

814 Stadt Leipzig und urban management systems GmbH, „Konzeptverfahren: Schlüssel für die Weiterentwicklung der Leipziger Wohnprojektkultur“.

815 Interview mit Oliver Koczy, 2020.

816 Stadt Leipzig, „Dezernat Stadtentwicklung und Bau - Stadt Leipzig“; Stadt Leipzig und urban management systems GmbH, „Konzeptverfahren: Schlüssel für die Weiterentwicklung der Leipziger Wohnprojektkultur“; Stadt Leipzig, Dezernat Stadtentwicklung und Bau, „Konzeptverfahren. Bestellung eines Erbbaurechts für bezahlbares und/oder kooperatives Bauen und Wohnen am Grundstück Saarbrückenstraße in 04318 Leipzig (Ortsteil Anger-Crottendorf)“.

817 Stadt Leipzig, Dezernat Stadtentwicklung und Bau, *Konzeptverfahren. Bestellung eines Erbbaurechts für kooperatives und bezahlbares Bauen und Wohnen am Grundstück Delitzscher Straße 39 in 04129 Leipzig (Ortsteil Eutritzsch)*, 9.

nach Vertragsabschluss zu erfüllen, wobei die Bauphase unter Beachtung der Förderbedingungen verlängert werden kann.<sup>818</sup> Nach der baulichen Umsetzung des Wohnprojektes hat die Erbbaurechtsgeberin (die Kommune oder die kommunale Baugesellschaft LWB) weiterhin eine kontrollierende Funktion durch „regelmäßige Überprüfung der Umsetzung des Erbbaurechtszweckes“<sup>819</sup> während der in der Regel 110-jährigen Laufzeit des Erbbaurechtsvertrags.<sup>820</sup> Nach Ablauf der Laufzeit des Erbbaurechtsvertrags ist eine Vertragsverlängerung oder der Heimfall vorgesehen.<sup>821</sup>

Insgesamt ist festzuhalten, dass Leipzig über ein Konzeptvergabeverfahren zur Vergabe von einzelnen Grundstücke und Bestandsimmobilien an Wohnprojekte verfügt. Die Verfahrenslaufzeit von 16 Monaten von der Ankündigung bis zum Baubeginn ist vergleichsweise kurz. Die Verfahrensphasen sind an die Bedürfnisse und die Entwicklungsphasen der Wohnprojekte angepasst. Durch die Vergabe im Erbbaurecht setzt sich die Kooperation zwischen Kommune und Wohnprojekten auch nach Abschluss des Konzeptvergabeverfahrens fort, wobei die Kommune als Erbbaurechtsgeberin eine kontrollierende Funktion ausüben kann.

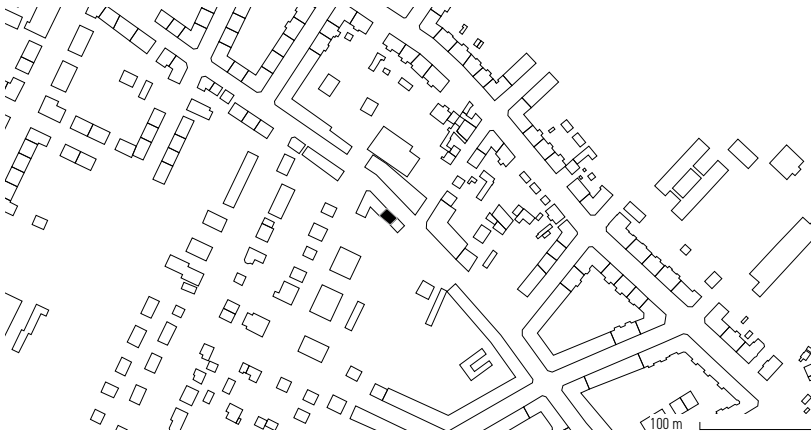


Abb. 67: Leipzig Altendenu, Baulücke an der Georg-Schwarz-Str. 81 (schwarz), ausgeschrieben 2021 im Konzeptverfahren für kooperatives und bezahlbares Bauen und Wohnen (eigene Darstellung auf Grundlage von OpenStreetMap, swzpln.de [2024] sowie Ortsbesichtigung)

818 Stadt Leipzig, Dezernat Stadtentwicklung und Bau, 6.

819 Stadt Leipzig, Dezernat Stadtentwicklung und Bau, 9.

820 Stadt Leipzig, Dezernat Stadtentwicklung und Bau, 9; Stadt Leipzig, Dezernat Stadtentwicklung und Bau, „Konzeptverfahren. Bestellung eines Erbbaurechts für bezahlbares und/oder kooperatives Bauen und Wohnen am Grundstück Saarbrückenstraße in 04318 Leipzig (Ortsteil Anger-Crottendorf)“, 9.

821 Stadt Leipzig, Dezernat Stadtentwicklung und Bau, Konzeptverfahren. Bestellung eines Erbbaurechts für kooperatives und bezahlbares Bauen und Wohnen am Grundstück Delitzscher Straße 39 in 04129 Leipzig (Ortsteil Eutritzsch), 9; Stadt Leipzig, Dezernat Stadtentwicklung und Bau, „Konzeptverfahren. Bestellung eines Erbbaurechts für bezahlbares und/oder kooperatives Bauen und Wohnen am Grundstück Saarbrückenstraße in 04318 Leipzig (Ortsteil Anger-Crottendorf)“, 9.



Abb. 68: Leipzig Altindenu, Georg-Schwarz-Str. 81, Baulücke ausgeschrieben 2021 im Konzeptvergabeverfahren für kooperatives und bezahlbares Bauen und Wohnen (eigene Aufnahme, Aug. 2024)



Abb. 69: Konzeptvergabeverfahren der Stadt Leipzig, schematische Darstellung des Ablaufs am Beispiel des Verfahrens für kooperatives und bezahlbares Wohnen, 2022 (eigene Darstellung auf Grundlage der Informationen der Stadt Leipzig und des Netzwerks Leipziger Freiheit<sup>822</sup>)

822 Stadt Leipzig, „Dezernat Stadtentwicklung und Bau - Stadt Leipzig“; Stadt Leipzig und urban management systems GmbH, „Konzeptverfahren: Schlüssel für die Weiterentwicklung der Leipziger Wohnprojektkultur“; Stadt Leipzig, Dezernat Stadtentwicklung und Bau, „Konzeptverfahren. Bestellung eines Erbbaurechts für bezahlbares und/oder kooperatives Bauen und Wohnen am Grundstück Saarbrückenstraße in 04318 Leipzig (Ortsteil Anger-Crottendorf)“.



**BAUPLANUNGS- UND  
GENEHMIGUNGSPHASE**

Gründung der Rechtsform  
Genehmigungsplanung  
**Erbbaurechtsvertrages mit Bauverpflichtung**

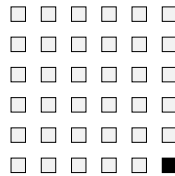


5 MONATE



**BAUPHASE**

Bauarbeiten  
Bemusterung  
Qualitätscontrolling  
**Abnahme und Einzug**



MAX.  
36 MONATE



Kontrollierende Funktion der Kommune  
als Erbbaurechtsgeberin bezüglich der im  
Erbbaurechtsvertrag festgelegten Projektziele

## 4.2.3

# DIE BESONDEREN MERKMALE DER KOOPERATION

Eine Leipziger Besonderheit ist die Ausrichtung der kommunal finanzierten Koordinierungsstelle. Diese übernimmt nicht nur Beratung, Kommunikation und Verfahrensgestaltung, sondern auch die Vermittlung zwischen verschiedenen lokalen Akteur\*innen des Netzwerks Leipziger Freiheit. Der Schwerpunkt liegt dabei nach Interviewaussage des Vertreters der Kommune darauf, Einzelinteressen ‚unter ein Dach‘ zu bringen, ohne die Eigenständigkeit der kooperierenden Akteure einzuschränken.<sup>823</sup> Darüber hinaus beobachtet die Koordinierungsstelle aktuelle Themen sowie Defizite und reagiert bei Bedarf durch gezielte Erweiterung des Netzwerks um neue Akteur\*innen, beispielsweise soziale Träger.<sup>824</sup> Auch der Vertreter der Initiativen- und Wohnprojekteberatung hob die Bedeutung der Zusammenarbeit im Netzwerk hervor:

In der Zusammenarbeit der Akteure hat man sich gefunden und gegenseitig anerkannt, auch wenn sich das banal und allgemein anhört. Wir haben teilweise sehr unterschiedliche Ansätze. Ich glaube beispielsweise nicht, dass die Lösung für die Stadtentwicklung in der Förderung des privaten Wohneigentums für die Mittelschicht liegt. Ich finde, das ist falsch. Die Selbstnutzer hingegen sagen: Das ist genau unser Projekt. Und wir arbeiten trotzdem zusammen, und wir können den Weg zusammen gehen.<sup>825</sup>

Der langjährigen Tradition der Kooperationen der Kommune mit Wohnprojekten wird im Interview mit dem Vertreter der Initiativen- und Wohnprojekteberatung eine entscheidende Rolle in dem Sinne zugesprochen, dass Wohnprojekte wahrgenommen und anerkannt werden.<sup>826</sup> Demnach trägt die Zusammenarbeit der Vertreter\*innen verschiedener Wohnprojekte zum Erfahrungsaustausch und einer breiten Akzeptanz der Wohnprojekte in Politik und Verwaltung bei: „Wenn die Stadt sich öffnet, um Kleineigentümern zuzuhören, dann sind diese Prozesse meistens auch für andere Arten von kooperativen Projekten interessant.“<sup>827</sup>

823 Interview mit Oliver Koczy, 2020.

824 Interview mit Oliver Koczy, 2020.

825 Interview mit Michael Stellmacher, 2020.

826 Interview mit Michael Stellmacher, 2020.

827 Interview mit Michael Stellmacher, 2020.

Der Heterogenität der Leipziger Wohnprojekte und einer möglichst neutralen Ausrichtung der Koordinierungsstelle und des Netzwerks Leipziger Freiheit wird im Interview mit dem Vertreter der Koordinierungsstelle ebenfalls eine wichtige Rolle „[...] im Sinne der politischen Akzeptanz und im Sinne der für das Thema angemessenen Breite“<sup>828</sup> zugesprochen. Des Weiteren beschrieb der Vertreter der Koordinierungsstelle die anfängliche Herausforderungen der Zusammenarbeit zwischen verschiedenen Akteur\*innen im Netzwerk:

Natürlich spielen ideologische Zungenschläge dabei eine große Rolle. Es hat einer langen Annäherungszeit bedurft, bis das Vertrauen aufgebaut war. Wenn man aber jetzt zusammenkommt, weiß man: Es gibt unterschiedliche Ansichten, aber oben drüber steht das gemeinsame Ziel, diese Art von Bauen und Wohnen in Leipzig voranzubringen.<sup>829</sup>

Insgesamt ist festzuhalten, dass die kommunale und die selbstorganisierte Tradition im Umgang mit dem Leerstand sowie die vielfältigen Initiativen und Rechtsformen der Wohnprojekte für Leipzig prägend sind. Ein besonderes Merkmal ist zudem die kommunal finanzierte, aber außerhalb der Kommunalverwaltung aufgestellte Koordinierungsstelle Netzwerk Leipziger Freiheit. Deren vermittelnde Rolle leistet nach Interviewaussagen einen entscheidenden Beitrag für eine gezielte Zusammenarbeit verschiedener Initiativen und eine gute Kommunikation mit der Kommune. Dadurch wurden in Leipzig beispielsweise Beratungsangebote ermöglicht, die durch lokale Expert\*innen und Initiativen getragen, aber kommunal finanziert und durch die Koordinierungsstelle organisiert werden. Dazu gehören insbesondere die Beratungsangebote und die selbstorganisierte Dachgenossenschaft für die Umwandlung von Mieter\*innenhäusern in Wohnprojekte im selbstverwalteten Gemeinschaftseigentum.

Im Kontext der Klimakrise bieten Leipziger Erfahrungen einige Ansätze für ökologische und soziale Innovation. Gleichwohl zeigen sich Lücken im Bereich der städtebaulichen Rahmenbedingungen und im Bereich des Neubaus. Beispielsweise besteht bei der Integration von Wohnprojekten in Bebauungsplanverfahren und im Baulandmodell in Leipzig Nachholbedarf.

828 Interview mit Jens Gerhardt, 2020.

829 Interview mit Jens Gerhardt, 2020.



# 4.3

## HAMBURG

In diesem Unterkapitel wird das Fallbeispiel Hamburg anhand von Interviews, Beobachtungen, Ortsbesichtigungen, wissenschaftlicher und grauer Literatur sowie Dokumenten und Onlinequellen behandelt. Im Sinne einer einheitlichen Sprache wird Hamburg im folgenden Kapitel als Kommune bezeichnet. Darunter wird die Rolle Hamburgs als Kommune verstanden, auch wenn die Organisationsform als Stadtstaat sich von anderen Kommunen unterscheidet. Zu Beginn werden die frühen Entwicklungen der Wohnprojekte und Kooperationen zwischen dem ersten kooperativen Experiment der 1970er-Jahre bis zum Ausbau der Kooperation in den 1980er- und 1990er-Jahren betrachtet. Des Weiteren wird die Entwicklung von Standardverfahren zur Schaffung erster kommunalpolitischer Grundlagen bis zur Etablierung einer Reihe von kommunalen Instrumenten und der Umsetzung von Quartiersentwicklungen mit Wohnprojekten beleuchtet. Zum Schluss werden die besonderen Merkmale der Kooperation zusammengefasst: die Neubau- und Genossenschaftsorientierung sowie die etablierten Verfahren und die Förderung.

# 4.3.1 FRÜHE ENTWICKLUNG DER WOHNPROJEKTE UND KOOPERATIONEN

## GENOSSENSCHAFTLICHE TRADITION UND DIE PROTESTKULTUR

In Hamburg hat selbstorganisiertes und soziales Wohnen eine historisch gewachsene Bedeutung. So wurde die erste Hamburger Wohnungsbaugenossenschaft bereits 1862 gegründet.<sup>830</sup> Nach dem Geografen Joscha Metzger galt Hamburg nach dem Zweiten Weltkrieg bis zu den 1980er-Jahren als „eine Hochburg der gemeinnützigen und staatlich regulierten Wohnungswirtschaft“<sup>831</sup>. Zu den ältesten noch bestehenden Wohnungsbaugenossenschaften zählen die Ende des 19. Jahrhunderts gegründeten Genossenschaften wie die Allgemeine Deutsche Schiffzimmerer-Genossenschaft, der Altonaer Spar- und Bauverein und die Wohnungsgenossenschaft Hamburg-Wandsbek.<sup>832</sup> Während der genossenschaftlichen Gründungswellen der 1920er-Jahre und der Nachkriegszeit sind weitere Generationen Hamburger Traditionsgenossenschaften entstanden.<sup>833</sup> Gleichzeitig wurden die Stadtentwicklung und insbesondere die Wohnungsbaupolitik in Hamburg durch Widerstandsbewegungen gegen den Abriss von Bestandshäusern und eine zivilgesellschaftliche Protestkultur geprägt. Im Zuge des Wiederaufbaus der 1950er-Jahre errichtete der als gemeinnützig anerkannte Konzern Neue Heimat mehrere Siedlungen in Hamburg und erstellte unter der Leitung des Architekten Ernst May das städtebauliche Projekt Neu-Altona, das eine großflächige Kahlschlagsanierung vorsah.<sup>834</sup> Bereits in der Planungsphase erzeugte die autogerechte und durch Funktionstrennung geprägte Konzeption des Projekts kontroverse Diskussionen und Auseinandersetzungen: Zum einen wehrten sich die Grundbesitzer\*innen gegen die Enteignung und zum anderen hielten einige Bewohner\*innen den Zwangsräumungen

830 Martens, „Das Genossenschaftsgesetz von 1889 und der Gründungsboom in Hamburg“, 9.

831 Joscha Metzger, „Auseinandersetzungen um die ‚Bündnispolitik für das Wohnen‘ in Hamburg“, in *Lokale Wohnungspolitik: Beispiele aus deutschen Städten*, hg. von Dieter Rink und Björn Egner (Nomos Verlagsgesellschaft mbH & Co. KG, 2020), 66, <https://doi.org/10.5771/9783748908289>.

832 Hamburger Wohnbaugenossenschaften e.V., „Historisch tief verwurzelt“, Die Wohnungsbaugenossenschaften Hamburg, zugegriffen 25. Oktober 2022, <https://wohnungsbaugenossenschaften-hh.de/historisch-tief-verwurzelt/>.

833 Josef Bura und Tobias Behrens, „Neue Wohnungsbaugenossenschaften in Hamburg“, in *Wohnprojekte - Baugemeinschaften - soziale Stadtentwicklung: das STATTBAU-Buch*, hg. von STATTBAU HAMBURG GmbH (Hamburg, 2002), 20.

834 Landeszentrale für politische Bildung Hamburg, Museum für Hamburgische Geschichte, und Hamburgisches Architekturarchiv, Hrsg., *Die Neue Heimat. Eine sozialdemokratische Utopie und ihre Bauten*, Materialien für politische Bildung und Demokratiebildung (Hamburg, 2019), 12, <https://www.hamburg.de/politische-bildung/12763366/die-neue-heimat/>.

stand.<sup>835</sup> Nachdem die städtebaulichen Abriss- und Neubaumaßnahmen im östlichen Teil des Gebiets realisiert worden waren, wurde die Umsetzung des Projektes in den 1970er-Jahren von der Stadt gestoppt.<sup>836</sup> Wachsende Protestbewegungen gegen den Abriss der Altbauten für die Errichtung der Hochhäuser mündeten in den 1970er-Jahren in erste Hausbesetzungen, die jedoch nach kürzer Zeit geräumt wurden,<sup>837</sup> beispielsweise an der Ekhostraße im Stadtteil Hohenfelde 1973<sup>838</sup>.

## DAS ERSTE KOOPERATIVE EXPERIMENT DER 1970ER-JAHRE

Das erste Experiment des kollektiven Wohnens im Neubau der 1970er-Jahre und zugleich ein frühes Beispiel für eine Kooperation zwischen Kommune, Wohngruppen und der kommunalen Wohnungswirtschaft wurde 1971 mit dem Projekt Block 6 des neuen Stadtquartiers Steilshoop angestoßen.<sup>839</sup> Das Projekt entstand in einer Kooperation zwischen der Hamburger Kommunalverwaltung, der Baugesellschaft SAGA und einzelnen engagierten Personen.<sup>840</sup> Als Bauherrin und Trägerin des Projektes übernahm die Baugesellschaft SAGA (damals eine gemeinnützige kommunale Baugesellschaft, heute kommunale Unternehmensgruppe<sup>841</sup>) die Planung und Umsetzung, wobei die künftigen Mieter\*innen bereits bei der Grundstücksentwicklung in eingeschränktem Maße mitsprechen konnten.<sup>842</sup> Im Block 6 wurden neben unterschiedlichen abgeschlossenen Wohnungen für einzelne Parteien auch 20 ‚Gruppen-Wohnungen‘ für bis zu sechs Personen sowie verschiedene Gemeinschaftsräume realisiert.<sup>843</sup> Der Block agierte als Mieter gegenüber der Baugesellschaft über einen selbstverwalteten Verein, der die Wohnungen über Untermietverträge vergab.<sup>844</sup> Arbeitsgruppen im Projekt leisteten die Selbstverwaltung der Wohnräume und Gemeinschaftsflächen, die Kommunikation sowie solidarische Selbsthilfeangebote.<sup>845</sup> Das ambitionierte Projekt scheiterte nach wenigen Jahren. Josef Bura bezeichnet das Projekt als ‚wohnungspolitisches Fiasko‘ und wegen der Überforderung aller Beteiligten als ein Negativbeispiel für Wohnprojekte.<sup>846</sup> Gleichwohl ist festzuhalten, dass das gescheiterte Experiment einige zukunftsweisende Ideen erprobt hat, die erst einige Jahrzehnte später wieder aktuell wurden.

835 Landeszentrale für politische Bildung Hamburg, Museum für Hamburgische Geschichte, und Hamburgisches Architekturarchiv, 15–16.

836 Landeszentrale für politische Bildung Hamburg, Museum für Hamburgische Geschichte, und Hamburgisches Architekturarchiv, 17.

837 Christoph Hoefl, *Stillstand in Bewegung? Kollektives Lernen in sozialen Bewegungen*, Bd. 6 (Bielefeld: transcript Verlag, 2021), 84, <https://www.transcript-verlag.de/978-3-8376-5828-6/stillstand-in-bewegung/>.

838 Landeszentrale für politische Bildung Hamburg, Museum für Hamburgische Geschichte, und Hamburgisches Architekturarchiv, *Die Neue Heimat. Eine sozialdemokratische Utopie und ihre Bauten*, 26.

839 Gaudenz Risch, „Kollektivhäuser: zum Wohnmodell in Hamburg“, hg. von Verlags-AG der akademischen technischen Vereine, *Schweizerische Bauzeitung* Band 92 (13. Juni 1974): 586–87, <https://doi.org/10.5169/SEALS-72394>.

840 Risch, 587.

841 SAGA Unternehmensgruppe, „100 Jahre SAGA“, SAGA Unternehmensgruppe, zugegriffen 27. Oktober 2022, <https://www.saga.hamburg/unternehmensgruppe/ueber-uns/100-jahre-saga>.

842 Risch, „Kollektivhäuser“, 586.

843 Risch, 586.

844 Risch, 587.

845 Risch, 587–88.

846 Josef Bura, „Hamburg – Stadt der Wohnprojekte. Innovativ und vielfältig“, hg. von STATTBAU HAMBURG Entwicklungsgesellschaft mbH, *Info für gemeinschaftliches und selbstbestimmtes Wohnen*, Freihaus Nr. 17 (September 2010): 1, <https://archiv.stattbau-hamburg.de/kiosk/>.

Trotz der misslungenen Umsetzung konnte das Projekt Block 6 einige Ansätze wie die Kooperation zwischen Kommune, Wohnungsbauunternehmen und Initiativgruppen, experimentelle Grundrisse nach dem Prinzip von Clusterwohnungen sowie die Integration des gemeinschaftlichen Wohnens in eine andere Wohntypologie vordenken.

## WOHNPROJEKTGRÜNDUNGEN DER 1980ER-, 1990ER- UND 2000ER-JAHRE

In den 1980er- und 1990er-Jahren wurden durch die Umwandlung der Hausbesetzungen in selbstverwaltete Wohnprojekte mithilfe der kommunalen Förderung einige historische Bauten erhalten.<sup>847</sup> Beispielsweise konnte 1981 eine studentische Bewohner\*inneninitiative nach Verhandlungen mit der Gesellschaft SAGA und dem Bezirk Eimsbüttel die historische Anlage des Schröderstiftes (s. Abb. 70–71) vor dem geplanten Abriss retten.<sup>848</sup> Organisiert im Verein Mieterselbstverwaltung Schröderstift e. V. haben die Studierenden anschließend die Selbstverwaltung und die Sanierung mithilfe kommunaler Fördermittel übernommen.<sup>849</sup>

In den 1980er-Jahren gelang es der Hausbesetzung Hafenstraße (s. Abb. 72–73) trotz öffentlicher Kritik und Räumungseinsätzen ein dauerhaftes Bestehen des Projektes in mehreren Altbauten im Besitz der kommunalen Wohnungsbaugesellschaft SAGA zu erkämpfen.<sup>850</sup> Nach langjährigen Auseinandersetzungen und Verhandlungen zwischen den Bewohner\*innen der Hafenstraße und der Vertreter\*innen der Kommune wurden die Häuser 1995 an die Genossenschaft Alternativen am Elbufer verkauft.<sup>851</sup> Historiker Peter Birke (2014) bezeichnete die Entwicklung stadtpolitischer Diskussionen als Doppelstrategie.<sup>852</sup> Demnach wurden zum einen neue Besetzungen verhindert und zum anderen ein Teil der bestehenden Hausbesetzungen in legalisierte Strukturen überführt.<sup>853</sup> Folglich trugen die Legalisierungen der Hausbesetzungen zur Entstehung von Wohnprojekten bei, die sich in ihren späteren Ausprägungen weiteren Zielgruppen inklusive mittelschicht- und eigentumsorientierter Gruppen öffneten.<sup>854</sup>

Nach mehreren geräumten Besetzungen in der Jägerpassage auf St. Pauli im Laufe der 1980er-Jahre gründete sich 1989 der Verein Jägerpassage (Jäpa) und übernahm das zuvor abrisssbedrohte Haus an der Wohlwillstraße in Selbstverwaltung (s. Abb. 74–75).<sup>855</sup> In den 1990er-Jahren führte der Verein Verhandlungen mit der Kommune und sanierte das Haus durch Selbstbau und mithilfe der kommunalen Förderung im Rahmen des sogenannten

847 Bura, 2.

848 Mieterselbstverwaltung Schröderstift e.V., „Historie“, MSV-Schröderstift e.V., zugegriffen 1. November 2022, <https://msv-schroederstift.de/historie/>.

849 Mieterselbstverwaltung Schröderstift e.V.

850 Hoeff, *Stillstand in Bewegung? Kollektives Lernen in sozialen Bewegungen*, 6:83–89.

851 Hoeff, *Stillstand in Bewegung? Kollektives Lernen in sozialen Bewegungen*, 6:90.

852 Peter Birke, „Sozialproteste im ‚unternehmerischen‘ Hamburg. Notizen zu ihrer Geschichte“, in *Stadt und soziale Bewegungen*, hg. von Norbert Gestring, Renate Ruhne, und Jan Wehrheim, Stadt, Raum und Gesellschaft (Wiesbaden: Springer Fachmedien, 2014), 91, [https://doi.org/10.1007/978-3-658-01398-1\\_5](https://doi.org/10.1007/978-3-658-01398-1_5).

853 Birke, 91.

854 Birke, 91.

855 Dachverband autonomer Wohnprojekte, „Initiative Jägerpassage | Dachverband autonomer Wohnprojekte“, Dachverband autonomer Wohnprojekte, zugegriffen 9. Januar 2024, [https://dawhh.org/?page\\_id=68](https://dawhh.org/?page_id=68).

alternativen Baubetreuungsprogramms (ABB-Programm), was das langfristige Bestehen des Wohnprojektes Jäpa ermöglichte.<sup>856</sup> In den Folgejahren blieb das Wohnprojekt als selbstverwalteter Mieter\*innenverein in Immobilien im kommunalen Besitz bestehen.<sup>857</sup>



Abb. 70: Hamburg Eimsbüttel, Schröderstift, Straßenansicht (eigene Aufnahme, April 2024)

856 Jonas Füllner und Benjamin Laufer, „Wohnprojekte in Gefahr: Für immer bleiben!“, Online Zeitschrift, *Hinz & Kunzt. Das Hamburger Straßenmagazin* (blog), 5. Februar 2015, <https://www.hinzundkunzt.de/fuer-immer-bleiben/>.

857 Füllner und Laufer.



Abb. 71: Hamburg Eimsbüttel, Schröderstift, Innenhof (eigene Aufnahme, April 2024)





Abb. 72: Hamburg St. Pauli, Hafenstraße, Fassade mit Graffiti und Aufschriften, u.a. mit der Aufschrift „WIR BLEIBEN ALLE“ (eigene Aufnahme, April 2024)



Abb. 73: Hamburg St. Pauli, Hafenstraße, Fassaden mit zahlreichen Aufschriften (eigene Aufnahme, April 2024)



Abb. 74: Hamburg St. Pauli, Wohnprojekt Jäpa in der Jägerpassage an der Wohlwillstraße (eigene Aufnahme, Mai 2025)



Abb. 75: Hamburg St. Pauli, Wohnprojekt Jäpa in der Jägerpassage, Innenhof  
(eigene Aufnahme, Mai 2025)

## NETZWERKE UND INITIATIVEN DER 1980ER- UND 1990ER-JAHRE

Parallel zu den vielfältigen Projektgründungen entstanden in den 1980er- und 1990er-Jahren selbstorganisierte Netzwerke. So wurde 1982 die Initiative Hamburger Wohngruppen (IHWG) gegründet, die bis Anfang der 1990er-Jahre als ehrenamtliches Wohnprojekte-Netzwerk agierte.<sup>858</sup> Im Jahr 1992 übernahm das Neubauplenum die Aufgabe der ehrenamtlichen Netzwerkarbeit<sup>859</sup> bis zur Auflösung Mitte der 1990er-Jahre.<sup>860</sup> Die entstandene Lücke in der ehrenamtlichen Netzwerkarbeit wurde 1999 mit der Gründung des PROWO geschlossen.<sup>861</sup> Aus der jüngeren Zeit sind keine ehrenamtlichen Netzwerke von Wohnprojekten in Hamburg auffindbar und wurden auch in Interviews nicht genannt.

Anfang der 1980er-Jahre waren außerdem mehrere Wohnprojektinitiativen auf der Suche nach passenden Immobilien und führten dazu Verhandlungen mit der Kommune.<sup>862</sup> Bis Mitte der 1990er-Jahre entstanden in Hamburg rund 40 Wohnprojekte.<sup>863</sup> Ab Mitte der 1980er-Jahre gründeten sich mehrere Dach- und Kleingenossenschaften.<sup>864</sup>

Eines der ersten, damals neuartigen Wohnprojekte war beispielsweise die WGJA (Wohngemeinschaft Jung & Alt), die als Initiative 1980 entstand, zunächst als Mieter\*innenverein organisiert war und in den 1990er-Jahren in ein genossenschaftliches Neubauprojekt mündete.<sup>865</sup> Eine der ältesten Kleingenossenschaften ist die 1985 gegründete Drachenbau St. Georg Wohngenossenschaft eG, die drei Altbauten instand setzte und als gemeinschaftliches und selbstverwaltetes Wohnprojekt bis heute existiert.<sup>866</sup> Eine der ältesten Dachgenossenschaften ist die 1987 gegründete Wohnungsbau-genossenschaft Schanze eG, die ihre Arbeit mit dem Ankauf und der Legalisierung der bestehenden besetzten Häuser in der Schanzenstraße begann<sup>867</sup> und in den Folgejahren ihren Bestand um weitere Wohnprojekte im Bestand und im Neubau erweiterte.<sup>868</sup>

858 Rochow, „25 Jahre WGJA. Das war ein Fest“, 20.

859 Rochow, 20.

860 Fried Lilleike und Ulrike Petersen, „PROWO – Neues Netzwerk in Hamburg“, hg. von STATTBAU HAMBURG Entwicklungsgesellschaft mbH, *Info für gemeinschaftliches und selbstbestimmtes Wohnen*, Freihaus Nr. 5 (November 1999): 10, <https://archiv.stattbau-hamburg.de/archiv/neue-wohnformen-und-soziale-stadtentwicklung/>.

861 Lilleike und Petersen, 10.

862 Dirk Schubert, „10 Jahre Wohnprojekte in Hamburg - von der Ausnahme zur Regel und vom Hausbesetzer zum Hausbesitzer?“, in *Wohnpolitische Innovationen 90 [neunzig]*, hg. von Wohnbund (Darmstadt: Verlag für wissenschaftliche Publikationen, 1990), 270.

863 Bura, „Hamburg – Stadt der Wohnprojekte. Innovativ und vielfältig“, 3.

864 Josef Reinig, „Bewohnergenossenschaften: das war's? Hamburg brems Neugründungen von Genossenschaften aus“, hg. von STATTBAU HAMBURG Entwicklungsgesellschaft mbH, *Info für gemeinschaftliches und selbstbestimmtes Wohnen*, Freihaus Nr. 12 (September 2005): 8, <https://archiv.stattbau-hamburg.de/kiosk/>.

865 Elke Rochow, „25 Jahre WGJA. Das war ein Fest“, hg. von STATTBAU HAMBURG Entwicklungsgesellschaft mbH, *Info für gemeinschaftliches und selbstbestimmtes Wohnen*, Freihaus Nr. 12 (September 2005): 19–20, <https://archiv.stattbau-hamburg.de/kiosk/>.

866 STATTBAU HAMBURG GmbH, „Drachenbau“, STATTBAU HAMBURG, zugegriffen 27. Oktober 2022, <https://stattbau-hamburg.de/projekte/drachenbau/>.

867 Rosemarie Oltmann, „Die Schanze ist achtzehn! Ein Dach für die Dächer“, hg. von STATTBAU HAMBURG Entwicklungsgesellschaft mbH, *Info für gemeinschaftliches und selbstbestimmtes Wohnen*, Freihaus Nr. 12 (September 2005): 17–18, <https://archiv.stattbau-hamburg.de/kiosk/>.

868 Wohnungsbau-genossenschaft Schanze e.G., „Die Entstehung der Schanze e.G.“, Schnaze, zugegriffen 27. Oktober 2022, <https://www.schanze-eg.de/die-entstehung-der-schanze-eg/>.

So wurde 2003 unter dem Dach der Schanze eG eines von Hamburgs ersten mehrgeschossigen Gebäuden im Passivhausstandard errichtet,<sup>869</sup> in dem das generationenübergreifende Wohnprojekt 13 mit geförderten und frei finanzierten Wohnungen umgesetzt wurde (s. Abb. 76–77).<sup>870</sup>

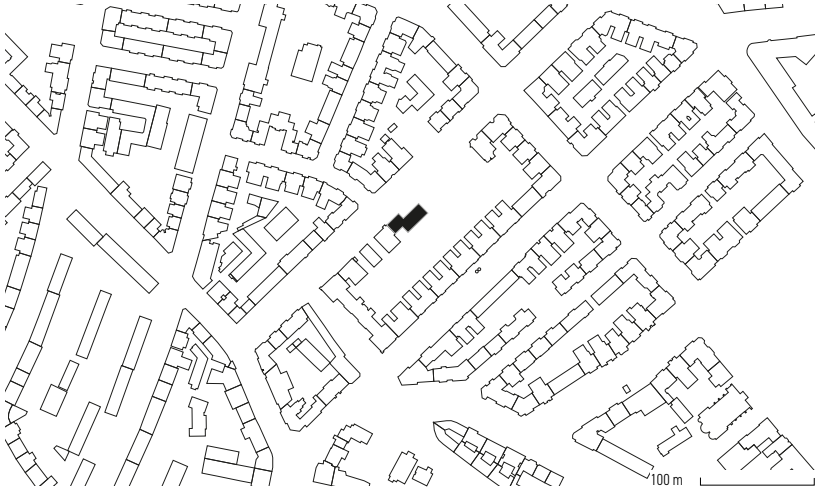


Abb. 76: Wohnprojekt 13 (schwarz) in Hamburg-Eimsbüttel (eigene Darstellung auf Grundlage von Open-StreetMap, swzpln.de [2024] sowie Projektinformationen<sup>871</sup>)

869 Freie und Hansestadt Hamburg, Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt, „Baugemeinschaftspreis 2011. Dokumentation“, Dokumentation des Baugemeinschaftspreises 2011 (Hamburg, Juni 2011), 46–47, <https://www.hamburg.de/contentblob/12607276/0a717024ea3ef3de630f6743ebc18c46/data/download-baugemeinschaftspreis-2011.pdf>.

870 Wohnprojekt 13 GbR, „Wohnprojekt 13“, Wohnprojekt 13, 2023, <https://wp13.de/>.

871 Wohnprojekt 13 GbR, „Wohnprojekt 13“.



Abb. 77: Hamburg-Eimsbüttel, Wohnprojekt 13, ein Passivhaus umgesetzt 2003 unter dem Dach der Schanze eG (eigene Aufnahme, April 2024)



## AUFBAU DER KOOPERATIVEN INSTRUMENTE IN DEN 1980ER- UND 1990ER-JAHREN

In den 1980er- und 1990er-Jahren begann die Kommune, mit kooperativen Instrumenten auf die Herausforderungen sanierungsbedürftiger Wohnungsbestände und die Forderungen aus der Zivilgesellschaft zu reagieren:

Die Stadt Hamburg hat in Zeiten der Hausbesetzungen nach einem Umgang mit dieser politischen Herausforderung gesucht. Die Häuser abzureißen war keine Lösung. Kreativ denkende Menschen in der Politik und auch in der Planung haben damals gesehen, dass sich irgendetwas verändert, und dass man dem etwas entgegensetzen musste.<sup>872</sup>

Im Jahr 1984 wurde nach Beschluss der Bürgerschaft ein Instandsetzungsprogramm mit Zuschüssen für Wohnungsanierungen durch Mieter\*innen in Selbstverwaltung in den kommunalen Haushalt aufgenommen.<sup>873</sup> Im Jahr 1987 verabschiedete der Senat weitere Regelungen zur Förderung alternativer Wohn- und Lebensformen mit dem sogenannten ABB-Programm.<sup>874</sup> Die Ziele des ABB-Programms lagen im Erhalt preiswerten Wohnraums im Bestand durch Unterstützung baulicher Selbsthilfe, insbesondere von bedürftigen sozialen Gruppen in städtebaulichen Problemlagen.<sup>875</sup> Dabei sollten zum einen alternative Wohnformen ermöglicht und zum anderen Arbeitssuchende für den Arbeitsmarkt weiterqualifiziert werden.<sup>876</sup> Folglich wurden Mitte der 1980er-Jahre Institutionen gegründet, um als Sanierungsträger die Aufgabe der alternativen Baubetreuung zu übernehmen, darunter die STATTBÄU HAMBURG aus zivilgesellschaftlichen Initiativen heraus und die Lawaetz-Stiftung als Initiative der Stadt.<sup>877</sup> Die STATTBÄU HAMBURG wurde im Jahr 1985 durch drei gemeinnützige Vereine (MIETER HELFEN MIETERN, Netzwerk Selbsthilfe Hamburg, Autonome Jugendwerkstätten Hamburg) gegründet.<sup>878</sup> Im Interview berichtete die Vertreterin der Projektsteuerung bei STATTBÄU über die frühere Arbeit der Organisation in der Begleitung von Hausbesetzungen auf dem Weg zur Legalisierung und auf der Suche nach dauerhaften Rechtsformen, beispielsweise in der Schanzenstraße.<sup>879</sup> Des Weiteren wurde im Jahr 1986 die Gründung der Johann Daniel Lawaetz-Stiftung als Reaktion auf die zivilgesellschaftlichen Forderungen der Stadt Hamburg initiiert und aus den Mitteln des Europäischen Sozialfonds mitfinanziert,<sup>880</sup> um Projekte sowie Selbsthilfeinitiativen

872 Interview mit Rosemarie Oltmann, 2023.

873 Senat der Freien und Hansestadt Hamburg, „Mitteilung des Senats an die Bürgerschaft Überlassung des Grundstücks Vorwerkstraße 21 ehemaliges Vorwerk-Stift - an die aus der „Patriotischen Gesellschaft von 1765“ hervorgegangene „Stiftung Freiraum e. V.“ ohne Gegenleistung im Wege der Leihe“, 7. November 1989, 1, <https://www.buergerschaft-hh.de>.

874 Senat der Freien und Hansestadt Hamburg, „Mitteilung des Senats an die Bürgerschaft. Stellungnahme des Senats zu dem Ersuchen der Bürgerschaft vom 5. September 2018 „ABB-Wohnprojekte: Selbstverwaltung aller Projekte langfristig sichern““, 30. 04. 19, 2, [https://www.buergerschaft-hh.de/partdok/dokument/66588/stellungnahme\\_des\\_senats\\_zu\\_dem\\_ersuchen\\_der\\_buergerschaft\\_vom\\_5\\_september\\_2018\\_abb\\_wohnprojekte\\_selbstverwaltung\\_aller\\_projekte\\_langfristig\\_sichern\\_d.pdf](https://www.buergerschaft-hh.de/partdok/dokument/66588/stellungnahme_des_senats_zu_dem_ersuchen_der_buergerschaft_vom_5_september_2018_abb_wohnprojekte_selbstverwaltung_aller_projekte_langfristig_sichern_d.pdf).

875 Senat der Freien und Hansestadt Hamburg, „Mitteilung des Senats an die Bürgerschaft. Stellungnahme des Senats zu dem Ersuchen der Bürgerschaft vom 5. September 2018 „ABB-Wohnprojekte: Selbstverwaltung aller Projekte langfristig sichern““, 2.

876 Senat der Freien und Hansestadt Hamburg, 2.

877 Schubert, „10 Jahre Wohnprojekte in Hamburg - von der Ausnahme zur Regel und vom Hausbesetzer zum Hausbesitzer?“, 271.

878 Bura, „STATTBÄU HAMBURG zwischen Hafenstraße und HafenCity“, 4.

879 Interview mit Rosemarie Oltmann, 2023.

880 Manuel Osório, „Intermediäre Organisationen. Neue Trägerformen zur Vermittlung zwischen Selbsthilfegruppen und Staat im Bereich Stadterneuerung“ (Dissertation zur Erlangung des Grades eines Doktors der Wirtschafts- und Sozialwissenschaften, Hamburg, Universität Hamburg, 1990), 211–12.

zu unterstützen und eine alternative Sanierungsträgerin und Verwalterin für Selbsthilfeprojekte in stadteigenen Immobilien zu installieren.<sup>881</sup> Im Jahr 1987 justierte die Stadt das Förderprogramm und ergänzte zusätzlich zu der projektbezogenen ABB-Förderung eine institutionelle Förderung für die sogenannten alternativen Sanierungsträger (AST).<sup>882</sup> Im Jahr 1987 wurden die STATTBAU HAMBURG<sup>883</sup> und die Lawaetz-Stiftung<sup>884</sup> als alternative Sanierungsträger anerkannt:

Sowohl STATTBAU als auch die Lawaetz-Stiftung haben institutionelle Förderung von der Stadt bekommen, damit sie die Projekte im Rahmen des Instandhaltungsprogramms überhaupt wirtschaftlich abwickeln konnten. Beide Träger werden nach wie vor gleichbehandelt und bekommen weiterhin im geringeren Umfang städtische Förderung, um Projekte umsetzen zu können, die wirtschaftlich nicht abgebildet werden können. Die wirtschaftliche Existenz wird jedoch durch die Einnahmen aus den Projekten generiert.<sup>885</sup>

Nach Interviewaussage der Vertreterin der Projektsteuerung traten die beiden alternativen Sanierungsträger als Mediator\*innen zwischen den Projektbeteiligten und der Kommune auf, um teils eskalierende Konfliktsituationen zu entschärfen und zukunftsgerichtete Verhandlungen zu führen.<sup>886</sup> Zudem gründete die Lawaetz-Stiftung 1988 die Tochtergesellschaft Johann Daniel Lawaetz Stadtentwicklungs-GmbH, die die Aufgabe der Verwaltung von städtischen Liegenschaften in Nutzung von selbstverwalteten Wohnprojekten übernahm.<sup>887</sup> Dabei wurden einige der von der Johann Daniel Lawaetz-Stadtentwicklungs-GmbH verwaltete Wohnprojekte durch die STATTBAU betreut.<sup>888</sup> Die Aufgaben der STATTBAU in den 1980er-Jahren lagen nach der Beschreibung von Britta Becher (2010) in der Vermittlung zwischen der Kommunalverwaltung und den Wohnprojekten in den oftmals herausfordernden Verhandlungen, in der Erstellung baulicher und finanzieller Konzepte sowie in der Entwicklung tragfähiger Organisationsstrukturen.<sup>889</sup> Die Zwischenbilanz zum Ende der 1980er-Jahre zeigte einerseits Erfolge in der Gründung und kommunalen Förderung der Intermediäre STATTBAU und Lawaetz-Stiftung sowie in der Umsetzung der ersten Wohnprojekte mithilfe des kommunalen Förderprogramms. Im Jahr 1988 beschäftigte STATTBAU zehn Mitarbeiter\*innen<sup>890</sup> und die Lawaetz-Stiftung 16 Mitarbeiter\*innen (davon sechs über sogenannte Arbeitsbeschaffungsmaßnahmen).<sup>891</sup> Einige Jahre später wurden die Projekte aus dieser Zeit im Hamburger Senat als

881 Osório, 214–16.

882 Schubert, „10 Jahre Wohnprojekte in Hamburg - von der Ausnahme zur Regel und vom Hausbesitzer zum Hausbesitzer?“, 272.

883 Bura, „STATTBAU HAMBURG zwischen Hafenstraße und HafenCity“, 4.

884 Johann Daniel Lawaetz-Stiftung, „Wie Alles Anfang“, Lawaetz-Stiftung, zugegriffen 1. November 2022, <https://www.lawaetz.de/ueber-die-stiftung/wie-alles-anfang/>.

885 Interview mit Rosemarie Oltmann, 2023.

886 Interview mit Rosemarie Oltmann, 2023.

887 Johann Daniel Lawaetz-Stiftung, „Wie Alles Anfang“.

888 Osório, „Intermediäre Organisationen. Neue Trägerformen zur Vermittlung zwischen Selbsthilfegruppen und Staat im Bereich Stadterneuerung“, 204.

889 Britta Becher, „25 Jahre STATTBAU. Anders planen, bauen, wohnen“, hg. von STATTBAU HAMBURG Entwicklungsgesellschaft mbH, *Info für gemeinschaftliches und selbstbestimmtes Wohnen*, Freihaus Nr. 17 (September 2010): 5–6, <https://archiv.stattbau-hamburg.de/kiosk/>.

890 Osório, „Intermediäre Organisationen. Neue Trägerformen zur Vermittlung zwischen Selbsthilfegruppen und Staat im Bereich Stadterneuerung“, 199.

891 Osório, 220.

,Impulsgeber für die Baugemeinschaften‘ bezeichnet.<sup>892</sup> Andererseits scheiterten einige Gruppen trotz Unterstützung der Intermediäre unter anderem an den langwierigen Verhandlungen zur Immobilienübernahme und den noch nicht standardisierten Verfahren.<sup>893</sup> Des Weiteren bemängelte Dirk Schubert 1990 die Belastung der Wohnprojekte durch jahrelange Verhandlungs- und Wartezeiten seit Anfang der 1980er-Jahre bis zur Freigabe der Mittel ab 1986 sowie die Einschränkungen der ursprünglich angestrebten Autonomie der Wohnprojekte durch die Auflagen der kommunalen Programme.<sup>894</sup>

Anfang der 1990er-Jahre wurden Altbausanierungen wegen schrumpfender Leerstände und steigender Immobilienpreise immer seltener.<sup>895</sup> Mit dem steigenden Druck auf dem Wohnungsmarkt und den verzeichneten Erfolgen der ersten Neubauvorhaben öffnete die Stadt Anfang der 1990er-Jahre ihre Förderung für Neubuprojekte.<sup>896</sup> Nach Interviewaussage der Vertreterin der Projektsteuerung entstanden in jener Zeit die ersten Wohnprojekte im Neubau und das Interesse der Projektgruppen an leerstehenden kommunalen Grundstücken nahm zu.<sup>897</sup> Dabei begünstigten die eigentumsorientierten Förderangebote des Bundes und der Hamburgischen Wohnungsbaukreditanstalt in den 1990er-Jahren die zunehmende Umsetzung von Neubauwohnprojekten im individuellen Eigentum.<sup>898</sup>

Ende der 80er-Jahre, Beginn der 90er-Jahre ist es uns bei STATTBAU gelungen, die ersten genossenschaftlichen Neubuprojekte umzusetzen. Das Prinzip Hausprojekte hat sich als gesellschaftliches Thema fortgesetzt, bis irgendwann – etwa zehn, fünfzehn Jahre später – die ersten Eigentumsgemeinschaften sich entschlossen hatten, zusammen zu bauen. Das Vokabular änderte sich, früher hieß es immer Wohnprojekte, jetzt heißt es Baugemeinschaften.<sup>899</sup>

In den 1990er-Jahren gewannen die bestehenden Wohnprojekte an Anerkennung und die neuen Wohnprojekte im Neubau und im individuellen Eigentum an Bedeutung.<sup>900</sup> In der *Freihaus*-Ausgabe von 1998 schrieb der Mitgründer der STATTBAU Josef Bura, dass Wohnprojekte nicht mehr für illegale Hausbesetzungen in Problemlagen, sondern für wohnungspolitische Innovationen ständen,<sup>901</sup> die auf bundesweiten und internationalen Konferenzen als Best-Practice-Beispiele präsentiert würden.<sup>902</sup>

892 Senat der Freien und Hansestadt Hamburg, „Mitteilung des Senats an die Bürgerschaft. Drucksache 21/17030. Stellungnahme des Senats zu dem Ersuchen der Bürgerschaft vom 5. September 2018 ‚ABB-Wohnprojekte: Selbstverwaltung aller Projekte langfristig sichern‘ (Drucksache 21/14135) Haushaltsplan 2019/2020 Einzelplan 6.1 Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen Nachbewilligung nach § 35 Landeshaushaltsordnung“ (Hamburg, 30. April 2019), 2, [https://www.buergerschaft-hh.de/parldok/dokument/66588/stellungnahme\\_des\\_senats\\_zu\\_dem\\_ersuchen\\_der\\_buergerschaft\\_vom\\_5\\_september\\_2018\\_abb\\_wohnprojekte\\_selbstverwaltung\\_aller\\_projekte\\_langfristig\\_sichern\\_d.pdf](https://www.buergerschaft-hh.de/parldok/dokument/66588/stellungnahme_des_senats_zu_dem_ersuchen_der_buergerschaft_vom_5_september_2018_abb_wohnprojekte_selbstverwaltung_aller_projekte_langfristig_sichern_d.pdf).

893 Osório, „Intermediäre Organisationen. Neue Trägerformen zur Vermittlung zwischen Selbsthilfegruppen und Staat im Bereich Stadterneuerung“, 204–210.

894 Schubert, „10 Jahre Wohnprojekte in Hamburg - von der Ausnahme zur Regel und vom Hausbesetzer zum Hausbesitzer?“, 274.

895 Reiner Schendel, „Finanzierung von Wohnprojekten in Hamburg“, in *Wohnprojekte - Baugemeinschaften - soziale Stadtentwicklung: das STATTBAU-Buch*, hg. von STATTBAU HAMBURG GmbH (Hamburg, 2002), 26.

896 Bura, „Hamburg – Stadt der Wohnprojekte. Innovativ und vielfältig“, 3.

897 Interview mit Rosemarie Oltmann, 2023.

898 Schendel, „Finanzierung von Wohnprojekten in Hamburg“, 28.

899 Interview mit Rosemarie Oltmann, 2023.

900 Krämer und Kuhn, *Städte und Baugemeinschaften*, 136.

901 Josef Bura, „Wohnungspolitik. Wo ist die Farbe grün?“, hg. von STATTBAU HAMBURG Entwicklungsgesellschaft mbH, *Info für gemeinschaftliches und selbstbestimmtes Wohnen*, *Freihaus* Nr. 2 (Mai 1998): 1, [https://archiv.stattbau-hamburg.de/kiosk/#:-:text=im%20Oktober%201998,Heft%202%20\(PDF\),Heft%202%20ist.](https://archiv.stattbau-hamburg.de/kiosk/#:-:text=im%20Oktober%201998,Heft%202%20(PDF),Heft%202%20ist.)

902 Bura, 1.

In dieser Zeit hat STATTBAU ihre Dienstleistungen in den Bereichen der Projektentwicklung, Baubetreuung und Finanzierungsberatung ausgebaut und weiterentwickelt.<sup>903</sup> Seit Anfang der 1990er-Jahre wurde die gemeinnützige Tochtergesellschaft der Lawaetz-Stiftung – die Johann Daniel Lawaetz Stadtentwicklungs-GmbH – zur Immobilieneigentümerin, zunächst durch den Erwerb von Bestandsimmobilien<sup>904</sup> (wie die selbstverwaltete Falkenried-Mietergenossenschaft<sup>905</sup>) und nachfolgend durch den Neubau von Wohnprojekten mit nachbarschaftlichen und sozialen Konzepten und Nutzungen.<sup>906</sup>

Zum Ende der 1990er-Jahre zogen Tobias Behrens von STATTBAU und Karin Schmalriede von der Lawaetz-Stiftung eine positive Zwischenbilanz nach dem zehnjährigen Bestehen des Förderprogramms der alternativen Baubetreuung und wiesen gleichzeitig auf die sich verändernden städtebaulichen Rahmenbedingungen hin: Sowohl leerstehende Wohnungsbestände als auch Hausbesetzungen wurden rar.<sup>907</sup> Im Jahr 1998 stellte Josef Bura fest, dass Wohnprojekte zunehmend auf die kommunale Grundstücksvergabe angewiesen waren und forderte hinsichtlich kommunaler Grundstücke für Wohnprojekte die Einführung von Quoten.<sup>908</sup> Nach Interviewaussage der Vertreterin der Projektsteuerung endete die ABB-Förderung nach rund 15 Jahren Anwendung um die Jahrtausendwende.<sup>909</sup>

Diese Art hoher Subvention wurde dann eingestellt. Spätere Projekte wurden mithilfe von zinsgünstigen Förderdarlehen der Wohnungsbaukreditanstalt, Vorgängerin der heutigen Investitions- und Förderbank, umgesetzt.<sup>910</sup>

Insgesamt ist festzuhalten, dass sich die Stellung der Wohnprojekte in der Wohnungspolitik Hamburgs in den 1980er- und 1990er-Jahren stark verändert hat. Nach konfliktbeladenen Auseinandersetzungen der Hausbesetzungen mit der Kommune wurden schrittweise gemeinsame Wege eingeschlagen. Folglich hat das kommunale ABB-Programm zahlreiche Sanierungen in Selbstbau und die Entstehungen von Wohnprojekten unterstützt sowie zum Aufbau von intermediären Institutionen beigetragen. Folglich verfügte Hamburg zum Ende der 1990er-Jahre über erste kooperative Strukturen mit Wohnprojekten.

903 Josef Bura, „STATTBAU HAMBURG - neue Qualitäten für das Planen, Bauen und Wohnen“, in *Wohnprojekte - Baugemeinschaften - soziale Stadtentwicklung: das STATTBAU-Buch*, hg. von STATTBAU HAMBURG GmbH (Hamburg, 2002), 8–9.

904 Die Johann Daniel Lawaetz Stadtentwicklungs-GmbH, „Johann Daniel Lawaetz Stadtentwicklungs-GmbH“, Die Johann Daniel Lawaetz Stadtentwicklungs-GmbH, zugegriffen 1. November 2022, <https://www.lawaetz-stadtentwicklung.de/>.

905 Johann Daniel Lawaetz-Stiftung, „Wie Alles Anfang“.

906 Die Johann Daniel Lawaetz Stadtentwicklungs-GmbH, „Johann Daniel Lawaetz Stadtentwicklungs-GmbH“.

907 Tobias Behrens und Karin Schmalriede, „Das ABB-Programm. Zur Zukunft alternativer Sanierung“, hg. von STATTBAU HAMBURG Entwicklungsgesellschaft mbH, *Info für gemeinschaftliches und selbstbestimmtes Wohnen*, Freihaus Nr. 2 (Mai 1998): 4, [https://archiv.stattbau-hamburg.de/kiosk/#:-:text=im%20Oktober%201998,-Heft%20%20\(PDF\),-Heft%20%20ist.](https://archiv.stattbau-hamburg.de/kiosk/#:-:text=im%20Oktober%201998,-Heft%20%20(PDF),-Heft%20%20ist.)

908 Bura, „Wohnungspolitik. Wo ist die Farbe grün?“, 1–2.

909 Interview mit Rosemarie Oltmann, 2023.

910 Interview mit Rosemarie Oltmann, 2023.

## 4.3.2

# ENTWICKLUNG UND ANWENDUNG DER STANDARDVERFAHREN

### BEGINN UND POLITISCHE GRUNDLAGE DER HEUTIGEN KOOPERATION

Am Anfang der 2000er-Jahre verfügte Hamburg über einen bedeutenden Bestand an selbstverwalteten Wohnprojekten, Organisations- und Trägerstrukturen, die seitens der Kommune als „eine sinnvolle Ergänzung der Instrumente der Stadtentwicklungspolitik“<sup>911</sup> anerkannt wurden. Zu dieser Zeit verzeichnete die STATTBÄU 20 junge, nach 1980 gegründete Genossenschaften.<sup>912</sup> Im Jahr 2002 verzeichnete die Stadt 31 realisierte Wohnprojekte mit rund 600 Wohnungen, zwischen 2003 und 2016 entstanden weitere 65 Wohnprojekte mit rund 1565 Wohnungen.<sup>913</sup> Die Dienstleistungsgesellschaft P 99 betreute Anfang der 2000er-Jahre die finanztechnische Verwaltung von etwa 500 selbstorganisierten Wohn- und Gewerbeeinheiten.<sup>914</sup> Als Intermediäre und alternative Sanierungsträger verfügten die STATTBÄU und die Lawaetz-Stiftung dabei über rund 15 Jahre Erfahrung in der Baubetreuung von Wohnprojekten. Die relativ günstigen Bedingungen der 1990er-Jahre waren nach Josef Bura durch die kommunale Förderung für Wohnprojekte in Neubau im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus und die Vergabe von kommunalen Grundstücken an Wohnprojekte bedingt gewesen.<sup>915</sup> Im Interview beschrieb die Vertreterin der Projektsteuerung bei STATTBÄU eine Bandbreite an Wohnprojekten, die sich seit den 1980er-Jahren erweitert hatte:

Unsere ersten Projekte waren tatsächlich nur Instandhaltungsprojekte, die mit viel Selbsthilfe und sehr gemeinschaftlich aufgebaut waren. Es waren eher große Wohngemeinschaften ohne einzelne Wohneinheiten. In den Neubauprojekten ging es dann darum, auch Wohnungen für Wohngemeinschaften mit einzubeziehen. Die ersten Projekte waren eher genossenschaftlich organisiert, in dem Zusammenhang sind eine Menge neue kleine Genossenschaften entstanden. STATTBÄU hat einige junge kleine

911 Senat der Freien und Hansestadt Hamburg, „Schriftliche Kleine Anfrage des Abgeordneten Dr. Stefan Schulz (CDU) vom 28.09.00 und Antwort des Senats. Drucksache 16/4856“, 6. Oktober 2000, <https://www.buergerschaft-hh.de/parldok/index>.

912 Bura und Behrens, „Neue Wohnungsbaugenossenschaften in Hamburg“, 20.

913 Angela Hansen, „Grundstücksvergabe für gemeinschaftliches Wohnen in Hamburg“, in *Grundstücksvergabe für gemeinschaftliches Wohnen – Konzeptverfahren zur Förderung des sozialen Zusammenhalts, bezahlbaren Wohnraums und lebendiger Quartiere*, hg. von FORUM Gemeinschaftliches Wohnen e.V. Bundesvereinigung (Hannover, 2016), 24, [https://verein.fgw-ev.de/media/forum\\_konzeptverfahren\\_1.pdf](https://verein.fgw-ev.de/media/forum_konzeptverfahren_1.pdf).

914 Manuel Osório, „Von der Eleganz der Ziffern: Verwaltungsdienstleistungen für Wohn- und Gewerbeprojekte“, in *Wohnprojekte – Baugemeinschaften – soziale Stadtentwicklung: das STATTBÄU-Buch*, hg. von STATTBÄU HAMBURG GmbH (Hamburg, 2002), 60.

915 Bura, „Wohnungspolitik. Wo ist die Farbe grün?“, 1.

Genossenschaften mit ins Leben gerufen und mit Verbänden wie dem Verband Norddeutscher Wohnungsunternehmen darüber diskutiert, dass auch diese kleinen genossenschaftlichen Strukturen Lebenschance haben müssen.<sup>916</sup>

Die zunehmende Nachfrage nach Wohnprojekten und die Umkehr von Altbauanierungen zum Neubau verlangten eine Stärkung und Strukturierung der kommunalen Instrumente sowie die Verankerung von Standardverfahren.<sup>917</sup> Ergänzend zu der punktuellen Beratung von Wohnprojekten durch die Liegenschafts- und Finanzverwaltung im Rahmen der Grundstücksvergabe richtete die Baubehörde 1999 im Amt für Wohnungswesen eine Beratungsstelle für Wohnprojekte ein.<sup>918</sup> Im Rahmen der Überarbeitung der kommunalen Wohnungsbauförderung 2001–2002 wurde zudem ein Förderprogramm für genossenschaftliche Wohnprojekte konzipiert.<sup>919</sup>

Die Förderbank musste in den ersten Jahren von der Relevanz der Projekte und der Notwendigkeit der passenden Förderung überzeugt werden. Die Überzeugungsarbeit hat STATTAU über viele Jahre in gemeinsamen Auseinandersetzungen geleistet.<sup>920</sup>

Nach der anfänglichen Koordination der Anfragen durch die Finanzbehörde mit Schwerpunkt auf eigentumsorientierten Wohnprojekten und durch die Baubehörde mit Schwerpunkt auf den geförderten Wohnungsbau sah der Senat den Bedarf der Einrichtung einer zentralen Koordinierungsstelle.<sup>921</sup> Diese sollte die Wohnprojekte und interessierten Personen über Grundstücksausschreibungen, Rechtsformen, Finanzierungsmodelle und Förderungsmöglichkeiten informieren.<sup>922</sup> Im Interview beschrieb die Vertreterin der Agentur für Baugemeinschaften die Unzufriedenheit mit dem früheren Vorgehen bei Bewerbungen auf kommunale Grundstücke als einen Ausgangspunkt für eine Änderung der kooperativen Strukturen:

Die Liegenschaftsverwaltung hat zunächst anhand einer Liste mit städtischen Grundstücken die Bewerberlage ‚abgearbeitet‘. Die Gruppen konnten ein Grundstücksangebot annehmen oder eben ablehnen, wenn beispielsweise die Lage nicht die Vorstellungen der Gruppe traf. Die Listenbetrachtung war für alle nicht ganz befriedigend. Aus der Unzufriedenheit heraus entstand die Idee einer zentralen städtischen Anlaufstelle mit einem geregelten Verfahren. Ein engagierter Verwaltungsmitarbeiter hat sich zusammen mit einer damaligen Kollegin für die Gründung eingesetzt. Mit der Unterstützung diverser Fürsprecher, darunter Baubetreuer und einige Architekten, konnten sie die Idee politisch durchsetzen und erreichen, dass die Agentur für Baugemeinschaften 2003 gegründet wurde.<sup>923</sup>

Folglich wurde im Jahr 2003 mit Beschluss des Senats die Agentur für Baugemeinschaften in der Stadtverwaltung angesiedelt und ein Förderprogramm für Wohnprojekte eingeführt.<sup>924</sup> Im Jahr 2004 startete unter Mitwirkung der Agentur für Baugemeinschaften ein Pilotprojekt in Kooperation mit Wohnprojekten für das Neubauquartier Kleine Horst im Bezirk Hamburg

916 Interview mit Rosemarie Oltmann, 2023.

917 Hansen, „Grundstücksvergabe für gemeinschaftliches Wohnen in Hamburg“, 19.

918 Senat der Freien und Hansestadt Hamburg, „Schriftliche Kleine Anfrage des Abgeordneten Dr. Stefan Schulz (CDU) vom 28.09.00 und Antwort des Senats. Drucksache 16/4856“.

919 Schendel, „Finanzierung von Wohnprojekten in Hamburg“, 29.

920 Interview mit Rosemarie Oltmann, 2023.

921 Senat der Freien und Hansestadt Hamburg, „Schriftliche Kleine Anfrage der Abgeordneten Antje Möller (GAL) vom 14. 07. 03 und Antwort des Senats. Drucksache 17/3076“, 22. März 2003, <https://www.buergerschaft-hh.de/parldok/index>.

922 Senat der Freien und Hansestadt Hamburg.

923 Interview mit Angela Hansen, 2021.

924 Hansen, „Grundstücksvergabe für gemeinschaftliches Wohnen in Hamburg“, 19.

Nord.<sup>925</sup> Die Bezeichnung als ‚konkurrierendes Verfahren zur Erlangung von städtebaulichen Entwürfen für Baugemeinschaften‘ unterstreicht dabei den Fokus auf den Städtebau.<sup>926</sup> So führte die Kommune in einem Gutachter\*innenverfahren mit einem Preisgericht einen städtebaulichen Wettbewerb unter Beteiligung der interessierten Wohnprojektgruppen sowie von Politik und Verwaltung durch.<sup>927</sup> Anschließend erfolgte die Anhandgabe der Grundstücke an die beteiligten Gruppen für ein Jahr Planungszeit.<sup>928</sup> Dadurch handelte es sich um kein Konzeptvergabeverfahren, sondern um einen Beteiligungsprozess mit einer anschließenden Direktvergabe an die engagierten Wohnprojektgruppen. Seit Mitte der 2000er-Jahre hat Hamburg die Vergabe kommunaler Grundstücke als wohnpolitisches Instrument verstärkt genutzt und schrittweise ausgebaut. Im Jahr 2006 begann Hamburg mit der Vergabe und Veräußerung kommunaler Grundstücke im Rahmen der sogenannten Wohnungsbauoffensive, die auf die Erhöhung der Wohnungsbaufertigstellungen durch die vergünstigten Vergabekonditionen zum Festpreis unter Voraussetzung einer Bauverpflichtung abzielte.<sup>929</sup> In Bezug auf Wohnprojekte wurde 2006 lediglich eine Berücksichtigung in ‚angemessenem‘ Umfang festgehalten.<sup>930</sup> In den Folgejahren wurden konkrete Vorgaben formuliert wie „bis zu 200 Wohneinheiten, mindestens aber 15 %“ der Flächen im Rahmen der Wohnungsbauoffensive 2008–2009,<sup>931</sup> sowie die „Vergabe von 20 % der Fläche an Baugemeinschaften“ im Koalitionsvertrag der Hamburgischen Bürgerschaft in der Legislaturperiode 2008–2011<sup>932</sup>. Ende der 2000er- und Anfang der 2010er-Jahre wurden Wohnprojekte zu einem politisch anerkannten Baustein der Stadtentwicklung. Laut Koalitionsvertrag der Hamburgischen Bürgerschaft in der 19. Legislaturperiode (2008) sollten Wohnprojekte eine „tragende Säule der Hamburger Wohnungspolitik werden“.<sup>933</sup> Außerdem wurde 2009 neben der Direktvergabe der Grundstücke an Wohnprojekte die Anwendung des Konzeptvergabeverfahrens unter Berücksichtigung des Preisgebots oder zum Festpreis für den Mehrfamilienwohnungsbau als Regelfall der Liegenschaftspolitik im Rahmen des Wohnungsbauentwicklungsplanes der Stadt Hamburg eingeführt.<sup>934</sup> Dabei hat die Kommune sechs Kriterien für die Konzeptvergabeverfahren festgelegt: den Beitrag zur Integration, das städtebauliche Konzept, die energetischen

925 Angela Hansen, Hrsg., „Baugemeinschaften in Hamburg Ohlsdorf Kleine Horst“, *Info für gemeinschaftliches und selbstbestimmtes Wohnen*, Freihaus Nr. 12 (September 2005): 13, <https://archiv.stattbau-hamburg.de/kiosk/>.

926 Hansen, 13.

927 Hansen, 14.

928 Hansen, 14.

929 Senat der Freien und Hansestadt Hamburg, „Mitteilung des Senats an die Bürgerschaft. Verkauf von städtischen Grundstücken für den Geschosswohnungsbau, Teil 2. Drucksache 18/7447“, 15. Januar 2008, 1–2, <https://www.buergerschaft-hh.de/parldok/index>.

930 Senat der Freien und Hansestadt Hamburg, 2.

931 Senat der Freien und Hansestadt Hamburg, „Schriftliche Kleine Anfrage des Abgeordneten Claudius Lieven (GAL) vom 21.01.08 und Antwort des Senats. Drucksache 18/7794“, 29. Januar 2008, 1, <https://www.buergerschaft-hh.de/parldok/index>.

932 Christlich Demokratische Union, Landesverband Hamburg und Bündnis 90/Die Grünen, Landesverband Hamburg, GAL, „Vertrag über die Zusammenarbeit in der 19. Wahlperiode der Hamburgischen Bürgerschaft der CDU und Bündnis 90/Die Grünen“, 17. April 2008, 41, [https://www.nachhaltigkeit.info/artikel/hamburg\\_1399.htm](https://www.nachhaltigkeit.info/artikel/hamburg_1399.htm).

933 Christlich Demokratische Union, Landesverband Hamburg und Bündnis 90/Die Grünen, Landesverband Hamburg, GAL, 41.

934 Senat der Freien und Hansestadt Hamburg, „Mitteilung des Senats an die Bürgerschaft. Haushaltsplan 2009/2010. Drucksache 19/2995. Einzelplan 6 Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt Vorlage eines Wohnungsbauentwicklungsplanes und Erhöhung der Verpflichtungsermächtigung bei dem Titel 06.06610.526.02 „Planungsleistungen der Bezirksämter für Maßnahmen der Wachsenden Stadt“ im Haushaltsjahr 2010“, 5. Mai 2009, 47–48, <https://www.buergerschaft-hh.de>.

Standards, die Miethöhe sowie den Anteil an familiengerechten Wohnungen und an Wohnungen im geförderten Wohnungsbau.<sup>935</sup> Im Jahr 2009 wurde zudem im Wohnungsbauentwicklungsplan die Festlegung des Grundstücksanteils von 20 Prozent bei kommunalen Grundstücksvergaben geregelt.<sup>936</sup>

In den 2010er-Jahren wurden Wohnprojekte als „eine feste Größe auf dem Hamburger Wohnungsmarkt“<sup>937</sup> wahrgenommen und waren Teil der kommunalen Strategien. Der Wechsel zur SPD-Regierung 2011 führte zudem zur Stärkung bestimmter wohnungspolitischer Instrumente: So wurde der sogenannte Drittel-Mix verabredet mit dem Ziel, „pro Jahr und Bezirk eine Drittelung in der Bilanz der Baugenehmigungen von geförderten Mietwohnungen, frei finanzierten Mietwohnungen und Eigentumswohnungen zu erreichen“.<sup>938</sup> Die Anwendung der Konzeptvergabeverfahren seit 2010 bewertet die Stadt rückblickend als einen „wichtige[n] Schritt einer aktiven, nicht preistreibenden Liegenschaftspolitik“.<sup>939</sup> Im Regelfall wurde allerdings weder ein Konzeptvergabeverfahren zum Festpreis noch ein Erbbaurecht, sondern die Bewertung des Konzepts mit 70 Prozent und des Preisgebots zu 30 Prozent zur Veräußerung von Grundstücken angewendet.<sup>940</sup> Im Haushaltsbeschluss 2019/2020 wurden einige Eckpunkte der Weiterentwicklung des Konzeptvergabeverfahrens beschlossen, beispielsweise die Reduzierung der Gewichtung des Preisgebots bei der Bewertung und die verstärkte Anwendung des Erbbaurechts.<sup>941</sup> Für die Konzeptvergabeverfahren im Erbbaurecht wurde zudem die Deckelung des Grundstückspreises auf 600 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche im geförderten Wohnungsbau festgelegt,<sup>942</sup> die auch für den geförderten Wohnungsbau in Wohnprojekten gilt.<sup>943</sup> In den 2020er-Jahren werden Wohnprojekte in den stadt- und wohnungspolitischen Verträgen und Handlungsprogrammen der Landesregierung und der Bezirke in Hamburg verankert. Im Koalitionsvertrag über die Zusammenarbeit der Hamburgischen Bürgerschaft in der 22. Legislaturperiode (ab 2020) setzten die SPD und die Grünen das Ziel, Wohnprojekte in größeren Quartiersentwicklungen verstärkt zu integrieren, Förderbedingungen zu verbessern und weitere unterstützende Instrumente zu entwickeln.<sup>944</sup> Demnach sollte außerdem die Hälfte der für Wohnprojekte reservierten Grundstücke an kleine

935 Senat der Freien und Hansestadt Hamburg, 48–49.

936 Senat der Freien und Hansestadt Hamburg, 2, 29.

937 Matthias Kock, „Grüßwort“, in *Soziale Ausrichtung von Baugemeinschaften – Engagement und Herausforderungen. Dokumentation der Fachtagung 22./23. September 2017*, hg. von Freie und Hansestadt Hamburg, Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (BSW), Agentur für Baugemeinschaften (Hamburg, 2018), 3, <https://www.hamburg.de/contentblob/12761620/a57d488e50b8ff679f58ff19bfff6/data/fachtagung-baugemeinschaften-2017.pdf>.

938 Metzger, „Auseinandersetzung um die ‚Bündnispolitik für das Wohnen‘ in Hamburg“, 69.

939 Senat der Freien und Hansestadt Hamburg, „Mitteilung des Senats an die Bürgerschaft. Haushaltsbeschluss 2019/2020. Drucksache 21/18514. – Einzelplan 9.1 Finanzbehörde Nachbewilligung nach § 35 Landeshaushaltsordnung für die Haushaltsjahre 2019/2020 ‚Sozial gerechte Bodenpolitik für Hamburg‘ und Stellungnahme des Senats zu dem Ersuchen der Bürgerschaft vom 28. November 2018 ‚Städtisches Eigentum nutzen und Wiederkaufsrechte der Stadt ausüben‘ (Drucksache 21/15024) und zum Ersuchen der Bürgerschaft vom 16. Januar 2019 ‚Neuausrichtung der Bodenpolitik für die Hamburgerinnen und Hamburger: Erbbaurechte nutzen und stärken sowie Liegenschaften des Bundes für bezahlbares Wohnen nutzen‘ (Drucksache 21/15595)“, 1. Oktober 2019, 12, <https://www.buergerschaft-hh.de>.

940 Senat der Freien und Hansestadt Hamburg, 12.

941 Senat der Freien und Hansestadt Hamburg, 13–14.

942 Senat der Freien und Hansestadt Hamburg, 16.

943 Senat der Freien und Hansestadt Hamburg, 13.

944 SPD, Landesorganisation Hamburg und Bündnis 90/Die Grünen, Landesverband Hamburg, „Zuversichtlich, solidarisch, nachhaltig – Hamburgs Zukunft kraftvoll gestalten. Koalitionsvertrag über die Zusammenarbeit in der 22. Legislaturperiode der Hamburgischen Bürgerschaft“, Grüne Hamburg, Juni 2020, 28, <https://www.gruene-hamburg.de/wp-content/uploads/2020/06/Koalitionsvertrag-SPD-Gr%C3%BCne-2020.pdf>.

Genossenschaften vergeben werden.<sup>945</sup> In den Wohnungsbauprogrammen der Bezirke werden Wohnprojekte als Zielgruppen für kommunale Grundstücke und Entwicklungsgebiete betrachtet und festgelegt, beispielsweise im bezirklichen Wohnungsbauprogramm Hamburg-Mitte 2022 und im Wohnungsbauprogramm Altona 2023.<sup>946</sup>

Wir sind gestartet mit Baulücken, kleinen Grundstücken und einzelnen Flächen. Dann wurde der Wohnungsmarkt immer dichter und enger, die Nachfrage und die Konkurrenz wurden größer. Das städtische Wohnungsunternehmen sollte mehr bauen, und die einfachen Baugrundstücke wurden knapp. Später wurden Konversionsflächen, ehemalige Kasernen und Krankenhausgebiete entwickelt. In diesen größeren Entwicklungsgebieten werden bis zu 20 Prozent der Flächen für Baugemeinschaften reserviert, wie beispielsweise in dem IBA-Quartier in Wilhelmsburg. Und falls die Nachfrage dann nur für 15 Prozent reicht, dann sind wir eigentlich auch schon zufrieden. Wir schaffen die Zielquote nur im Geschosswohnungsbau auf größeren städtischen Flächen, nicht in der Gesamtstadt: Hamburg hat das Ziel, jedes Jahr 10 000 Wohnungen zu genehmigen, und nur rund 2000 Wohnungen davon sind auf städtischen Grundstücken. Und das Ziel ist, davon bis zu 20 Prozent mit Baugemeinschaften zu bauen. Vieles passiert auf privaten Grundstücken, und da haben wir relativ wenig Einfluss.<sup>947</sup>

Die Entwicklung der Kooperationen mit Wohnprojekten bildet sich in der zunehmenden Zahl der von der Stadt verzeichneten Wohnprojekte ab. So registrierte die Stadt Hamburg zwischen 1990 und 2002 circa 600 Wohnungen in 31 Wohnprojekten, die vor der Gründung der Agentur für Baugemeinschaften umgesetzt wurden.<sup>948</sup> Zwischen 2003 und 2016 vermerkte die Agentur für Baugemeinschaften weitere 1565 Wohnungen in 65 Wohnprojekten, die auf kommunalen Grundstücken oder mit Hilfe des Hamburger Förderprogramms entstanden.<sup>949</sup> Im Jahr 2023 zählte die Agentur 3300 Wohnungen zu den umgesetzten Wohnungen dazu, mit Aussicht auf Verdoppelung dieser Zahl im Zuge der Entstehung der neuen Quartiere in Wilhelmsburg und Oberbillwerder mit einem Anteil an Wohnprojekten von 20 Prozent.<sup>950</sup>

945 SPD, Landesorganisation Hamburg und Bündnis 90/Die Grünen, Landesverband Hamburg, 28.

946 Freie und Hansestadt Hamburg u. a., Hrsg., „Bezirkliches Wohnungsbauprogramm Hamburg-Mitte 2022“, 2022, <https://www.hamburg.de/mitte/wohnungsbauprogramm/>; Freie und Hansestadt Hamburg u. a., Hrsg., „Wohnungsbauprogramm Altona“, 2023, <https://www.hamburg.de/contentblob/17179692/37a64a-53c773aca8857a8a36c5e3e1a7/data/wohnungsbauprogramm-2023.pdf>.

947 Interview mit Angela Hansen, 2021.

948 Hansen, „Grundstücksvergabe für gemeinschaftliches Wohnen in Hamburg“, 24.

949 Hansen, 24.

950 Angela Hansen, 20 Jahre Agentur für Baugemeinschaften, interview von Hugo Polauke, 18. Juli 2023, 3, <https://www.hamburg.de/contentblob/17273834/b26c0c23b0e6db487767a4977a75c519/data/31-07-23-pq-interview-mit-angela-hansen.pdf>.

# KOMMUNALE AKTEUR\*INNEN

Im Stadtstaat Hamburg fungieren die Fachbehörden als Landesministerien und übernehmen gleichzeitig die kommunalen Aufgaben in Zusammenarbeit mit den Bezirksämtern.<sup>951</sup> So wird das Grundprinzip der Organisation Hamburger Behörden auf der Website der Stadt Hamburg wie folgt zusammengefasst:

Als Stadtstaat ist Hamburg Bundesland und Stadt zugleich. Die Fachbehörden entsprechen den Ministerien in den Bundesländern. Sie planen strategisch, steuern und beraten den Senat. Zusammen mit den Bezirken nehmen sie auch kommunale Aufgaben wahr.<sup>952</sup>

In der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (BSW) im Amt für Wohnen, Stadterneuerung und Bodenordnung ist die Agentur für Baugemeinschaften angesiedelt, die als zentrale Anlauf-, Beratungs- und Koordinierungsstelle für Wohnprojekte dient.<sup>953</sup> Zur Behörde für Finanzen gehört der Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen (LIG), der für die Verwaltung und Vermarktung kommunaler Grundstücke und Immobilien zuständig ist.<sup>954</sup> Im Rahmen von Konzeptvergabeverfahren für Wohnprojekte arbeiten die LIG und die Agentur für Baugemeinschaften mit den zuständigen Bezirksämtern zusammen, wobei die Agentur federführend die Koordination der Verfahren und bei Bedarf die Abstimmung mit weiteren Fachämtern übernimmt.<sup>955</sup> Unter der Leitung der Finanzbehörde und unter Beteiligung der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt (vertreten durch die Agentur für Baugemeinschaften), der Bezirksämter sowie der Behörde für Soziales, Familie, Gesundheit und Verbraucherschutz werden in der Dispositionsrunde Wohnungsbau unter anderem die Grundstücke für Wohnprojekte identifiziert und zur Vergabe an die Agentur für Baugemeinschaften reserviert.<sup>956</sup> Seit 2003 übernimmt die Agentur für Baugemeinschaften die Beratung und Vernetzung von Projekten, die Vermarktung und Durchführung von Grundstücksvergaben sowie die strategische Entwicklung von Vergabeverfahren und Förderprogrammen, die den Schwerpunkt auf genossenschaftliche Wohnprojekte setzen.<sup>957</sup> Im Interview mit dem Vertreter der Projektsteuerung bei HHBB Baubetreuung wurde die Bedeutung der Agentur für Baugemeinschaften hervorgehoben:

951 Freie und Hansestadt Hamburg, „Die Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen“, hamburg.de, zugegriffen 6. März 2023, <https://www.hamburg.de/bsw/bsw-wir-ueber-uns/>.

952 Freie und Hansestadt Hamburg, „Die Behörden der Freien und Hansestadt Hamburg“, hamburg.de, zugegriffen 7. Mai 2024, <https://www.hamburg.de/behoerden/3733948/fachbehoerden/>.

953 Freie und Hansestadt Hamburg, „Aufgaben der Agentur für Baugemeinschaften“, hamburg.de, zugegriffen 6. März 2023, <https://www.hamburg.de/baugemeinschaften/ansprechpartner-agentur-fuer-baugemeinschaften/>.

954 Freie und Hansestadt Hamburg, Freie und Hansestadt Hamburg, und Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen, „Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen (LIG)“, LIG, zugegriffen 6. März 2023, <https://immobilien-lig.hamburg.de/>; Hansen, „Grundstücksvergabe für gemeinschaftliches Wohnen in Hamburg“, 22.

955 Hansen, „Grundstücksvergabe für gemeinschaftliches Wohnen in Hamburg“, 22–23.

956 Senat der Freien und Hansestadt Hamburg, „Mitteilung des Senats an die Bürgerschaft. Haushaltsplan 2009/2010. Drucksache 19/2995. Einzelplan 6 Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt Vorlage eines Wohnungsbauentwicklungsplanes und Erhöhung der Verpflichtungsermächtigung bei dem Titel 06.06610.526.02. Planungsleistungen der Bezirksämter für Maßnahmen der Wachsenden Stadt‘ im Haushaltsjahr 2010“, 29.

957 Hansen, „Grundstücksvergabe für gemeinschaftliches Wohnen in Hamburg“.

Eine wichtige Akteurin auf städtischer Seite ist die Agentur für Baugemeinschaften, die Interessen der Baugemeinschaften innerhalb der Verwaltung und gegenüber der Politik vertritt und die Entstehung von Projekten begleiten kann. Sowohl für die Baugemeinschaften als auch für uns als Baubetreuer\*innen ist es wichtig, in der Verwaltung eine Ansprechpartnerin zu haben, die Baugemeinschaften genau kennt und zu den mit dem Thema weniger vertrauten Akteur\*innen innerhalb der Verwaltung vermitteln kann.<sup>958</sup>

Die Agentur wurde in der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt (BSU) angesiedelt<sup>959</sup> und ging später in die Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (BSW) über.<sup>960</sup> Durch die Ansiedelung im Referat mit Zuständigkeiten im Bereich der Wohnungsbauflächen- und Projektentwicklung hat die Agentur einen frühzeitigen Zugang zu Informationen über geplante Gebiete und Flächen.<sup>961</sup> Die Agentur für Baugemeinschaften wurde mit einem Budget für drei volle Stellen ausgestattet und erhielt die Zuständigkeit für die Kommunikation mit Wohnprojekten und auch innerhalb der Kommune sowie für die Koordination der Grundstücksvergaben und die Unterstützung der Umsetzung des Förderprogramms.<sup>962</sup> Die Vertreterin der Projektsteuerung bei STATTBÄU beschrieb eine für Wohnprojekte positive Entwicklung durch die Tätigkeiten der Agentur für Baugemeinschaften:

Mit der Gründung der Agentur für Baugemeinschaften hat sich die Arbeitsweise innerhalb der städtischen Strukturen geändert. Die Agentur kümmerte sich um die Zurverfügungstellung von Grundstücken, auf die sich Projekte bewerben konnten. Die allgemeine politische Situation in Hamburg hat sich für Baugemeinschaften positiv entwickelt, das Thema war immer auf der Agenda, egal aus welcher parteipolitischen Konstellation sich der Senat zusammensetzte.<sup>963</sup>

Nach dem ersten Jahr des Bestehens der Agentur für Baugemeinschaften veröffentlichte Klaus-Peter Friebel eine Zwischenbilanz in der *Freihaus-Ausgabe* von 2004.<sup>964</sup> Demnach hat die Agentur einen hohen Bedarf und ein breites Interesse an dem Thema und an den kommunalen Grundstücken in innerstädtischen Lagen festgestellt.<sup>965</sup> Trotz Reservierungen mehrerer kommunaler Grundstücke für Wohnprojekte bestand nach Friebel eine zentrale Herausforderung darin, das Angebot an Grundstücken an die Bedarfe der Wohnprojektinitiativen anzupassen.<sup>966</sup> Um die Nachfrage und die Bedarfe an kommunalen Grundstücken zu erfassen, führte die Agentur für Baugemeinschaften eine Liste der Wohnprojekteinitiativen.<sup>967</sup> Erst nach der Registrierung mit einem Interessentenbogen und einem Projektkonzept konnten sich Initiativen auf die Ausschreibungen kommunaler Grundstücke bewerben.<sup>968</sup> Im Jahr 2009 registrierte die Agentur für Baugemeinschaften

958 Interview mit Stefan Wendt-Reese, 2023.

959 empirica u. a., *Baugruppen. BBSR-Online-Publikation 14/2009*, 16.

960 Hansen, „Grundstücksvergabe für gemeinschaftliches Wohnen in Hamburg“, 20.

961 Hansen, 20.

962 empirica u. a., *Baugruppen. BBSR-Online-Publikation 14/2009*, 16.

963 Interview mit Rosemarie Oltmann, 2023.

964 Klaus-Peter Friebel, „Das erste Jahr Agentur für Baugemeinschaften“, hg. von STATTBÄU HAMBURG Entwicklungsgesellschaft mbH, *Info für gemeinschaftliches und selbstbestimmtes Wohnen*, Freihaus Nr. 11 (Oktober 2004): 3, <https://archiv.stattbau-hamburg.de/kiosk/>.

965 Friebel, 3.

966 Friebel, 3.

967 Senat der Freien und Hansestadt Hamburg, „Mitteilung des Senats an die Bürgerschaft. Haushaltsplan 2009/2010. Drucksache 19/2995. Einzelplan 6 Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt Vorlage eines Wohnungsbauentwicklungsplanes und Erhöhung der Verpflichtungsermächtigung bei dem Titel 06.06610.526.02 „Planungsleistungen der Bezirksämter für Maßnahmen der Wachsenden Stadt“ im Haushaltsjahr 2010“, 31.

968 Senat der Freien und Hansestadt Hamburg, 31.

rund 100 Wohnprojektinitiativen mit mindestens drei Haushalten.<sup>969</sup> Um die Erfolge zu dokumentieren und die Wohnprojekte sichtbarer zu machen, koordinierte die Agentur für Baugemeinschaften den Hamburger Baugemeinschaftspreis (Jahrgänge 2011<sup>970</sup> und 2017<sup>971</sup>), mit dem mehrere Wohnprojekte ausgezeichnet und in einer Dokumentation veröffentlicht wurden. Im Jahr 2023, nach 20 Jahren des Bestehens, konnte die Agentur für Baugemeinschaften eine positive Bilanz bezüglich der Anerkennung der Mehrwerte von Wohnprojekten in Politik und Verwaltung ziehen:

Nachdem die ersten Projekte realisiert waren, hat die Politik zunehmend verstanden, dass Baugemeinschaften etwas Gutes sind. Wenn wir diese Gruppen in die Quartiere integrieren, hat das einen sozialen Mehrwert und es ergeben sich Synergieeffekte, die natürlich auch für die Stadt sinnvoll und gut sind. Das Thema ist jetzt in den politischen Gremien, in den Bezirksämtern, in den Fachdienststellen bekannt.<sup>972</sup>

Für die Förderung und Finanzierung der Wohnprojekte mit Schwerpunkt auf Genossenschaften ist die Hamburgische Investitions- und Förderbank zuständig.<sup>973</sup> Eine weitere kommunale Akteurin ist die 2010 eingerichtete Wohnungsbaukoordination, die „die behördenübergreifende Umsetzung der Wohnungsbaupolitik des Senats und die Zusammenarbeit der Behörden und Bezirksämter beim Thema Wohnungsbau“<sup>974</sup> unterstützt. Die Wohnungsbaukoordination ist mit einer Stabsstelle ausgestattet und bei der oder dem zuständigen Staatsrät\*in angesiedelt.<sup>975</sup> Im Interview beschrieb der Vertreter der Projektsteuerung bei der HHBB Baubetreuung die unterstützende Rolle der Wohnungsbaukoordination für Wohnprojekte, die durch Verzögerungen in Verwaltungsabläufen bei der Umsetzung behindert werden:

Wenn Verwaltungswege zu lange dauern oder irgendwo Hindernisse im Weg sind, versucht die Wohnungsbaukoordination, Klärung zwischen den verschiedenen beteiligten Institutionen herbeizuführen. Die Wohnungsbaukoordination kann besonders wirkungsvoll bei Hindernissen auf Verwaltungsseite unterstützen, zum Beispiel in der Bearbeitung eines Bauantrags oder bei Fertigstellung einer Erschließung. Die Abwicklung läuft meistens über uns als Baubetreuer\*innen und die Kommunikation mit der Wohnungsbaukoordination läuft je nach Gruppe unterschiedlich. Viele Gruppen wären in diesem Bereich fachlich überfordert, denn es geht um komplexe Themen. Es gibt aber auch Gruppen, die fachlich gut aufgestellt sind und ihr Anliegen selbst transportieren wollen. Dann übernehmen sie den Erstkontakt mit der Wohnungsbaukoordination, und manchmal spricht eine Gruppenvertreter\*in bei einer Veranstaltung die Staatssekretärin direkt an.<sup>976</sup>

969 Senat der Freien und Hansestadt Hamburg, 31.

970 Freie und Hansestadt Hamburg, Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt, „Baugemeinschaftspreis 2011. Dokumentation“.

971 Freie und Hansestadt Hamburg, Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen, „Baugemeinschaftspreis 2017. Zusammen bauen lohnt sich!“, Dokumentation des Baugemeinschaftspreises 2017 (Hamburg, Februar 2018), <https://www.hamburg.de/contentblob/12986394/e279a08b916632214b46522e708a0742/data/baugemeinschaftspreis-2017.pdf>.

972 Hansen, 20 Jahre Agentur für Baugemeinschaften, 2–3.

973 Hamburgische Investitions- und Förderbank, „Förderung für Baugemeinschaften | IFB Hamburg“, IFB Hamburg, zugegriffen 6. März 2023, <https://www.ifbh.de/programme/immobilienwirtschaft/mietwohnungen-bauen/mietwohnungen-bauen/baugemeinschaften-mit-genossenschaftlichem-eigentum#ansprechpartner>.

974 Freie und Hansestadt Hamburg, „Behördenübergreifende Koordination. Hamburg hat eine Wohnungsbaukoordinatorin“, hamburg.de, zugegriffen 24. Juli 2023, <https://www.hamburg.de/bsw/wohnungsbau/3928898/wohnungsbaukoordinatorin/>.

975 Freie und Hansestadt Hamburg.

976 Interview mit Stefan Wendt-Reese, 2023.

Eine weitere kommunale Akteurin ist die 2020 gegründete Gesellschaft ABB GmbH & Co. KG Trägerschaft und Verwaltungseinheit für Wohnprojekte in Form von Mieter\*innengemeinschaften in Immobilien im kommunalen Eigentum (s. Abb. 78).<sup>977</sup> Nach Interviewaussage der Vertreterin der Projektsteuerung bei STATTAU und des Mitglieds des Aufsichtsrats der ABB GmbH & Co. KG wurde die Gesellschaft gegründet, „um den Projekten, die mit ABB-Instandhaltungsmitteln ertüchtigt wurden, eine Zukunft zu geben und sie zukunftsfähig zu gestalten“.<sup>978</sup> Die ABB Management GmbH dient als Verwalterin und die ABB GmbH & Co. KG als Eigentümerin für zehn Wohnprojekte, die in den 1980er- und 1990er-Jahren mithilfe der kommunalen Förderung in Selbstbau in stand gesetzt<sup>979</sup> und in den Folgejahren in Selbstverwaltung und teilweise in Kooperation mit sozialen Trägern betrieben wurden.<sup>980</sup> Den Anstoß für die Gründung gaben die betroffenen Wohnprojekte<sup>981</sup>, die sich im Dachverband autonomer Wohnprojekte organisierten und eine langfristige Sicherung ihres Selbstverwaltungsrechts und der niedrigen Mieten forderten.<sup>982</sup>

Die Wohnprojekte unter dem Dach von ABB Management GmbH und ABB GmbH & Co. KG wurden in der Stellungnahme des Senats von 2018 als Impulsegeber für spätere Wohnprojekte bezeichnet.<sup>983</sup> Darunter sind Wohnprojekte mit Wohnangeboten für Menschen, die sich durch verschiedene Faktoren wie Fluchterfahrung, Obdachlosigkeit oder Suchterkrankungen auf dem konventionellen Wohnungsmarkt nicht versorgen können.<sup>984</sup> Zwei Wohnprojekte wurden in der Vergangenheit an das kommunale Wohnungsbauunternehmen SAGA veräußert und im Zuge der Gründung der ABB GmbH & Co. KG von der Kommune zurückgekauft, da „es sich hierbei um selbstverwaltete ABB-Projekte handelt, die nicht in das Portfolio der SAGA passen“.<sup>985</sup> Das Ziel dieser Trägerschaft ist eine langfristige Sicherung der Wohnprojekte und der Mietstruktur, sodass der Verkauf der Immobilien ausgeschlossen wird.<sup>986</sup> Darüber hinaus können weitere Wohnprojekte in die Gesellschaft aufgenommen werden.<sup>987</sup>

977 Freie und Hansestadt Hamburg und Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen, „Städtische Immobilien-gesellschaft für Projekte der Alternativen Baubetreuung (ABB) gegründet“, hamburg.de, zugegriffen 15. November 2021, <https://www.hamburg.de/pressearchiv-fhh/13659510/2020-03-02-bsw-immobilien-gesellschaft-abb/>.

978 Interview mit Rosemarie Oltmann, 2023.

979 S. Kapitel 4.3.1.

980 Senat der Freien und Hansestadt Hamburg, „Mitteilung des Senats an die Bürgerschaft. Drucksache 21/17030. Stellungnahme des Senats zu dem Ersuchen der Bürgerschaft vom 5. September 2018 ‚ABB-Wohnprojekte: Selbstverwaltung aller Projekte langfristig sichern‘ (Drucksache 21/14135) Haushaltsplan 2019/2020 Einzelplan 6.1 Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen Nachbewilligung nach § 35 Landeshaushaltsordnung“, 3.

981 Darunter beispielsweise das Wohnprojekt Jäpa in den Jägerpassengen auf St. Pauli, s. Abschnitt 4.3

982 Dachverband autonomer Wohnprojekte, „Dachverband autonomer Wohnprojekte“, Dachverband autonomer Wohnprojekte, zugegriffen 9. Januar 2024, <https://dawhh.org/>; Füllner und Laufer, „Wohnprojekte in Gefahr“, Benjamin Laufer, „Neue Immobilien-gesellschaft: Wie Hamburg seine Wohnprojekte rettet“, Online Zeitschrift, *Hinz & Kunzt. Das Hamburger Straßenmagazin* (blog), 29. Mai 2019, <https://www.hinzundkunzt.de/wie-hamburg-seine-wohnprojekte-rettet/>.

983 Senat der Freien und Hansestadt Hamburg, „Mitteilung des Senats an die Bürgerschaft. Drucksache 21/17030. Stellungnahme des Senats zu dem Ersuchen der Bürgerschaft vom 5. September 2018 ‚ABB-Wohnprojekte: Selbstverwaltung aller Projekte langfristig sichern‘ (Drucksache 21/14135) Haushaltsplan 2019/2020 Einzelplan 6.1 Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen Nachbewilligung nach § 35 Landeshaushaltsordnung“, 2.

984 Senat der Freien und Hansestadt Hamburg, 3.

985 Senat der Freien und Hansestadt Hamburg, 3.

986 Senat der Freien und Hansestadt Hamburg, 3.

987 Senat der Freien und Hansestadt Hamburg, 4.

Die Projekte sind als Vereine organisiert und tragen die Verantwortung für die Vermietung und die Instandhaltung, damit die Gebäude nicht verfallen. Sie hatten ihre Verträge mit den Eigentümern – entweder mit der SAGA oder mit der Stadt Hamburg. Um sie alle unter einem Dach zu vereinen, sind die Immobilien jetzt in die ABB-Gesellschaft überführt worden, wodurch sich vertraglich für die Vereine erstmal nichts geändert hat. Zunächst wurden die Projekte über die Lawaetz-Stiftung verwaltet. Nach der Gründung der ABB-Gesellschaft wurde die Verwaltung der steg Hamburg übertragen. Es steht die Kommunikation an, um einerseits die Mieten gering zu halten und andererseits den aktuellen technischen Anforderungen gerecht zu werden. Die Verwaltungsstruktur der ABB-Gesellschaft muss sich perspektivisch ebenso selbst tragen. Die Herausforderungen sind groß. Die ABB-Gesellschaft hat einen Aufsichtsrat als überwachendes Gremium, besetzt durch Menschen aus der Wohnungswirtschaft, der Sozialbehörde, der Finanzbehörde und der Projektbegleitung.<sup>988</sup>

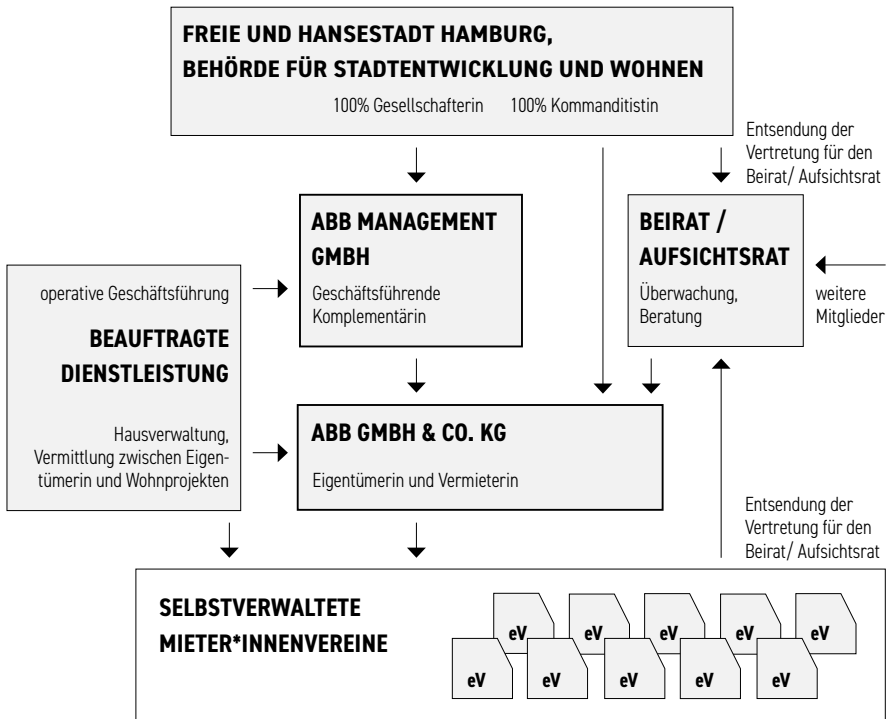


Abb. 78: Struktur der kommunalen ABB-Gesellschaft, Prinzipdarstellung (eigene Darstellung auf Grundlage der Informationen der Stadt Hamburg<sup>989</sup> und Interviewaussagen)

988 Interview mit Rosemarie Oltmann, 2023.

989 Senat der Freien und Hansestadt Hamburg, „Mitteilung des Senats an die Bürgerschaft. Drucksache 21/17030. Stellungnahme des Senats zu dem Ersuchen der Bürgerschaft vom 5. September 2018 ‚ABB-Wohnprojekte: Selbstverwaltung aller Projekte langfristig sichern‘ (Drucksache 21/14135) Haushaltsplan 2019/2020 Einzelplan 6.1 Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen Nachbewilligung nach § 35 Landeshaushaltsordnung“, 4–5.

## INTERMEDIÄRE AKTEUR\*INNEN

Im intermediären Bereich der Projektsteuerung sind in Hamburg sogenannte Baubetreuer\*innen tätig: So werden in Hamburg sowohl Träger als auch Personen bezeichnet, die die Betreuung der Wohnprojekte als Dienstleistung anbieten und von der Agentur für Baugemeinschaften anerkannt und als Ansprechpersonen empfohlen werden. Mit Ausnahme der Traditionsgenossenschaften<sup>990</sup> ist die Beauftragung von Baubetreuer\*innen für Wohnprojekte, die eine eigene Rechtsform gründen und sich in Hamburg auf städtische Grundstücke bewerben, verpflichtend:

Die Stadt Hamburg sieht eine professionelle Begleitung als Gelingensfaktor und verpflichtet bei der Vergabe von städtischen Grundstücken an Baugemeinschaften zur Beauftragung einer Baubetreuung. Gerade wenn die Kosten stark steigen und Finanzierungen ins Wackeln kommen, brauchen Projekte tatsächlich Unterstützung, die weder die Gruppe noch ein Architekturbüro leisten kann. Deshalb halte ich diesen Ansatz der Stadt Hamburg für richtig. In Hamburg haben wir eine relativ große Szene, es gibt inzwischen mindestens sechs Firmen, die Baubetreuung von Baugemeinschaften anbieten.<sup>991</sup>

Die von der Agentur für Baugemeinschaften anerkannten Baubetreuer\*innen werden auf der Website der Agentur aufgelistet,<sup>992</sup> darunter beispielsweise die in den 1980er-Jahren gegründete STATTBAU und die Lawaetz-Stiftung, die 1999 gegründete Conplan Projektentwicklungsgesellschaft<sup>993</sup> sowie die 2014 gegründete HHBB Baubetreuung GbR<sup>994</sup>.

Da wir demnächst in Wilhelmsburg und anderen IBA-Gebieten 20 Prozent Baugemeinschaften umsetzen wollen, kommt viel Arbeit auf die Baubetreuer zu. Manchmal sehen wir in einem Verfahren bei beispielsweise zehn Bewerbungen dieselben Baubetreuer dreimal, und immer im Interesse einer anderen Gruppe. Das ist viel Aufwand für die Baubetreuer und deshalb wäre es nicht schlecht, wenn die Konkurrenz noch ein bisschen steigt.<sup>995</sup>

Die Baubetreuer\*innen benötigen „eine Erlaubnis nach § 34 c Abs. 1 Punkt 3b der Gewerbeordnung gemäß des Baugemeinschaftsförderprogramms der Investitions- und Förderbank Hamburg“,<sup>996</sup> wobei die Ausrichtung der Aufgaben und Zielgruppen variiert. Nach Interviewaussage des Vertreters der HHBB Baubetreuung übernehmen die Baubetreuer\*innen verschiedene Querschnittsaufgaben:<sup>997</sup>

Zu unserem fachlichen Tätigkeitsfeld als Baubetreuer\*innen gehört die Berechnung der Finanzierung, der Wirtschaftlichkeit, des Eigenkapitals und der Miethöhe. In der frühen Phase unterstützen wir Gruppen auch bei der Wahl der Rechtsform. Ein großer Tätigkeitsbereich ist die Begleitung der Planung. Wir vermitteln den Planungsprozess an die Gruppe und achten darauf, dass die Ziele der Gruppe Berücksichtigung finden.

<sup>990</sup> Interview mit Stefan Wendt-Reese, 2023.

<sup>991</sup> Interview mit Stefan Wendt-Reese, 2023.

<sup>992</sup> Freie und Hansestadt Hamburg, „Alle wichtigen Adressen rund ums Thema Baugemeinschaften“, hamburg.de, zugegriffen 13. Januar 2023, <https://www.hamburg.de/baugemeinschaften/ansprechpartner/12717722/adressen/>.

<sup>993</sup> Conplan Projektentwicklungsgesellschaft, „Conplan GmbH - Wohnprojekte in Norddeutschland - Gut aufgestellt“, Conplan Projektentwicklung, zugegriffen 13. Januar 2023, <https://www.conplan-projekte.de/conplan/gut-aufgestellt.html?type=rss%27%27%27%27A%3D0%27%27%27A%3D0%27A%3D0>.

<sup>994</sup> HHBB Baubetreuung, „Home“, HHBB Baubetreuung, zugegriffen 13. Januar 2023, <https://www.hhbb.hamburg/>.

<sup>995</sup> Interview mit Angela Hansen, 2021.

<sup>996</sup> Interview mit Angela Hansen, 2021.

<sup>997</sup> Interview mit Stefan Wendt-Reese, 2023.

(...) Und zum Schluss geht es um die Anschlussfinanzierung, Verhandlungen mit Finanzierungs- und Kooperationspartner\*innen, Abschluss und Abrechnung. Danach übergeben wir die Gruppe in die völlige Selbstständigkeit.<sup>998</sup>

Die Schwerpunkte liegen dabei beispielsweise auf der Zusammenarbeit mit Stiftungen und kirchlichen Organisationen wie der Lawaetz-Stiftung und der STATTBAU oder auf Wohnprojekten im individuellen Eigentum wie bei Conplan.<sup>999</sup> Gleichwohl arbeiten einige Baubetreuer\*innen sowohl mit Wohnprojekten im genossenschaftlichen als auch im individuellen Eigentum.<sup>1000</sup> Über die unmittelbare Projektsteuerung und Beratung hinaus agieren die Baubetreuer\*innen an der Schnittstelle zwischen Wohnprojekten, Politik und Verwaltung:

Sie sind alle miteinander vernetzt, und wenn sie etwas verändert haben wollen, kommunizieren sie es über die Politik. Auf diesem Wege versuchen sie, die Themen durchzusetzen, die ihnen wichtig sind. Häufig geht es um die Unterstützung von kleinen Genossenschaften, weil wir einen politischen Auftrag dazu haben und die Umsetzung aufgrund der hohen Finanzierungsanforderungen einen hohen Kraftaufwand mit sich bringt.<sup>1001</sup>

Mit zunehmender Zahl der entstandenen Wohnprojekte gewannen zudem die Verwaltungsaufgaben an Bedeutung. So gründeten 1999 die STATTBAU Hamburg, die Gesellschaft für Arbeit, Technik und Entwicklung (GATE) und die Mietergenossenschaft Falkenried-Terrassen die ‚Dienstleistungsgesellschaft für unkonventionelle Wohn- und Gewerbeprojekte‘<sup>1002</sup> P 99 GmbH, um Wohnprojekte bei finanztechnischen Aufgaben professionell zu unterstützen.<sup>1003</sup> Die drei Gesellschafterinnen verpflichteten sich dabei, die „Gewinne der GmbH nicht abzuschöpfen, sondern mit Überschüssen die Qualität der Betreuung zu verbessern“.<sup>1004</sup> Dieser Grundsatz wurde langfristig fortgeführt, wobei heute nicht mehr GATE, sondern die zahlenkombinat GbR als ‚Kollektiv‘ der P 99-Beschäftigten als dritter Gesellschafter agiert.<sup>1005</sup> Im Jahr 2022 betreute P 99 rund 1800 Wohn- und Gewerbeeinheiten in Hamburg:<sup>1006</sup>

Fast alle kleinen Genossenschaften nehmen Verwaltungsdienstleistungen der Verwaltungsgesellschaft P 99 in Anspruch. Sowohl die Dachgenossenschaften Schanze und die Wohnreform als auch die Ein-Haus-Genossenschaften geben bestimmte Verwaltungsaufgaben gern ab, da ihre Strukturen zu klein sind, um die gesamte Verwaltung selbst leisten zu können. Die P 99 übernimmt die Mietenverwaltung, die Betriebskostenabrechnung und die Erstellung der Bilanzen unter Berücksichtigung der buchungstechnischen Anforderungen, die an Genossenschaften geknüpft sind.<sup>1007</sup>

998 Interview mit Stefan Wendt-Reese, 2023.

999 Interview mit Rosemarie Oltmann, 2023.

1000 Interview mit Rosemarie Oltmann, 2023.

1001 Interview mit Angela Hansen, 2021.

1002 Osório, „Von der Eleganz der Ziffern: Verwaltungsdienstleistungen für Wohn- und Gewerbeprojekte“, 60.

1003 Osório, 60; P 99 Gebäude-Verwaltungsgesellschaft mbH, „Projekte – P 99“, P 99 Gebäudeverwaltung, zugegriffen 28. November 2022, <https://p-99.de/projekte/>.

1004 Osório, „Von der Eleganz der Ziffern: Verwaltungsdienstleistungen für Wohn- und Gewerbeprojekte“, 60.

1005 P 99 Gebäude-Verwaltungsgesellschaft mbH, „Gesellschafter“, P 99 Gebäudeverwaltung, zugegriffen 28. November 2022, <https://p-99.de/gesellschafter/>.

1006 P 99 Gebäude-Verwaltungsgesellschaft mbH, „Projekte – P 99“.

1007 Interview mit Rosemarie Oltmann, 2023.

Seit 2005 trifft sich regelmäßig die durch die Agentur für Baugemeinschaften organisierte Koordinierungsrunde Baugemeinschaften (KORB), initiiert durch die STATTBAU.<sup>1008</sup> Die Idee basiert auf den Erfahrungen der 1980er- und 1990er-Jahre im Rahmen des Programms der alternativen Baubetreuung (ABB).<sup>1009</sup> Im Interview beschrieb die Vertreterin der Agentur für Baugemeinschaften die KORB-Runde als „eine große Bandbreite an beteiligten Akteuren, die alle sehr diskussionsfreudig und konstruktiv-kritisch sind“.<sup>1010</sup> In den sogenannten KORB-Runden kommen die Baubetreuer\*innen, die Vertreter\*innen der Agentur für Baugemeinschaften und der zuständigen Behörden sowie der Förderbank und weitere Akteur\*innen über aktuelle Themen und Herausforderungen der Wohnprojekte und der Verfahren in den Austausch.<sup>1011</sup> Die KORB-Runde widmet sich verschiedenen Themen wie Finanzierung, Förderung und Öffentlichkeitsarbeit sowie der Gestaltung von Kriterien für Konzeptvergabeverfahren.<sup>1012</sup>

Wir haben eine regelmäßige Koordinierungsrunde Baugemeinschaften (KORB), die alle zwei bis drei Monate stattfindet und je nach Thema leicht unterschiedliche Besetzung hat. Bis zu 30 Personen sind dabei: Baubetreuer, kooperierende Genossenschaften, Kollegen aus dem sogenannten Förderreferat, von der Förderbank (IFB), vom Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen (LIG), von der Sozialbehörde und von der Architektenkammer. In den KORB-Runden findet ein intensiver Austausch statt. Wir machen einen Vorschlag für die Tagesordnung, die gerne von den Teilnehmern ergänzt wird. Die städtischen Vertreter, dazu gehört auch die städtische Projektentwicklungsgesellschaft IBA, gehen in einen konstruktiven Austausch mit allen Beteiligten. Wir erhalten viele Anregungen und müssen gegebenenfalls unsere Planungen überarbeiten. Deshalb hat diese Runde einen gewissen Einfluss auf das, was wir tun. Als Verwaltung finden wir es richtig, dass wir uns dieser Diskussion stellen.<sup>1013</sup>

Insgesamt ist festzustellen, dass die kooperativen Strukturen in Hamburg auf vielfältigen professionalisierten Akteur\*innen aufbauen. Zum einen verfügt Hamburg über mehrere erfahrene Organisationen im Bereich der Projektsteuerung und Baubetreuung von Wohnprojekten. Zum anderen agiert die in der Kommunalverwaltung angesiedelte Agentur für Baugemeinschaften als zentrale Koordinierungs- und Anlaufstelle für Wohnprojekte, Baubetreuer\*innen und verschiedene Ämter. Mit der ABB-Gesellschaft als kooperative Dachträgerschaft und der Verwaltungsgesellschaft P99 können Wohnprojekte in Hamburg außerdem auf die Unterstützung der verwaltenden Strukturen zugreifen. Ein weitere Akteurin ist die Hamburgische Investitions- und Förderbank als Fördermittelgeberin für Wohnprojekte.

1008 Tobias Behrens, „Jubiläum der Koordinierungsrunde Baugemeinschaft“, hg. von STATTBAU HAMBURG Entwicklungsgesellschaft mbH, *Info für gemeinschaftliches und selbstbestimmtes Wohnen*, Freihaus Nr. 16 (Oktober 2019): 5, <https://archiv.stattbau-hamburg.de/kiosk/>.

1009 Behrens, 5.

1010 Interview mit Angela Hansen, 2021.

1011 Behrens, „Jubiläum der Koordinierungsrunde Baugemeinschaft“, 5.

1012 Karsten Wagner, „Zusammen bauen lohnt Mehr als ‚MySpace‘ für Baugemeinschaften“, hg. von STATTBAU HAMBURG Entwicklungsgesellschaft mbH, *Info für gemeinschaftliches und selbstbestimmtes Wohnen*, Freihaus Nr. 16 (September 2009): 16, <https://archiv.stattbau-hamburg.de/kiosk/>.

1013 Interview mit Angela Hansen, 2021.

# GRÜNDUNGSHILFE UND FÖRDERUNG

In der Gründungshilfe und im Bereich der Förderung ist die Rolle der in der Kommunalverwaltung angesiedelten Agentur für Baugemeinschaften hervorzuheben. Diese führt eine Website mit aktuellen Informationsangeboten und organisiert verschiedene Veranstaltungen in digitalen sowie analogen Formaten.<sup>1014</sup> Im Interview wurde insbesondere die sogenannte Kontaktbörse positiv hervorgehoben:

Die Kontaktbörse ist ein tolles Format. Wir haben nicht erwartet, dass es so gut anläuft. An der ersten Veranstaltung haben rund 150 Leute teilgenommen, und auch online funktioniert es relativ gut. In Wilhelmsburg wollen wir ein neues Bewerbungsverfahren mit mehreren Stufen starten, von der Veröffentlichungsphase über Interessensbekundungsphase, Bewerbungsphase zur Qualifizierungsphase. So ein Verfahren lässt sich mit den Vernetzungsangeboten der Kontaktbörse gut begleiten.<sup>1015</sup>

Außerdem bietet die Agentur für Baugemeinschaften Informationen zu den lokalen Dachträgerschaften für Wohnprojekte. Nach Interviewaussage der Vertreterin der Agentur für Baugemeinschaften kooperieren etwa 12 von über 30 Hamburger Traditionsgeossenschaften als Dachträger\*innen mit Wohnprojekten.<sup>1016</sup> Die Agentur für Baugemeinschaften führt zudem eine online verfügbare Liste der anerkannten Baubetreuer\*innen, die bei Bewerbungen auf kommunale Konzeptvergabeverfahren zu beauftragen sind.<sup>1017</sup> Des Weiteren berät die Agentur für Baugemeinschaften Wohnprojekte zu kommunalen Konzeptvergabeverfahren und dem kommunalen Förderprogramm.<sup>1018</sup> Nach Interviewaussage der Vertreterin der Agentur für Baugemeinschaften führt Hamburg seit 2003 neben eigener Wohnraumförderung ein Förderprogramm für Wohnprojekte mit Ziel, durch die Gemeinwohlorientierung der Wohnprojekte einen Mehrwert für die Stadt zu erzeugen.<sup>1019</sup> Der Erhalt und die Erweiterung des Förderprogramms für Wohnprojekte brauchen dabei eine politische Legitimation, beispielsweise durch die vorrangige „Schaffung preisgünstigen Wohnraums für Zielgruppen mit wenig Eigenmitteln und einem geringen Einkommen“.<sup>1020</sup> Des Weiteren werden nach Interviewaussagen der Vertreterin der Agentur für Baugemeinschaften weitere Aspekte zur Begründung der Förderung von Wohnprojekten genannt:

Es gibt nicht nur Befürworter von Baugemeinschaften, sondern auch Kritiken, weshalb es angeraten ist, gut zu begründen, warum wir diese Zielgruppe fördern und ein Kontingent für Baugemeinschaftsgrundstücke anbieten. Und deshalb haben wir ein sogenanntes Dreieck aus den Hauptpunkten gebildet: Partizipation, Innovation und Gemeinschaftsgedanke, wovon mindestens einer, gerne mehr Punkte von den Baugemeinschaften als Ziel erfüllt sein müssen.<sup>1021</sup>

Das Förderangebot für Wohnprojekte der Hamburgischen Investitions- und Förderbank (IFB Hamburg) von 2023 umfasst zinsverbilligte Darlehen, einmalige Zuschüsse sowie laufende Zuschüsse für den Zeitraum

1014 Bundesinstitut für Bau-, Stadt und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR), *Koop.Stadt. Bundespreis kooperative Stadt: Instrumente und Praxisbeispiele*, 37.

1015 Interview mit Angela Hansen, 2021.

1016 Interview mit Angela Hansen, 2021.

1017 Freie und Hansestadt Hamburg, „Alle wichtigen Adressen rund ums Thema Baugemeinschaften“.

1018 empirica u. a., *Baugruppen. BBSR-Online-Publikation 14/2009*, 16–17.

1019 Interview mit Angela Hansen, 2021.

1020 Interview mit Angela Hansen, 2021.

1021 Interview mit Angela Hansen, 2021.

der Mietpreis- und Belegungsbindungen von 30 und 40 Jahren.<sup>1022</sup> Die Förderrichtlinie legt dabei die Einkommensgrenzen<sup>1023</sup> und die maximale Größe der förderfähigen Wohnflächen pro Person für private Wohnungen und Clusterwohnungen<sup>1024</sup> sowie die Mindeststandards für Gemeinschaftsräume, Raumausstattung und Haustechnik fest.<sup>1025</sup> Das Grundmodul für Kleingewerkschaften beinhaltet ein Förderdarlehen zur Aufstockung des Eigenkapitals und laufende Zuschüsse für eine einkommensbezogene Preisdämpfung der Miete.<sup>1026</sup> Mit weiteren Ergänzungsmodulen können beispielsweise Carsharing-Angebote, energiesparendes Bauen, Barrierefreiheit, Hochbau-Wettbewerbe und Wohnungen mit geringen Flächen gefördert werden.<sup>1027</sup>

Die Stadt hat ein modulares Fördersystem aufgebaut: Eine pauschale Förderung gewährt eine Summe für bestimmte Haushalte pro Quadratmeter Wohnfläche und zusätzlich gibt es Bausteine mit weiteren Modulen. Die Baugemeinschaftsförderung ist relativ flexibel, sodass verschiedene gute Konzepte umgesetzt werden können. Die Stadt Hamburg fördert beispielsweise Wohngemeinschaften, kleine kompakte Wohnungen, Clusterwohnungen und Gemeinschaftsräume. Pro Haushalt werden 3 Quadratmeter Gemeinschaftsraum gefördert: Das heißt, ein Projekt mit 20 Haushalten darf 60 Quadratmeter Gemeinschaftsraum zusätzlich bauen. Das kann man toll nutzen, zum Beispiel für eine Gästewohnung, eine Sauna oder einen Raum für Feste oder für eine offene Nutzung im Quartier.<sup>1028</sup>

Unterschiedliche Förderschwerpunkte und -bedingungen gelten für Kleingewerkschaften, für Kooperationen mit Bestandsgewerkschaften oder mit gewerkschaftsähnlichen Gesellschaftsformen sowie für den Erwerb von Bestandsobjekten durch Mieter\*innengewerkschaften.<sup>1029</sup> Unter Kleingewerkschaften versteht die IFB Hamburg sowohl Gewerkschaften mit nur einem Wohnprojekt als auch ‚Projektträger-Gewerkschaften‘, die als Dachorganisation dienen und dem selbstverwalteten Wohnprojekt gleichzeitig einige Rechte und Pflichten im Planungs- und Bauprozess überlassen.<sup>1030</sup> Unter „Kooperation einer Baugemeinschaft mit einer Bestandsgewerkschaft, einer gemeinnützigen Stiftung oder einer Körperschaft des öffentlichen Rechts“<sup>1031</sup> versteht die Förderrichtlinie ein Wohnprojekt unter dem Dach einer Organisation, die im Planungs- und Bauprozess als Träger\*in auftritt und anschließend das Nutzungsrecht an das Wohnprojekt übergibt.<sup>1032</sup> Sowohl Kleingewerkschaften als auch Kooperationen können dabei mit den gewerkschaftsähnlichen Gesellschaftsformen zusammenarbeiten.<sup>1033</sup> Als Kriterien für die Prüfung von gewerkschaftsähnlichen Gesellschaftsformen nennt die Hamburgische Investitions- und Förderbank Kriterien wie die Langfristigkeit, das Demokratieprinzip, die

1022 Hamburgische Investitions- und Förderbank, „Förderung für Baugemeinschaften | IFB Hamburg“.

1023 Hamburgische Investitions- und Förderbank, „Baugemeinschaften. Förderrichtlinie für Baugemeinschaften mit gewerkschaftlichem Eigentum“, 21. Juli 2023, 63, <https://www.ifbh.de/api/services/document/1171>.

1024 Hamburgische Investitions- und Förderbank, 38–42.

1025 Hamburgische Investitions- und Förderbank, 43–57.

1026 Hamburgische Investitions- und Förderbank, 9–11.

1027 Hamburgische Investitions- und Förderbank, 9–16.

1028 Interview mit Angela Hansen, 2021.

1029 Agentur für Baugemeinschaften der Stadt Hamburg, „Eigentumsformen von Baugemeinschaften. Kurzzusammenfassung“, Februar 2023, 2–3, <https://www.hamburg.de/contentblob/15585146/5a14c95e8859de-8941a335036f87e023/data/infoblatt-rechtsformen-fuer-baugemeinschaften.pdf>.

1030 Hamburgische Investitions- und Förderbank, „Baugemeinschaften. Förderrichtlinie für Baugemeinschaften mit gewerkschaftlichem Eigentum“, 7.

1031 Hamburgische Investitions- und Förderbank, 7.

1032 Hamburgische Investitions- und Förderbank, 7.

1033 Hamburgische Investitions- und Förderbank, 8.

eigentumsähnlichen Rechte der Mieter\*innen sowie Selbstnutzung, Selbstverwaltung und Selbsthilfe.<sup>1034</sup> Mit der Kategorie ‚Erwerb von Bestandsobjekten durch eine Mietergenossenschaft‘ berücksichtigt die Förderrichtlinie die Umwandlung von bewohnten Mietshäusern in genossenschaftliches oder genossenschaftsähnliches Eigentum durch die Übernahme der Immobilien in Selbstverwaltung durch die Mieter\*innen.<sup>1035</sup> Damit liegt der Schwerpunkt der Förderrichtlinie auf dem gemeinschaftlichen und insbesondere dem genossenschaftlichen Eigentum:

Die Förderrichtlinie für Baugemeinschaften ist in Hamburg im Sinne der Zuverlässigkeit und der Langlebigkeit auf Genossenschaften ausgerichtet. Dabei können Gruppen eine neue Genossenschaft gründen oder sich einer bestehenden Genossenschaft anschließen. Den Schwerpunkt auf kleine Genossenschaften hat die Politik bereits im Koalitionsvertrag der 21. Legislaturperiode festgelegt. Außerdem können die Mittel von Kirchen und Anstalten öffentlichen Rechts sowie seit wenigen Jahren auch von dem Mietshäuser Syndikat beansprucht werden. GmbHS lassen wir nur im Ausnahmefall zu, wenn sie einen starken Gemeinwohlgedanken mitbringen, so wie beim Mietshäuser Syndikat. Wir müssen sicherstellen können, dass eine langfristige Gemeinwohlorientierung da ist und dass die Objekte nicht nach ein paar Jahren gewinnbringend weiterveräußert werden.<sup>1036</sup>

Im Vergleich zu geförderten Wohnprojekten und Kleingenossenschaften gelten bei Wohnprojektgründungen unter dem Dach von Traditionsgenossenschaften bei Inanspruchnahme der Förderung der IFB Hamburg andere Anforderungen:

Wenn Traditionsgenossenschaften mit Baugemeinschaften kooperieren und städtische Förderung beanspruchen, dürfen sie maximal 60 Euro pro Quadratmeter Genossenschaftsanteil nehmen. Eine neugegründete Kleingenossenschaft benötigt für ihr Eigenkapital deutlich höhere Genossenschaftsanteile. Inzwischen sind die Preise so gestiegen, dass Kleingenossenschaften trotz Förderung fünf- bis sechshundert Euro pro Quadratmeter brauchen, was für die einzelnen Haushalte viel ist.<sup>1037</sup>

Die Förderrichtlinie der IFB Hamburg erlaubt eine Mischung der Einkommens- und Miethöhen und in bestimmten Fällen auch eine Mischung von genossenschaftlichem und individuellem Eigentum. So ist ein Anteil an frei finanzierten Wohnungen von bis zu 50 Prozent der Wohnungen und Wohnfläche zulässig.<sup>1038</sup> Beim Erwerb von Bestandsobjekten durch Mieter\*innengenossenschaften lässt die Förderrichtlinie eine Integration von Wohnungen im individuellen Eigentum zu, wenn mindestens 70 Prozent der Haushalte im Wohnprojekt genossenschaftlich organisiert sind.<sup>1039</sup> Des Weiteren legt die Förderrichtlinie für genossenschaftlich organisierte Wohnprojekte die Einkommensgrenzen<sup>1040</sup>, die maximale Größe der förderfähigen Wohnflächen pro Person für private Wohnungen und Clusterwohnungen<sup>1041</sup>

1034 Hamburgische Investitions- und Förderbank, 55.

1035 Hamburgische Investitions- und Förderbank, 56.

1036 Interview mit Angela Hansen, 2021.

1037 Interview mit Angela Hansen, 2021.

1038 Hamburgische Investitions- und Förderbank, „Baugemeinschaften. Förderrichtlinie für Baugemeinschaften mit genossenschaftlichem Eigentum“, 7.

1039 Hamburgische Investitions- und Förderbank, 62.

1040 Hamburgische Investitions- und Förderbank, 63.

1041 Hamburgische Investitions- und Förderbank, 38–42.

sowie die Mindeststandards für Gemeinschaftsräume, Raumausstattung und Haustechnik fest.<sup>1042</sup> Dabei lässt die Förderrichtlinie einen Spielraum bei Einkommensgrenzen zu:

Anders als beim üblichen geförderten Wohnungsbau haben Baugemeinschaften eine Stufenregelung, die in gewissem Maße den Einzug der Höherverdienenden erlaubt. Ein großer Anteil muss sich im unteren Bereich des Wohnberechtigungsscheins bewegen und ein kleiner Anteil darf über die vorgegebenen Prozentsätze hinausgehen. Und wenn Projekte darüber hinaus die Bereitschaft haben, inklusive Ansätze umzusetzen, werden sie zusätzlich gefördert.<sup>1043</sup>

Insgesamt wurde die Förderung der Wohnprojekte in Interviewaussagen der Vertreterin der Agentur für Baugemeinschaften und des Vertreters der HHBB Baubetreuung einerseits positiv beleuchtet und andererseits als ein unter Kritik stehendes Instrument beschrieben. Demnach sind Wohnprojekte trotz des guten Förderprogramms wegen der hohen Baukosten mit Herausforderungen konfrontiert.<sup>1044</sup> Zudem wurde der Spagat zwischen der Anforderung in Bezug auf die Einkommensgrenzen und der Notwendigkeit des hohen Eigenkapitals als eine Hürde genannt.<sup>1045</sup> Dabei hat der Vertreter der HHBB Baubetreuung die Verbesserungen der Förderrichtlinie durch die Anpassungen in den Jahren 2022 und 2023 hervorgehoben:

Viele Jahre war die Erhöhung der Förderung zu sparsam, um die Kostensteigerung aufzufangen. Insbesondere bis 2021 ging die Schere zwischen Kostensteigerung und Anpassung der Förderung richtig auseinander, was ein großes Hindernis war. Aber Anfang 2022 und 2023 gab es eine deutliche Verbesserung, und jetzt ist die Förderrichtlinie für Baugemeinschaften in Hamburg zu einem sehr starken Förderinstrument geworden.<sup>1046</sup>

Zusammenfassend ist festzustellen, dass Hamburg über mehrere unterstützende Bausteine in den Bereichen der Gründungshilfe und der Förderung verfügt. So bietet die Agentur für Baugemeinschaften Informations- sowie Beratungsangebote zu kommunalen Verfahren und Grundstücken und vermittelt Wohnprojektinitiativen an die durch die Agentur anerkannten Baubetreuer\*innen. Des Weiteren bietet die Agentur für Baugemeinschaften Unterstützung bei der Beantragung der Förderung, über die Hamburg als Stadtstaat verfügt. Das Förderprogramm bedient dabei vorrangig Wohnprojekte im genossenschaftlichen und genossenschaftsähnlichen gemeinschaftlichen Eigentum und berücksichtigt die Besonderheiten unterschiedlicher genossenschaftlicher Trägerschaften.

## ZUGANG ZU GRUNDSTÜCKEN UND IMMOBILIEN

In Hamburg wird der Zugang zu Grundstücken und Immobilien für Wohnprojekte durch die Festlegung von Grundstücksquoten, die Integration von Wohnprojekten in Wettbewerbs- und Bebauungsplanverfahren sowie durch die Konzeptvergabeverfahren erleichtert. Mit dem 2009 veröffentlichten Wohnungsbauentwicklungsplan wurde das wohnungspolitische Ziel

1042 Hamburgische Investitions- und Förderbank, 43–57.

1043 Interview mit Rosemarie Oltmann, 2023.

1044 Interview mit Angela Hansen, 2021, Interview mit Stefan Wendt-Reese, 2023.

1045 Interview mit Angela Hansen, 2021, Interview mit Stefan Wendt-Reese, 2023.

1046 Interview mit Stefan Wendt-Reese, 2023.

verstärkt, Wohnprojekte „als eine tragende Säule der Hamburger Wohnungspolitik zu etablieren“,<sup>1047</sup> was insbesondere durch die Festlegung des Anteils von 20 Prozent bei kommunalen Grundstücksvergaben erreicht werden sollte.<sup>1048</sup> Des Weiteren wurde das ‚alternative Verfahren‘ für baulich und wirtschaftlich besonders herausfordernde Grundstücke verabschiedet.<sup>1049</sup> Demnach können vorbereitende Projektentwicklungsleistungen durch die Agentur für Baugemeinschaften vor dem Vergabeverfahren beauftragt werden.<sup>1050</sup> Als eine Alternative wurde die Vergabe an Projektentwickler\*innen unter Auflage des ‚Aufbaus‘ einer Gruppe festgehalten.<sup>1051</sup> Darüber hinaus ist im Wohnungsbauentwicklungsplan ein Vorgehen zur Integration von Wohnprojekten in Wettbewerbs- und Bebauungsplanverfahren vermerkt.<sup>1052</sup> Demnach sollen sich nicht nur Investor\*innen, sondern auch die zuständigen Bezirke an den Kosten städtebaulicher Wettbewerbe im Rahmen vorhabenbezogener Bebauungsplanverfahren beteiligen.<sup>1053</sup> Dadurch sollen bei Quartiersentwicklungsprojekten nicht nur die Interessen von finanzstarken Entwickler\*innen, sondern auch die Bedarfe der Wohnprojekte in den städtebaulichen Wettbewerben verstärkt berücksichtigt werden.<sup>1054</sup>

In Hamburg als Metropole sind Grundstücke ein Nadelöhr. Dass Baugemeinschaften überhaupt eine Chance haben, liegt an Hamburgs Bodenpolitik, die zum einen gefördertem Wohnungsbau eine bessere Startposition bietet und zum anderen die Vergabe von 20 Prozent der städtischen Grundstücke für Wohnungsbau in Baugemeinschaften als Regelfall festlegt. Dadurch und durch die Konzeptausschreibungen zum Festpreis sind Baugemeinschaften unabhängig von einem Preiswettbewerb und treten nicht in Konkurrenz zu kommerziellen Projektentwickler\*innen. Das ist ein Riesenvorteil in Hamburg. Die Abwicklungsebene mit der Liegenschaftsverwaltung funktioniert tatsächlich nicht so gut und ist auch manchmal herausfordernd für Baugemeinschaften. Aber der grobe Rahmen ist sehr gut.<sup>1055</sup>

Die als Ziel festgelegten gesetzten Anteile der Grundstücksvergabe an Wohnprojekte konnten in vergangenen Jahren zum Teil nicht erfüllt werden und lagen in der Umsetzung beispielsweise „mit 4,2 Prozent (2011) weit hinter den angestrebten 20 Prozent zurück“.<sup>1056</sup> Die Anzahl an Grundstücksausschreibungen und -vergaben ist ‚schwankend‘.<sup>1057</sup> „In einigen Jahren werden mehrere kleinere Grundstücke angeboten, in anderen Jahren ist die Anzahl der Grundstücke geringer, die zu realisierende Anzahl der Wohnungen aber größer.“<sup>1058</sup> Nach Angabe der Agentur für Baugemeinschaften wurden auf kommunalen Grundstücken sowie teilweise mit kommunaler Förderung zwischen 1990 und 2002 rund 600 Wohnungen und zwischen 2003 und

1047 Senat der Freien und Hansestadt Hamburg, „Mitteilung des Senats an die Bürgerschaft. Haushaltsplan 2009/2010. Drucksache 19/2995. Einzelplan 6 Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt Vorlage eines Wohnungsbauentwicklungsplanes und Erhöhung der Verpflichtungsermächtigung bei dem Titel 06.06610.526.02 „Planungsleistungen der Bezirksämter für Maßnahmen der Wachsenden Stadt“ im Haushaltsjahr 2010“, 2.

1048 Senat der Freien und Hansestadt Hamburg, 2, 29.

1049 Senat der Freien und Hansestadt Hamburg, 30.

1050 Senat der Freien und Hansestadt Hamburg, 30.

1051 Senat der Freien und Hansestadt Hamburg, 30.

1052 Senat der Freien und Hansestadt Hamburg, 30.

1053 Senat der Freien und Hansestadt Hamburg, 30.

1054 Senat der Freien und Hansestadt Hamburg, 30.

1055 Interview mit Stefan Wendt-Reese, 2023.

1056 Holm, „Kommunale wohnungspolitische Instrumente“, 113.

1057 Hansen, „Grundstücksvergabe für gemeinschaftliches Wohnen in Hamburg“, 24.

1058 Hansen, 24.

2013 rund 1565 Wohnungen in Wohnprojekten umgesetzt.<sup>1059</sup> Im Jahr 2013 verzeichnete die Agentur für Baugemeinschaften rund 1330 Wohnungen im Bau oder in der Planung.<sup>1060</sup>

Die Quote für Baugemeinschaften ist durch eine politische Unterstützerguppe, die Baugemeinschaften stärken will, im Laufe der Jahre angehoben worden. In Hamburg gibt es über 900 000 Wohnungen, davon rund 3500 mit Baugemeinschaften, nur ein Bruchteil. Aber nach Forderung der Baugemeinschaftsszene wurde vor einigen Jahren eine Quote politisch vereinbart: damals 15 Prozent ohne Festlegung auf Wohneinheiten, Geschossfläche oder Grundstücksfläche. Da wir jedes Jahr einen Bericht erstatten, mussten wir uns für eine Berechnungsart entscheiden und bezogen uns zunächst auf die Grundstücksfläche. Später haben wir uns auf die Wohneinheiten verständigt, was für Laien besser nachvollziehbar ist. Die 15 Prozent sind dann in einem weiteren Koalitionsvertrag auf bis zu 20 Prozent erhöht worden. Diese politische Forderung wurde noch nicht für das gesamte Hamburg erreicht, gilt aber gerade in den großen Entwicklungsgebieten als Zielrichtung.<sup>1061</sup>

Insgesamt ist festzuhalten, dass in Hamburg die Quote von Grundstücken und Flächen für Wohnprojekte ein wesentliches Instrument zur Verbesserung des Zugangs zu Grundstücken und Immobilien ist. Dabei liegt der Schwerpunkt eindeutig auf der Festlegung eines Anteils an Wohnprojekten in Neubauquartieren und nicht auf kleinteiligen Entwicklungen im gesamtstädtischen Bereich.

## QUARTIERSENTWICKLUNGEN IN DER HAFENCITY

Die Entwicklung des gesamten Gebiets der HafenCity mit rund 127 Hektar Landfläche begann nach dem Bürgerschaftsbeschluss 1997 sowie der Verabschiedung des Masterplans 2000 und wurde durch mehrere städtebauliche Wettbewerbe und Architekturwettbewerbe begleitet.<sup>1062</sup> Der neue Stadtteil wurde im Auftrag der Stadt durch die kommunale Gesellschaft HafenCity Hamburg GmbH auf den ehemaligen Hafentflächen entwickelt.<sup>1063</sup> Als Europas größtes innerstädtisches Stadtentwicklungsvorhaben wurde die Planung der HafenCity unter anderem durch die Zielsetzung einer Nutzungsmischung, eines urbanen Charakters sowie von Freiräumen am Wasser in Kombination mit Hochwasserschutz geprägt.<sup>1064</sup> In den ersten Bauabschnitten im Westen der HafenCity wurden Wohnprojekte im Planungs- und Vergabeverfahren nicht berücksichtigt, sodass einzelne lediglich eigentumsorientierte Wohnprojekte ohne Kooperation mit der Kommune umgesetzt wurden.<sup>1065</sup>

1059 Hansen, 24.

1060 Hansen, 24.

1061 Interview mit Angela Hansen, 2021.

1062 HafenCity Hamburg GmbH, *Themen Quartiere Projekte*, 27 | März 2017 | Deutsch (Hamburg, 2017), 86–87, [https://www.hafencity.com/\\_Resources/Persistent/4/0/b/d/40bdc5b576140f189c5a2ad78964ff8caf79f795/HafenCityProjekte\\_Maerz\\_2017\\_deutsch.pdf](https://www.hafencity.com/_Resources/Persistent/4/0/b/d/40bdc5b576140f189c5a2ad78964ff8caf79f795/HafenCityProjekte_Maerz_2017_deutsch.pdf).

1063 HafenCity Hamburg GmbH, 83.

1064 HafenCity Hamburg GmbH, 7.

1065 Angela Hansen, „HafenCity Hamburg, bisherige Umsetzung und neue Entwicklungen, u.a. Baakenhafen“, in *Baugemeinschaften in neuen Stadtquartieren. Bau- und Wohnmodelle für Stuttgart. Tagung und Expertenhearing im Rathaus Stuttgart, 13./14. September 2013 Dokumentation der Veranstaltung*, hg. von Bundesverband Baugemeinschaften e.V., Landeshauptstadt Stuttgart, Amt für, und Stadtplanung und Stadterneuerung (Stuttgart, 2014), 37, [https://www.stadt.ag.htwg-konstanz.de/lehre/archiv/docs/130913\\_Stuttgart-Baugemeinschaften-in-neuen-Stadtquartieren.pdf](https://www.stadt.ag.htwg-konstanz.de/lehre/archiv/docs/130913_Stuttgart-Baugemeinschaften-in-neuen-Stadtquartieren.pdf).

In der Hafencity wurden viele Eigentumsprojekte, aber auch Mietwohnungen in großen Genossenschaften umgesetzt. Die Entwicklung mit Eigentumsprojekten ist in Teilen kritisch zu betrachten, weil dort bereits Leute ausgestiegen sind und ihre Wohnungen teuer verkauft haben.<sup>1066</sup>

Im Jahr 2010 wurde der Masterplan für die östliche Hafencity überarbeitet<sup>1067</sup> und 2012 legte die Hamburgische Bürgerschaft im Koalitionsvertrag der 19. Legislaturperiode fest, dass in den östlichen Entwicklungsgebieten ein Drittel der Wohnungen durch Traditions-genossenschaften und Wohnprojekte umgesetzt werden sollte.<sup>1068</sup> Im Quartier Baakenhafen mit rund 1800 geplanten Wohneinheiten wurden ein Drittel der Wohnbaufläche im geförderten Wohnungsbau und rund 15 Prozent in Wohnprojekten im genossenschaftlichen und individuellen Eigentum vorgesehen.<sup>1069</sup> In den 2010er-Jahren wurde das Konzeptvergabeverfahren zur Veräußerung der Grundstücke an Wohnprojekte durchgeführt, wobei der Grundstücksverkauf in der Zuständigkeit der Hafencity Hamburg GmbH lag.<sup>1070</sup>

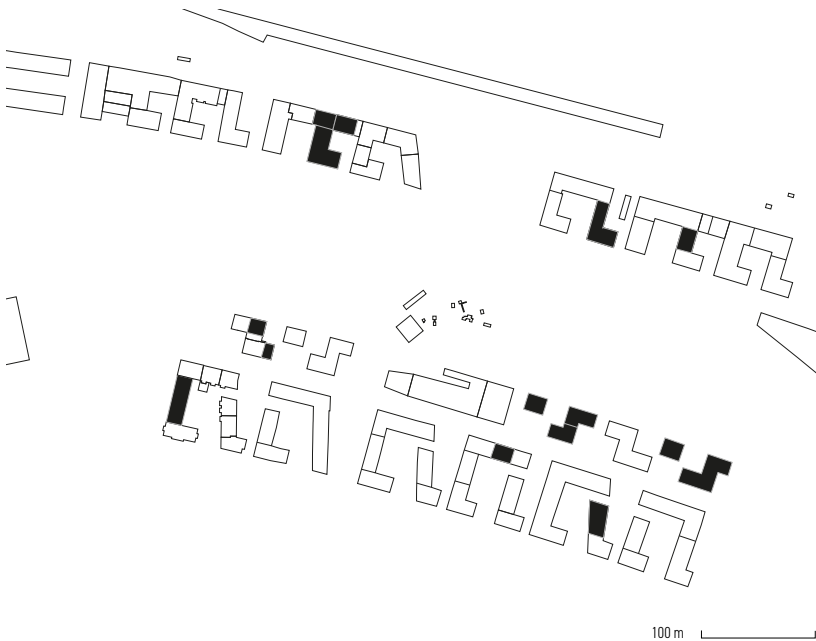


Abb. 79: Wohnprojekte im genossenschaftlichen und individuellen Eigentum (schwarz) im Quartier Baakenhafen, Hafencity Hamburg (eigene Darstellung auf Grundlage von OpenStreetMap, swzpln.de [2024] sowie der Informationen der Hafencity Hamburg GmbH<sup>1071</sup>)

1066 Interview mit Rosemarie Oltmann, 2023.

1067 Hafencity Hamburg GmbH, *Themen Quartiere Projekte*, 86–87.

1068 Christlich Demokratische Union, Landesverband Hamburg und Bündnis 90/Die Grünen, Landesverband Hamburg, GAL, „Vertrag über die Zusammenarbeit in der 19. Wahlperiode der Hamburgischen Bürgerschaft der CDU und Bündnis 90/Die Grünen“, 38.

1069 Hansen, „Hafencity Hamburg, bisherige Umsetzung und neue Entwicklungen, u.a. Baakenhafen“, 38.

1070 Hansen, 39.

1071 Hafencity Hamburg GmbH, „Smart Mobility Hafencity“, April 2020, 13, [https://www.hafencity.com/\\_Resources/Persistent/8/f/1/2/7/8f1277983d03f258c0e6e9729d27fc58d79c5faf7/200714%20HC%20Smart%20Mobility%20Digital.pdf](https://www.hafencity.com/_Resources/Persistent/8/f/1/2/7/8f1277983d03f258c0e6e9729d27fc58d79c5faf7/200714%20HC%20Smart%20Mobility%20Digital.pdf).

Zur Umsetzung „haben die Hafencity Hamburg GmbH und die Agentur für Baugemeinschaften ein Verfahren verabredet, das auch genossenschaftliche Projekte zum Zuge kommen lässt“.<sup>1072</sup> Im Konzeptvergabeverfahren wurde die Umsetzung von genossenschaftlichem Wohnungsbau verpflichtend festgehalten, wobei die Bewerbungen für Baufelder gemeinsam von einer Bieter\*innengruppe eingereicht wurden, die unter anderem aus Wohnprojekten, Wohnungsbauunternehmen und Traditions-genossenschaften bestand.<sup>1073</sup> Die Vernetzung der Wohnprojekte mit verschiedenen Projekt-träger\*innen unterstützte die Agentur für Baugemeinschaften durch ein dafür eingerichtetes Onlineportal.<sup>1074</sup> Bei der Vergabeentscheidung wurden durch die Hafencity Hamburg GmbH und die Agentur für Baugemeinschaften die Konzepte zu 70 Prozent und die Preisangebote zu 30 Prozent berücksichtigt.<sup>1075</sup> Darüber hinaus galten für alle Bewerber\*innen die allgemeinen Auflagen wie die „Verpflichtung zur Durchführung eines Architekturwettbewerbs und zur Teilnahme am Modellquartier Elektromobilität“.<sup>1076</sup> Im Ergebnis des Verfahrens erhielten Wohnprojekte mehrere Grundstücke in verschiedenen Lagen im Quartier (s. Abb. 79). Auf einem Baufeld im nördlichen Teil des Quartiers wurden die Creative Blocks durch das Unternehmen Garbe und das Wohnprojekt Halbinsulaner (s. Abb. 80–82) mit insgesamt rund 180 geförderten Mietwohnungen und frei finanzierten Eigentumswohnungen in Kombination mit Büros, Manufakturen, kreativen und gemeinschaftlichen Räumen umgesetzt.<sup>1077</sup> Der Block Baakendocks im südlichen Teil des Quartiers wurde durch die beiden Traditions-genossenschaften Bauverein der Elbgemeinden eG (BVE) und HANSA Baugenossenschaft eG mit der Eigentümer\*innengemeinschaft Tor zur Welt (s. Abb. 85) realisiert.<sup>1078</sup> Das Wohnprojekt Tor zur Welt hat in einem achtgeschossigen ‚Holzhybrid-Bau‘ 29 Eigentumswohnungen realisiert<sup>1079</sup> und 2022 fertiggestellt.<sup>1080</sup> Die architektonische Umsetzung haben drei verschiedene Büros im Auftrag der genannten Projektträgerinnen übernommen.<sup>1081</sup> Zwischen 2017 und 2020 errichteten die Traditions-genossenschaften 126 Wohnungen mit rund zwei Dritteln gefördertem Wohnungsbau;<sup>1082</sup> die BVE vermietet ihre 28 auf dem ersten Förderweg finanzierten Wohnungen in Kooperation mit der Pestalozzi-Stiftung an Menschen mit Assistenzbedarf, geistiger Behinderung und psychischen Erkrankungen.<sup>1083</sup>

1072 Hansen, 38.

1073 Hansen, 38.

1074 Hansen, 38.

1075 Hansen, 39.

1076 Hansen, 39.

1077 Hafencity Hamburg GmbH, „Baakenhafen“, Hafencity, zugegriffen 18. Juli 2023, <https://www.hafencity.com/quartiere/baakenhafen>.

1078 Bauverein der Elbgemeinden eG, HANSA Baugenossenschaft eG, und Baugemeinschaft Tor zur Welt, „BAAKENDOCKS. Zu Hause am Wasser mit dem Bauverein der Elbgemeinden eG, der HANSA Baugenossenschaft eG und TOR ZUR WELT.“, zugegriffen 18. Juli 2023, [https://hansa-wohnen.de/fileadmin/Presse/PM\\_HANSA\\_Baakenhafen.pdf](https://hansa-wohnen.de/fileadmin/Presse/PM_HANSA_Baakenhafen.pdf).

1079 Johann Daniel Lawaetz-Stiftung, „Tor zur Welt (Neubau) – Baubetreuung für Baugemeinschaften Hamburg“, Lawaetz-Stiftung, zugegriffen 17. Juli 2023, <https://baubetreuung-lawaetz.de/baugemeinschaft-eigentum/tor-zur-welt/>.

1080 Hamburgische Architektenkammer, „Baugemeinschaft ‚Tor zur Welt‘“, Tag der Architektur und Ingenieurbaukunst in Hamburg, zugegriffen 18. Juli 2023, [https://www.tda-hamburg.de/?tx\\_asommer\\_tdae-vent%5Baction%5D=show&tx\\_asommer\\_tdae-vent%5Bcontroller%5D=Tda&tx\\_asommer\\_tdae-vent%5Bevent%5D=366&cHash=ddbf30ca480c1eaf17cd0e5ae1527dae](https://www.tda-hamburg.de/?tx_asommer_tdae-vent%5Baction%5D=show&tx_asommer_tdae-vent%5Bcontroller%5D=Tda&tx_asommer_tdae-vent%5Bevent%5D=366&cHash=ddbf30ca480c1eaf17cd0e5ae1527dae).

1081 Bauverein der Elbgemeinden eG, HANSA Baugenossenschaft eG, und Baugemeinschaft Tor zur Welt.

1082 Bauverein der Elbgemeinden eG, HANSA Baugenossenschaft eG, und Baugemeinschaft Tor zur Welt.

1083 Bauverein der Elbgemeinden eG, *Wie wir wohnen werden. Geschäftsbericht und Nachhaltigkeitsbericht Bauverein der Elbgemeinden eG*. (Hamburg, 2020), 20, <https://www.bve.de/aktuelles/2020/bve-gesch%C3%A4ftsbericht-2019/>.



Abb. 80: Quartier Baakenhafen in der HafenCity Hamburg, Wohnprojekt Halbinsulaner, Fassade zur öffentlichen Promenade mit einem Gemeinschaftsraum im Erdgeschoss (eigene Aufnahme, Mai 2025)



Abb. 81: Quartier Baakenhafen in der HafenCity Hamburg, Innenhof mit dem Wohnprojekt Halbinsulaner mit einem Gemeinschaftsraum im Erdgeschoss (links) und einem Wohnhaus des Unternehmens Garbe (rechts) (eigene Aufnahme, Mai 2025)





Abb. 82: Quartier Baakenhafen in der HafenCity Hamburg, Wohnprojekt Halbinsulaner, Balkone mit Treppen (eigene Aufnahme, Mai 2025)



Abb. 83: Quartier Baakenhafen in der HafenCity Hamburg, Wohnprojekt im individuellen Eigentum, Fassade zum Innenhof und zu der öffentlichen Promenade (eigene Aufnahme, Mai 2025)



Abb. 84: Quartier Baakenhafen in der HafenCity Hamburg, Wohnprojekt im individuellen Eigentum (mittig im Bild), Fassade zum Innenhof (eigene Aufnahme, April 2024)



Abb. 85: Quartier Baakenhafen in der HafenCity Hamburg, Fassade des Wohnprojektes Tor zur Welt im individuellen Eigentum (eigene Aufnahme, April 2024)

## QUARTIERSENTWICKLUNG MITTE ALTONA

Die Quartierentwicklung Mitte Altona begann in den 2000er-Jahren auf dem ehemaligen Bahnhofs- und Industrieareal, das nach dem Stopp der Güterabfertigung in den 1990er-Jahren weitgehend brachlag.<sup>1084</sup> Der Entwicklungsbereich wurde in zwei Bauabschnitte unterteilt: Im ersten Bauabschnitt erfolgte die Entwicklung auf Flächen im Besitz eines privaten Konsortiums und im zweiten Bauabschnitt entwickelte die Kommune eigene Flächen, die vom Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen (LIG) im Rahmen eines strategisch aktiven Flächenmanagements erworben wurden.<sup>1085</sup> Im Jahr 2007 leitete die Kommune eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme mit dem Zweck der Erlangung einer Steuerungsmöglichkeit ein und beschloss ein besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 BauGB.<sup>1086</sup> Dieses Vorgehen verschaffte der Kommune eine Verhandlungsposition, die mit großem Personaleinsatz zur Vertretung kommunaler Interessen genutzt wurde.<sup>1087</sup>

Die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme gab uns damals gute Steuerungsmöglichkeiten, um mit Investoren zu verhandeln. Jetzt, einige Jahre später, versucht die Stadt es auf einem ähnlichen Gelände mit einem städtebaulichen Vertrag wieder, aber ohne die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme als Instrument sind die Rahmenbedingungen nicht ganz so gut. Mit einem städtebaulichen Vertrag hat die Stadt weniger Handhabe.<sup>1088</sup>

Nach Verhandlungen unterzeichneten die Eigentümer\*innen und die Kommune 2014 einen Abwendungsvertrag.<sup>1089</sup> Durch den städtebaulichen Vertrag wurden die Eigentümer\*innen dazu verpflichtet, 20 Prozent der Geschossfläche für Wohnnutzung zur Vergabe an Wohnprojekte zu reservieren.<sup>1090</sup> Der Grundstückspreis wurde gutachterlich auf Grundlage des Bodenrichtwerts ermittelt,<sup>1091</sup> wobei die Grundstückspreise für geförderten Wohnungsbau in genossenschaftlichen Wohnprojekten von circa 800 Euro pro Quadratmeter auf circa 600 Euro pro Quadratmeter reduziert wurden, „so dass der Preis dem Maximum der Förderung der IFB Hamburg für den Grundstückskauf von städtischen Grundstücken entspricht“.<sup>1092</sup>

1084 Freie und Hansestadt Hamburg, und Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen, Hrsg., *Mitte Altona Architektur & Freiraum* (Hamburg, 2022), 8–9, <https://www.hamburg.de/mitte-altona>.

1085 Hansen, „Grundstücksvergabe für gemeinschaftliches Wohnen in Hamburg“, 24.

1086 Bendix Bürgener und Veronika Hilbermann, „Größere Städte und ihre Herausforderungen. Hamburg“, in 3. *Bundesweiter Austausch Konzeptverfahren zum Liegenschaftsgeschäft mit gemeinschaftlichen Wohnprojekten 24./25. Oktober 2019 in Frankfurt am Main*, hg. von Netzwerk Leipziger Freiheit, Netzwerk Frankfurt für gemeinschaftliches Wohnen e. V., und mitbauzentrale münchen (Berlin: Forum Gemeinschaftliches Wohnen e.V. Bundesvereinigung, 2018), 15, <https://www.gemeinschaftliches-wohnen.de/wp-content/uploads/2019/05/FinalDoku-Konzeptverfahren-2018-Hannover.pdf>.

1087 Bürgener und Hilbermann, 16.

1088 Interview mit Angela Hansen, 2021.

1089 Bürgener und Hilbermann, „Größere Städte und ihre Herausforderungen. Hamburg“, 15.

1090 Amt für Bauordnung und Hochbau, „Mitteilung des Senats an die Bürgerschaft. Abschluss eines städtebaulichen Vertrages zur Abwendung der förmlichen Festlegung des ersten Entwicklungsabschnitts ‚Mitte Altona‘ als städtebaulicher Entwicklungsbereich nach § 165 Absatz 3 BauGB Satz 1 Nummer 3, 1. Alternative und § 11 BauGB Vorlage einer Kostenübersicht sowie Darstellung der Finanzierungsmöglichkeiten“, 3. Juni 2014, 5, [https://www.buergerschaft-hh.de/parldok/dokument/45291/abschluss\\_eines\\_staedtebaulichen\\_vertrages\\_zur\\_abwendung\\_der\\_foermlichen\\_festlegung\\_des\\_ersten\\_entwicklungsabschnitts\\_mitte\\_altona\\_als\\_staedtebauliche.pdf](https://www.buergerschaft-hh.de/parldok/dokument/45291/abschluss_eines_staedtebaulichen_vertrages_zur_abwendung_der_foermlichen_festlegung_des_ersten_entwicklungsabschnitts_mitte_altona_als_staedtebauliche.pdf).

1091 Amt für Bauordnung und Hochbau, 8.

1092 Amt für Bauordnung und Hochbau, 8–9.

In dem städtebaulichen Vertrag wurde außerdem vereinbart, dass die Kommune die Flächen für Wohnprojekte erwirbt und in einem Konzeptvergabeverfahren an die Agentur für Baugemeinschaften veräußert.<sup>1093</sup> So fand das Konzeptvergabeverfahren nicht durch die privaten Grundstückseigentümer\*innen statt, sondern durch die Agentur für Baugemeinschaften im Auftrag der Kommune.<sup>1094</sup>

Bei der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme auf privaten Grundstücken eines ehemaligen Bahnhofsgeländes in Mitte Altona wurde eine besondere Lösung angewendet: Die Stadt schloss mit den Investoren einen Vertrag, der den Ankauf von rund 20 Prozent der Grundstücke für Baugemeinschaften erlaubte. Der Vertrag hat außerdem geregelt, dass die Wettbewerbskosten und die zweimalig anfallende Grunderwerbssteuer durch die Investoren übernommen wurden.<sup>1095</sup>

Parallel zu den Verhandlungen des städtebaulichen Vertrags führte die Kommune zwischen 2010 und 2014 einen städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerb durch und erstellte einen Masterplan sowie einen Bebauungsplan für den 1. Bauabschnitt.<sup>1096</sup> Unter Berücksichtigung der Gestaltungsregelungen des Bebauungsplans wurden zudem zwischen 2014 und 2016 mehrere Architekturwettbewerbe für jeweils ein bis zwei Baufelder durchgeführt.<sup>1097</sup> Die vom Preisgericht ausgewählten zwei bis drei Entwürfe standen im Zuge der Umsetzung zur Auswahl und konnten innerhalb eines Baufeldes zusammengeführt werden.<sup>1098</sup> Die Umsetzung eines Anteils an Wohnungen durch Wohnprojekte im geförderten Mietwohnungsbau und im individuellen Eigentum wurde unter anderem im Masterplan (2013) in der Begründung zum Bebauungsplan (2014)<sup>1099</sup> festgehalten. Im Ergebnis des Verfahrens erhielten Wohnprojekte mehrere Grundstücke innerhalb drei Blöcke (s. Abb. 86). Bis 2023 wurden im ersten Bauabschnitt auf rund 12,3 Hektar Fläche ein Quartierspark und eine Bebauung mit überwiegender Wohnnutzung realisiert, davon jeweils ein Drittel im geförderten Mietwohnungsbau, im frei finanzierten Mietwohnungsbau und im individuellen Eigentum.<sup>1100</sup> Mit neun Wohnprojekten im geförderten Mietwohnungsbau und im individuellen Eigentum wurden etwa 20 Prozent der Wohnungsbauflächen realisiert.<sup>1101</sup> In der Umsetzung wurden verschiedene Vereinbarungen für einzelne Baufelder getroffen und es kamen unterschiedliche Bauherren zum Zug:

1093 Amt für Bauordnung und Hochbau, 10.

1094 Bürgener und Hilbermann, „Größere Städte und ihre Herausforderungen. Hamburg“, 16.

1095 Interview mit Angela Hansen, 2021.

1096 Freie und Hansestadt Hamburg, und Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen, *Mitte Altona Architektur & Freiraum*, 8–9.

1097 Freie und Hansestadt Hamburg, und Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen, 37.

1098 Freie und Hansestadt Hamburg, und Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen, 37.

1099 Freie und Hansestadt Hamburg, „Begründung zum Bebauungsplan Altona-Nord 26“, September 2014, <https://www.hamburg.de/bebauungsplaene/3749976/altona-nord-26/>.

1100 Freie und Hansestadt Hamburg, und Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen, *Mitte Altona Architektur & Freiraum*, 9–11.

1101 Freie und Hansestadt Hamburg, „Mitte Altona und Holstenareal“, [hamburg.de](http://hamburg.de), zugegriffen 29. Mai 2023, <https://www.hamburg.de/baugemeinschaften/mitte-altona-und-holstenareal/>.

Einen Teil-Baublock haben zwei Bestandgenossenschaften erworben, um für Baugemeinschaften zu bauen. Den Rest des Blocks und einen weiteren Baublock hat die Stadt angekauft und in einem Konzeptverfahren an Baugemeinschaften weiterverkauft. Außerdem konnte die Stadt mit einem privaten Investor vereinbaren, dass er in einem seiner Baublöcke eine Eigentumsbaugemeinschaft realisiert. Der Investor musste rund 20 Wohnungen für eine Baugemeinschaft bereitstellen und die städtische Agentur hat ihn bei der Durchführung des Auswahlverfahrens unterstützt.<sup>1102</sup>

Unabhängig von Bauherrenschaft und Rechtsform zeichnen sich die Projekte im Quartier Altona Mitte durch eine hohe Dichte und eine hohe Anzahl an Wohneinheiten aus:

Mit der veränderten Größe der Projekte verändern sich auch die Risiken. Unsere früheren Projekte waren maximal 19 Wohneinheiten groß. Diese Projektgröße war sehr gut händelbar, auch intern im Miteinander. Heute haben Projekte mehr Wohneinheiten, die Herausforderungen im Miteinander sind damit gewachsen. Inzwischen funktionieren aber auch diese etwas größeren Projekte. In Mitte Altona habe ich zwei Projekte mit 27–29 Wohneinheiten betreut: das genossenschaftliche Projekt Möwe unter dem Dach der Wohnreform und das Eigentumsprojekt Zugvögel. Diese beiden Projekte waren intern gut aufgestellt. Bei dieser Projektgröße ist es entscheidend, dass sie intern gut aufgestellt sind und sich passende Strukturen geben. Die Baubetreuerin STATTBAU beispielsweise kommuniziert nicht mit allen 29 Wohneinheiten, sondern mit einem Teil des Projektes. Projektentwicklung ist nie konfliktfrei, und die Projektstruktur muss Konflikte austragen können.<sup>1103</sup>

In Bebauung und Wohnform unterscheiden sich die Baufelder je nach Bauherrenschaft deutlich: Beispielsweise haben die SAGA Unternehmensgruppe und Aurelis Real Estate 116 geförderte Wohnungen und 242 frei finanzierte Miet- und Eigentumswohnungen in den jeweiligen Baufeldern mit jeweils einem Architekturbüro realisiert, während in einem anderen Baufeld vier Wohnprojekte in unterschiedlichen Rechtsformen und mit vier verschiedenen Architekturbüros Eigentumswohnungen und geförderte Mietwohnungen umgesetzt haben.<sup>1104</sup> So hat das Wohnprojekt möwe.altonah (s. Abb. 88–89) im Jahr 2020 insgesamt 27 geförderte Wohneinheiten inklusive der vier ‚Groß-WGs‘ mit Gemeinschaftsraum und Gastronomie im Erdgeschoss unter dem Dach der Wohnreform eG umgesetzt.<sup>1105</sup> Teil des Wohnprojektes möwe.altonah sind Menschen mit Beeinträchtigungen, Familien, Alleinerziehende und Wohngemeinschaften, im Gastronomiebetrieb „arbeiten Menschen mit Vermittlungsschwierigkeiten auf dem ersten Arbeitsmarkt“.<sup>1106</sup> Das benachbarte Wohnprojekt Zugvögel (s. Abb. 87–88) hat zeitgleich 29 Eigentumswohnungen mit einem Gemeinschaftsraum als WEG in einem barrierefreien Haus umgesetzt.<sup>1107</sup> Des Weiteren wurde das Wohnprojekt BlISS (für Blinde, Sehbehinderte und Sehende) im

1102 Interview mit Angela Hansen, 2021.

1103 Interview mit Rosemarie Oltmann, 2023.

1104 Freie und Hansestadt Hamburg, und Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen, *Mitte Altona Architektur & Freiraum*, 39–59.

1105 planeArchitekten PartGmbB Koehler Leinert, „Baugemeinschaft möwe.altonah“, planerkollektiv, zugegriffen 28. August 2024, <https://www.planerkollektiv.de/projects/baugemeinschaft-moewe-altonah/>; Wohnreform eG, Genossenschaft für gemeinschaftliches Wohnen und Bauen, „Wohnreform eG - Genossenschaft für gemeinschaftliches Wohnen und Bauen - Home“, Wohnreform eG - Genossenschaft für gemeinschaftliches Wohnen und Bauen, zugegriffen 29. Mai 2023, <https://www.wohnreform-eg.de/>.

1106 ProQuartier Hamburg Gesellschaft für Sozialmanagement und Projekte mbH, „Nachbarschaft. Gemeinschaftlich leben ‚Drittelmix‘ und Baugemeinschaften“, Mitte Altona, zugegriffen 29. Mai 2023, <https://mitte-altona.info/nachbarschaft/>.

1107 Dohse und Partner Architekten mbB, „Wohnprojekt Zugvögel - DPA Dohse und Partner Architekten“, Dohse und Partner Architekten, 2023, <https://www.dohseundpartner.de/wohnprojekte/wohnprojekt-zugvoegel.html>.

Quartier umgesetzt (s. Abb. 94–95). Grundsätzlich kann der geringe Anteil an gewerblicher und sonstiger Nicht-Wohnnutzung in Erdgeschosszonen in der Umsetzung bemängelt werden.<sup>1108</sup> Jedoch erzeugten die Verhandlungen und Verfahren in Mitte Altona Erfolge im Sinne der Durchsetzung von kommunalen Interessen auf privaten Flächen.

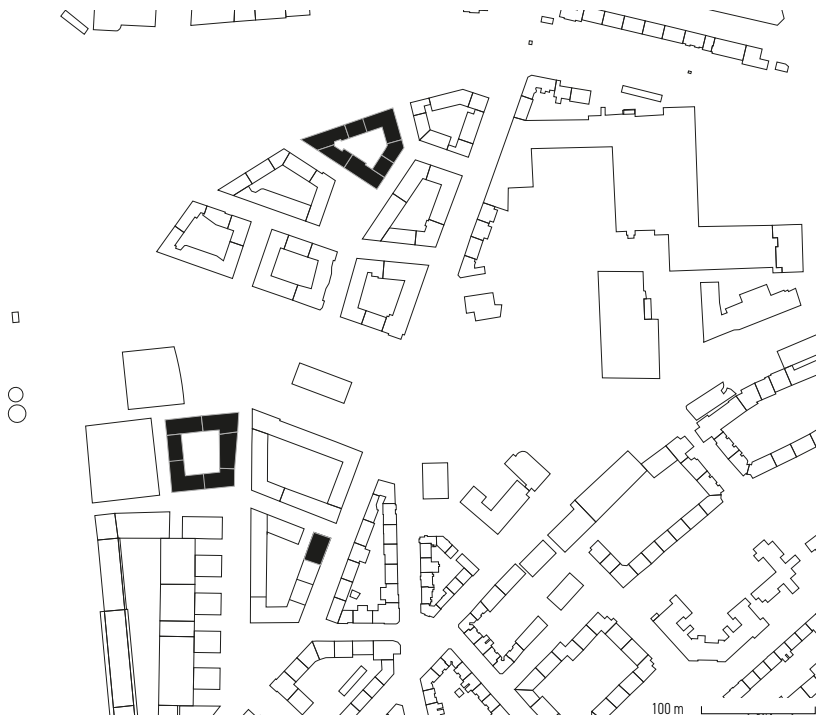


Abb. 86: Wohnprojekte im genossenschaftlichen und individuellen Eigentum im Quartier Mitte Altona (eigene Darstellung auf Grundlage von OpenStreetMap, swzpln.de [2024] sowie der Informationen der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt der Stadt Hamburg<sup>1109</sup>)

1108 Bürgener und Hilbermann, „Größere Städte und ihre Herausforderungen. Hamburg“, 16.

1109 Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen und Freie und Hansestadt Hamburg, Hrsg., „Mitte Altona - erster Entwicklungsabschnitt. Präsentation des städtebaulichen Vertrages - Auftaktveranstaltung im Infozentrum Harkortstraße, 16. Januar 2014“, 2014, <https://www.hamburg.de/contentblob/4253104/1eca-9f73a12e121d46ca5401887bc6d0/data/bsu-praesentation-16-1-2014.pdf>; Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen und Freie und Hansestadt Hamburg, Hrsg., „Baugemeinschaften in Mitte Altona (1. Entwicklungsabschnitt)“, 2015, <https://www.hamburg.de/contentblob/4615924/fcea2f28280effe6a018055c0a0f3ddd/data/2015-10-13-bsw-d-baugemeinschaften-mitte-altona.pdf>.



Abb. 87: Mitte Altona Hamburg, Wohnprojekt Zugvögel im individuellen Eigentum im Block mit mehreren Wohnprojekten im Norden des Areal (eigene Aufnahme, Mai 2025)



Abb. 88: Mitte Altona Hamburg, Wohnprojekt möwe.altonah unter dem Dach der Wohnreform eG mit zahlreichen Bannern und Fahnen (rechts im Bild) und Wohnprojekt Zugvögel im individuellen Eigentum (link im Bild) am begrünten Platz im Norden des Areal (eigene Aufnahme, Mai 2025)



Abb. 89: Mitte Altona Hamburg, Wohnprojekt möwe.altonah mit zahlreichen Bannern und Fahnen (eigene Aufnahme, Mai 2025)



Abb. 90: Mitte Altona Hamburg, Innenhof im Block mit mehreren Wohnprojekten im Norden des Areal (eigene Aufnahme, Mai 2025)



Abb. 91: Mitte Altona Hamburg, Block mit mehreren Wohnprojekten am Quartierspark (eigene Aufnahme, Mai 2025)



Abb. 92: Mitte Altona Hamburg, Block mit mehreren Wohnprojekten am Quartierspark  
(eigene Aufnahme, Mai 2025)



Abb. 93: Mitte Altona Hamburg, Straßenraum mit angrenzenden Wohnprojekten im Block am Quartierspark (eigene Aufnahme, Mai 2025)



Abb. 94: Mitte Altona Hamburg, Wohnprojekt BlISS im Block mit mehreren Wohnprojekten (eigene Aufnahme, April 2024)



Abb. 95: Mitte Altona Hamburg, Wohnprojekt BlüSS (mittig im Bild) im Block mit mehreren Wohnprojekten am öffentlichen Platz (eigene Aufnahme, April 2024)



## KONZEPTVERGABEVERFAHREN

Konzeptvergabeverfahren in Hamburg wurden nach der Gründung der Agentur für Baugemeinschaften 2003 schrittweise konzipiert, eingeführt und angepasst. So wurde 2007 die Ausschreibung mehrerer Grundstücke zum Festpreis über die Website der Finanzbehörde veröffentlicht und das Vergabeverfahren über die Agentur für Baugemeinschaften anhand eines grundstücksbezogenen Kriterienkatalogs koordiniert und durchgeführt.<sup>1110</sup> In den 2010er-Jahren folgten weitere Konzeptvergabeverfahren im Quartier Baakenhafen<sup>1111</sup> und im Quartier Mitte Altona<sup>1112</sup>. Mit der Zeit wurden die Verfahren angepasst und formalisiert:

Die Auswahlverfahren haben sich in Hamburg seit 2003 entwickelt. Weil es in attraktiven Lagen Konkurrenzen gibt, war relativ schnell klar, dass wir ein geordnetes, möglichst objektives Verfahren brauchen. Und deshalb haben wir Kriterien entwickelt und sie im Laufe der Jahre ständig fortgeschrieben und überarbeitet. Wir haben Grundkriterien wie beispielsweise das Gruppen-Konzept, denn die Gruppe steht für uns im Vordergrund. Die Finanzierung muss natürlich auch funktionieren. Und dann haben wir noch die energetischen und sozialen Faktoren. Die Kriterien werden jeweils grundstücksbezogen angepasst.<sup>1113</sup>

In städtischen Verfahren der vergangenen Jahre wurden sowohl Erbbaurecht als auch Veräußerung angewendet. Nach Interviewaussage der Vertreterin der Agentur für Baugemeinschaften wird Erbbaurecht in jüngster Zeit vermehrt angewendet, auch wenn das Instrument „als wohnungspolitische Strategie in Hamburg relativ neu“<sup>1114</sup> ist. Die Vertreterin der Projektsteuerung bei STATTBÄU beschrieb im Interview die Entwicklung von vereinzelt Anwendungen des Erbbaurechts in den 1990er-Jahren über die Phase der Veräußerungen bis hin zur Vergabe kommunaler Grundstücke vornehmlich im Erbbaurecht in den 2020er-Jahren:

Ende der 90er-Jahre wurden bereits Grundstücke im Erbbaurecht vergeben. Danach kam die Phase, in der man die Grundstücke erwerben musste. In dieser Zeit waren die Grundstückspreise noch preisgünstig und Baumaßnahmen rechneten sich. Inzwischen sind die Grundstückspreise so in die Höhe geschossen, dass die Grundstücksvergabe über Erbbaurechte attraktiv geworden ist. Zurzeit werden Grundstücke sowieso nur im Rahmen von Erbbaurechten vergeben. Mit diesem Instrument kann die Kommune Bauherren wie Genossenschaften, insbesondere Kleingenossenschaften, günstig an Grundstücke heranzuführen. Für die kleinen Träger sind Erbbaurechte die Möglichkeit, um ihre Projekte überhaupt umsetzen zu können. Die Wohnungswirtschaft in Hamburg wehrt sich jedoch gegen das Verfahren mit den Erbbaurechten, da sie ihre Wirtschaftlichkeit langfristig infrage gestellt sehen.<sup>1115</sup>

1110 Senat der Freien und Hansestadt Hamburg, „Schriftliche Kleine Anfrage der Abgeordneten Dr. Monika Schaal (SPD) vom 26.11.07 und Antwort des Senats. Drucksache 18/7444“, 4. Dezember 2007, <https://www.buergerschaft-hh.de/parldok/index>.

1111 Hansen, „HafenCity Hamburg, bisherige Umsetzung und neue Entwicklungen, u.a. Baakenhafen“, 39.

1112 Amt für Bauordnung und Hochbau, „Mitteilung des Senats an die Bürgerschaft. Abschluss eines städtebaulichen Vertrages zur Abwendung der förmlichen Festlegung des ersten Entwicklungsabschnitts ‚Mitte Altona‘ als städtebaulicher Entwicklungsbereich nach § 165 Absatz 3 BauGB Satz 1 Nummer 3, 1. Alternative und § 11 BauGB Vorlage einer Kostenübersicht sowie Darstellung der Finanzierungsmöglichkeiten“, 10.

1113 Interview mit Angela Hansen, 2021.

1114 Interview mit Angela Hansen, 2021.

1115 Interview mit Rosemarie Oltmann, 2023.

Die Gestaltung der Konzeptvergabeverfahren erfolgt durch die Agentur für Baugemeinschaften in Abstimmung mit mehreren Behörden und Einrichtungen, darunter die Finanzbehörde, der Landesbetrieb für Immobilienmanagement und Grundvermögen sowie die Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt.<sup>1116</sup> Nach Interviewaussage der Vertreterin der Agentur für Baugemeinschaften erfolgt die Bewerbung im ersten Schritt schriftlich „mit drei- bis vierseitigem inhaltlichem Gesamtkonzept, energetischem Konzept und ein paar Fakten“<sup>1117</sup>. Im Bewerbungsverfahren wird seit 2013 ein Bewerbungsformular zur Ermittlung der wesentlichen Fakten und Angaben verwendet.<sup>1118</sup> Im zweiten Schritt organisiert die Agentur für Baugemeinschaften ein Auswahlgespräch und prüft dabei die Umsetzbarkeit des schriftlich dargestellten Konzepts in einem persönlichen Austausch.<sup>1119</sup>

Durch die Bewertung nach festgelegten Kriterien und das mehrstimmige Auswahlgremium erreichen wir eine höchstmögliche Objektivität im Auswahlverfahren. Man kriegt ein ganz gutes Gespür dafür, ob die Gruppen es wirklich ernst meinen und ob sie authentisch sind. Und häufig ist es so, dass sich die schriftliche Bewerbung und die mündliche Vorstellung nachvollziehbar ergänzen. Diese Gespräche nutzen wir außerdem für Nachfragen zum Konzept. Das Auswahlergebnis müssen wir der Kommission für Bodenordnung vorlegen: Dieses unabhängige politische Gremium entscheidet über jeden Grundstücksverkauf in Hamburg. Die unterlegenen Gruppen werden anonymisiert in einer Punkte-Matrix erfasst, damit die Kommission das Verfahren überprüfen kann.<sup>1120</sup>

Anschließend führt das Auswahlgremium das Auswahlverfahren anhand der Auswertung der schriftlichen Interessensbekundung auf einem Formblatt<sup>1121</sup> und eines persönlichen Gesprächs.<sup>1122</sup> Das Auswahlgremium wird besetzt durch die Agentur für Baugemeinschaften mit weiteren, je nach Grundstück unterschiedlichen kommunalen Vertreter\*innen: im Verfahren in Wilhelmsburg mit Vertreter\*innen der IBA Hamburg,<sup>1123</sup> in anderen Fällen mit Vertreter\*innen des zuständigen Bezirksamts, des Immobilienmanagements und der Förderbank.<sup>1124</sup> Ein Entscheidungsvorschlag wird durch die Agentur für Baugemeinschaften und den Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen (LIG) der für die Grundstücksvergaben und -veräußerungen zuständigen Kommission für Bodenordnung (KfB) vorgelegt.<sup>1125</sup>

1116 Hansen, „HafenCity Hamburg, bisherige Umsetzung und neue Entwicklungen, u.a. Baakenhafen“, 36.

1117 Interview mit Angela Hansen, 2021.

1118 Hansen, „HafenCity Hamburg, bisherige Umsetzung und neue Entwicklungen, u.a. Baakenhafen“, 37.

1119 Interview mit Angela Hansen, 2021.

1120 Interview mit Angela Hansen, 2021.

1121 Interview mit Angela Hansen, 2021.

1122 IBA Hamburg GmbH, Hrsg., „Interessensbekundung für Baugemeinschaftsgrundstücke. Elbinselquartier Nord und Wilhelmsburger Rathausviertel. Verfahrens- & Baufeldinformationen 2021/2022“, 2021, 6, <https://www.iba-hamburg.de/de/bauen/baugemeinschaft-wrv03>; IBA Hamburg GmbH, 9.

1123 IBA Hamburg GmbH, „Interessensbekundung für Baugemeinschaftsgrundstücke. Elbinselquartier Nord und Wilhelmsburger Rathausviertel. Verfahrens- & Baufeldinformationen 2021/2022“, 6; IBA Hamburg GmbH, 9.

1124 Interview mit Angela Hansen, 2021.

1125 Hansen, „Grundstücksvergabe für gemeinschaftliches Wohnen in Hamburg“, 23.

Die Auswahl der Konzepte und die Zuordnung der Grundstücke erfolgt anhand der angegebenen Grundstücksprioritäten, der Projektgröße und der Finanzierungsform sowie den Beurteilungskriterien, darunter die Eigentumsform, die Motivation, der inhaltliche Schwerpunkt, die integrativen Aspekte und der Mehrwert für das Quartier.<sup>1126</sup> Die Begründung der Entscheidung wird dokumentiert und bei Bedarf durch die Agentur für Baugemeinschaften an die unterlegenen Wohnprojektinitiativen im Gespräch vermittelt:

Manchmal liegen die Gruppen wirklich eng beieinander und sind so gut, dass es wirklich schade ist, wenn wir nur ein Grundstück vergeben können. Aber ich glaube, dass wir das ganz gut hinkriegen. Wir begründen dann natürlich, warum wir eine Gruppe ausgesucht haben. Und dann rufen wir alle Gruppen an und bieten den Unterlegenen ein mündliches Feedback. Wir sagen ihnen, warum sie unterlegen sind und schicken ihnen die Erklärung auch schriftlich zu. Diese Anrufe an die unterlegenen Gruppen, die sich wirklich engagiert haben, sind am schwierigsten.<sup>1127</sup>

Die Mindestvoraussetzungen im Verfahren in Wilhelmsburg geben die Selbstnutzung, die Größe ab zehn Wohneinheiten, eine mindestens 60-prozentige Gruppenbesetzung und die Registrierung bei der Agentur für Baugemeinschaften vor.<sup>1128</sup> Die Hamburgische Bauordnung (§ 48 HBauO) wurde 2014 um den Absatz 1a ergänzt, der die Pflicht zur Herstellung von Kfz-Stellplätzen für Wohngebäude aufgehoben und die Verantwortung für einen angemessenen Umfang der Stellplätze an die Bauherr\*innen abgegeben hat.<sup>1129</sup> Im Verfahren der IBA Hamburg in Wilhelmsburg wurden im Rahmen des quartiersübergreifenden Mobilitätskonzepts zielgruppenbezogene Annahmen für einzelne Baufelder ermittelt, wobei für Wohnprojekte ein Stellplatzschlüssel von circa 0,3 berechnet wurde.<sup>1130</sup> Außerdem ist die professionelle Begleitung der Gründungsphase in Hamburg verpflichtend, wenn eine Wohnprojektinitiative sich auf ein städtisches Grundstück bewirbt:<sup>1131</sup>

Baubetreuung und Architektur müssen als Aufgabenbereiche getrennt sein, weil der Baubetreuer sich schwerpunktmäßig um Gruppenprozesse und die Finanzierungsfragen kümmert und die Architekten sich auf die mit der Baugemeinschaft abgestimmten Planungsleistungen konzentrieren. Die zwingende Vorgabe der Beauftragung eines Baubetreibers haben wir aufgrund von schlechten Erfahrungen vorgegeben. Es kam zu Verzögerungen, Baugemeinschaften zerstritten sich, weil sie dem Stress der komplexen Koordinierungsaufgabe nicht gewachsen waren. Danach wollten wir diese Prozesse mit ein paar Kontrollmechanismen besser steuern. Und eines davon ist die Verpflichtung zur Baubetreuung. Der Baubetreuer kostet zwar Geld, ist aber immer noch günstiger als ein Bauträger. Und da die Gruppen in der Regel Laien sind, wollen wir, dass ein Profi dabei ist und sie unterstützt.<sup>1132</sup>

1126 IBA Hamburg GmbH, „Interessenbekundung für Baugemeinschaftsgrundstücke. Elbinselquartier Nord und Wilhelmsburger Rathausviertel. Verfahrens- & Baufeldinformationen 2021/2022“, 8-9.

1127 Interview mit Angela Hansen, 2021.

1128 IBA Hamburg GmbH, „Interessenbekundung für Baugemeinschaftsgrundstücke. Elbinselquartier Nord und Wilhelmsburger Rathausviertel. Verfahrens- & Baufeldinformationen 2021/2022“, 7.

1129 Freie und Hansestadt Hamburg, Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen, Amt für Bauordnung und Hochbau, Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen, und Amt für Bauordnung und Hochbau, „FAQ zu §§ 48 Abs. 1a, 49 HBauO – Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Fahrradplätze“, 29. August 2018, 2, <https://www.hamburg.de/contentblob/3897540/37d8b9d0e84974a67cc4a3bd96929027/data/faq-%C2%A7-48-hbauo-stellplaetze-fuer-kraftfahrzeuge-und-fahrradplaetze.pdf>.

1130 IBA Hamburg GmbH, „Interessenbekundung für Baugemeinschaftsgrundstücke. Elbinselquartier Nord und Wilhelmsburger Rathausviertel. Verfahrens- & Baufeldinformationen 2021/2022“, 14.

1131 Interview mit Angela Hansen, 2021.

1132 Interview mit Angela Hansen, 2021.

Die Verpflichtung zur Beauftragung einer Baubetreuung gilt nicht bei Wohnprojektgründungen unter dem Dach einer bestehenden Genossenschaft, die bereits über professionalisierte Verwaltungs- und Planungsstrukturen verfügt:

Eine A-bis-Z-Baubetreuung läuft nur für Bauvorhaben mit neuen kleinen Genossenschaften oder dem Syndikat, die noch keine Struktur und keine durchdachte Verwaltung haben. Gleiches gilt für Bauvorhaben, die parallel eine neue kleine Genossenschaft gründen wollen oder für andere Projekte mit kleinen Strukturen. Solche Projekte benötigen bereits bei der Bewerbung um ein Grundstück Hilfe und brauchen eine Baubetreuung in allen Belangen, auch bei dem Grundstückskauf, der Finanzierung und den Förderbedingungen. Bei den großen traditionellen Genossenschaften übernehmen die Baubetreuer nur einen Teil der Aufgaben. Einige große Genossenschaften nehmen die Baubetreuung gar nicht in Anspruch, weil sie selbst über alle nötigen Strukturen verfügen. Und andere große Genossenschaften nutzen die Baubetreuer für die Kommunikation mit der Projektgruppe, beispielsweise bei der Frage der Grundrisse und der Ausstattung. Der Baubetreuer tritt dann eher als Mediator auf und hilft bei der gemeinschaftlichen Umsetzung der Wünsche der Projektgruppe im Rahmen der Möglichkeiten und Einschränkungen der großen Genossenschaft.<sup>1133</sup>

Eines der jüngsten Hamburger Konzeptvergabeverfahren für Wohnprojekte wurde 2021–2022 für das Elbinselquartier Nord und das Wilhelmsburger Rathausviertel durch die IBA Hamburg und die Agentur für Baugemeinschaft durchgeführt.<sup>1134</sup> Die kommunale Gesellschaft IBA Hamburg entwickelt hier drei Quartiere mit circa 4800 Wohneinheiten, wovon bis zu 20 Prozent in Wohnprojekte umgesetzt werden sollen.<sup>1135</sup> Die Auswahl der Konzepte und die Zuordnung der Grundstücke erfolgte in dem Verfahren nach einem persönlichen Gespräch mit den Bewerbenden in einem Auswahlgremium, bestehend aus der IBA Hamburg und der Agentur für Baugemeinschaften anhand der angegebenen Grundstücksprioritäten, der Projektgröße und der Finanzierungsform sowie den Beurteilungskriterien, darunter die Rechtsform, die Motivation, der inhaltliche Schwerpunkt, die integrativen Aspekte und der Mehrwert für das Quartier.<sup>1136</sup> Die genossenschaftliche Rechtsform und die Umsetzung von gefördertem Wohnungsbau erhielten bei der Vergabeentscheidung den Vorzug.<sup>1137</sup> Als Berechnungsgrundlage für den Erbbauzins von 1,5 Prozent wird zum Verfahrensbeginn der Bodenrichtwert genannt und im Zwischenschritt wird der Grundstückswert gutachterlich ermittelt, wobei für geförderten Wohnungsbau eine Kostendeckelung von 600 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche gilt.<sup>1138</sup> Die Konditionen weichen damit deutlich von den bundesweit durchschnittlich üblichen 3,7 Prozent ab.<sup>1139</sup>

1133 Interview mit Rosemarie Oltmann, 2023.

1134 IBA Hamburg GmbH, „Interessenbekundung für Baugemeinschaftsgrundstücke. Elbinselquartier Nord und Wilhelmsburger Rathausviertel. Verfahrens- & Baufeldinformationen 2021/2022“.

1135 IBA Hamburg GmbH, 5.

1136 IBA Hamburg GmbH, 8–9.

1137 IBA Hamburg GmbH, 8.

1138 IBA Hamburg GmbH, 10.

1139 Deutscher Erbbauerechtsverband, Hrsg., Erbbauerechte im Wohnungsmarkt. Die Perspektive der Erbbauerechtsgeber und die der Investoren, 2020, 11, <https://www.jll.de/content/dam/jll-com/documents/pdf/research/emea/germany/de/Erbbauerechte-im-Wohnungsmarkt-JLL-Deutschland.pdf>.

Eines der in Wilhelmsburg geplanten Wohnprojekte soll durch die Freiburger Genossenschaft OEKOGENO als ihr erstes Hamburger Projekt in Zusammenarbeit mit der HHBB Baubetreuung umgesetzt werden.<sup>1140</sup> Eine Besonderheit dieses Modells ist sowohl die Struktur mit einer Projektgenossenschaft in der Dachgenossenschaft als auch das solidarische Finanzierungskonzept mit anteiliger Finanzierung der Genossenschaftsanteile durch überregionale Fördergenossinnen:<sup>1141</sup>

Der Weg der OEKOGENO ist anders als bei einer typischen Traditions-genossenschaft, die einfach unter ihrem Dach ein Wohnprojekt mit einer Gruppe realisiert. Für das Wohnprojekt in Wilhelmsburg wird eine Projektgenossenschaft vor Ort gegründet, und die Beteiligung an den Genossenschaftsanteilen ist ungefähr zum gleichen Anteil unter der OEKOGENO und der Gruppe aufgeteilt. So wird das notwendige Eigenkapital, das immer ein Nadelöhr bei geförderten Projekten ist, durch die Einlagen der OEKOGENO reduziert.<sup>1142</sup>

Das Konzeptvergabeverfahren erfolgte in mehreren Phasen: Interessensbekundungsphase, Konzeptphase, Qualifizierungs- und Anhandgabephase sowie Bauphase.<sup>1143</sup> Die durch die Phasen des Verfahrens gesetzten Fristen sind verbindlich und werden nur verlängert, „sofern die öffentlich-rechtlichen Rahmenbedingungen (z. B. Vorweggenehmigungsreife des Bebauungsplans, öffentlich-rechtliche Erschließungsmaßnahmen, Bearbeitung Bauantrag) zu einer Verzögerung führen“.<sup>1144</sup> In der Ausschreibung wies die IBA Hamburg darauf hin, dass die Umsetzung der Wohnprojekte von der Verabschiedung des Bebauungsplans und sonstigen für die Hochbaureife notwendigen Maßnahmen abhängt.<sup>1145</sup> Die Komplexität des Konzeptvergabeverfahrens zeigt sich zudem in der gesamten Verfahrensdauer von bis zu 54 Monaten von der ersten Interessensbekundung bis zum Beginn der Bauphase und von bis zu 81 Monaten bis zum Einzug (s. Abb. 96), was für selbstorganisierte Gruppen eine Herausforderung darstellt:

Vom ersten Befassen mit einem Grundstück bis zum Einzug brauchen Baugemeinschaften in Hamburg in der Regel fünf Jahre, viele aber auch länger. Diese Zeiträume sind für die Gruppen sehr lang. Viele Gruppen sind altersgemischt, und sowohl für Familien als auch für ältere Menschen sind fünf bis sieben Jahre ein großer Abschnitt ihrer Lebensphase. Dabei gibt es Gruppen, die sich erst rund um die Bewerbung zusammenfinden, es gibt aber auch Gruppen, die sich schon lange vor Bewerbung auf das Grundstück gebildet haben. Auch wenn Baubetreuer\*innen den Gruppen immer sagen, dass die Umsetzung länger dauert, ist natürlich bei einzelnen Menschen in der Gruppe immer die Hoffnung, dass sie in zwei bis drei Jahren einziehen. Und das macht den Prozess manchmal schwierig, weil der Druck in der Gruppe steigt. Diese langen Umsetzungszeiten liegen zum einen an den Kostensteigerungen, wenn der Nachfinanzierungsbedarf zu Verzögerungen führt. Und zum anderen sind es manchmal Prozesse, die auf Verwaltungsseite schneller und besser laufen könnten, zum Beispiel, wenn die Bearbeitung der Erbbaurechtsverträge oder Baugenehmigungen zu lange dauern.

1140 Interview mit Stefan Wendt-Reese, 2023.

1141 OEKOGENO eG, „Anlegen“, OEKOGENO, 2023, <https://www.oekogeno.de/anlegen/#Projektgenossenschaften>.

1142 Interview mit Stefan Wendt-Reese, 2023.

1143 IBA Hamburg GmbH, „Interessensbekundung für Baugemeinschaftsgrundstücke. Elbinselquartier Nord und Wilhelmsburger Rathausviertel. Verfahrens- & Baufeldinformationen 2021/2022“.

1144 IBA Hamburg GmbH, 7.

1145 IBA Hamburg GmbH, 5.

Verzögerungen seitens der Verwaltung können wiederum erhebliche Kosten bei den Baugemeinschaften verursachen, wenn vorliegende Angebote von Baufirmen nicht angenommen werden können und die Baukosten in der Zwischenzeit steigen.<sup>1146</sup>

Demnach können lange Verfahrenslaufzeiten insbesondere dann Herausforderungen darstellen, wenn es zusätzlich zu Verzögerungen kommt, die sich auf die Umsetzungsfristen der Wohnprojekte auswirken. Beispielsweise kam es nach Interviewaussage der Vertreterin der Projektsteuerung bei STATTBAU zu Verzögerungen im Verfahren in Wilhelmsburg:

Die Projektumsetzung ist gerade ein bisschen ins Stocken geraten in Hamburg. In Wilhelmsburg liefen bereits die Bewerbungsverfahren und die Gruppen hatten das Gefühl, dass es richtig losgeht. Jetzt verzögert sich aber das ganze Verfahren, da notwendige Voraussetzungen für den Baubeginn noch nicht erfüllt sind (wie zum Beispiel der Rückbau einer dort noch befindlichen Straße). Es ist allerdings nicht ganz unbekannt, dass die Entwicklung von Projekten in Schüben kommt. Hamburg verfügt über begrenzte Flächen und die Entwicklung von neuen Flächen für den Wohnungsbau nimmt Zeit in Anspruch. Die Begehrlichkeiten auf diese Flächen kommen hinzu. Es gibt jedoch immer wieder neue Projektinitiativen und Akteure, die das Thema ‚gemeinschaftlich wohnen und bauen‘ beleben werden.<sup>1147</sup>

Insgesamt ist festzuhalten, dass in Hamburg ein mehrstufiges Konzeptvergabeverfahren für Wohnprojekte angewendet sowie durch Informationsangebote der Agentur für Baugemeinschaften begleitet wird. Die Ausgestaltung der Phasen und Konditionen der Grundstücksvergabe im Erbbaurecht sind dabei an die Rahmenbedingungen der Wohnprojekte angepasst. Gleichzeitig ist das Konzeptvergabeverfahren komplex. Zum einen unterliegen die Wohnprojekte sowohl den städtebaulichen Auflagen als auch den Auflagen der Förderprogramme. Zum anderen erfordern die Gebäudegrößen mit einer hohen Anzahl an Wohneinheiten und die gemeinschaftliche Konzeption mit mehreren Trägern für das Baufeld eine aufwendige Projektsteuerung. Mit der für Wohnprojekte verpflichtenden Beauftragung der in Hamburg anerkannten Baubetreuer\*innen legt die Kommune eine professionalisierte Projektsteuerung als eine Voraussetzung fest. Gleichwohl bleibt die jahrelange Dauer des Verfahrens für selbstorganisierte Gruppen auch bei professioneller Projektbetreuung herausfordernd. Die Verfahrensphasen sind jedoch grundsätzlich an die Bedürfnisse und die Entwicklungsphasen der Wohnprojekte angepasst. Durch die Vergabe im Erbbaurecht setzt sich die Kooperation zwischen Kommune und Wohnprojekten auch nach Abschluss des Konzeptvergabeverfahrens fort, wobei die Kommune als Erbbaurechtsgeberin eine kontrollierende Funktion ausüben kann.

1146 Interview mit Stefan Wendt-Reese, 2023.

1147 Interview mit Rosemarie Oltmann, 2023.

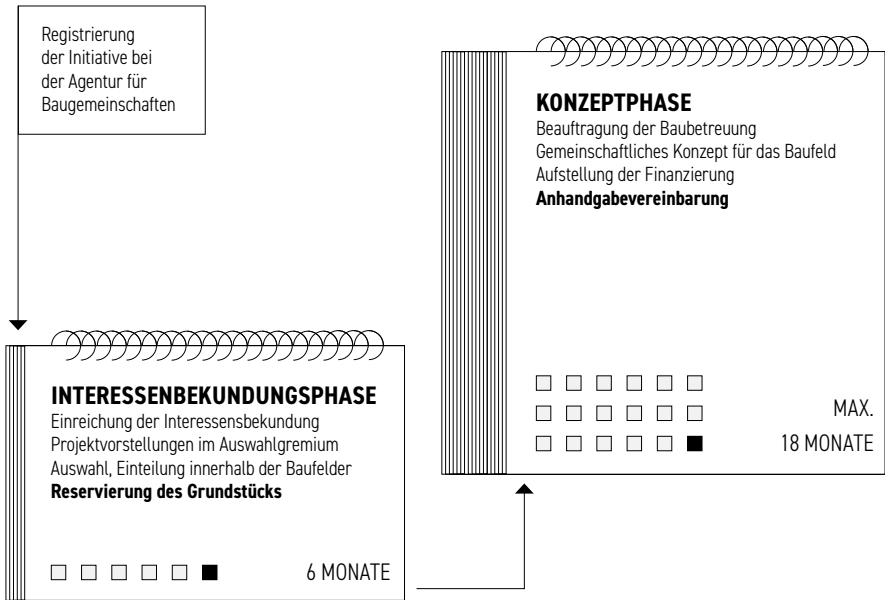


Abb. 96: Konzeptvergabeverfahren der Stadt Hamburg. Schematische Darstellung des Ablaufs am Beispiel des Verfahrens für die Quartiere Elbinselquartier Nord und Wilhelmsburger Rathausviertel (eigene Darstellung auf Grundlage der Informationen der IBA Hamburg, 2022<sup>1148</sup>)

1148 IBA Hamburg GmbH, „Interessensbekundung für Baugemeinschaftsgrundstücke. Elbinselquartier Nord und Wilhelmsburger Rathausviertel. Verfahrens- & Baufeldinformationen 2021/2022“.

**QUALIFIZIERUNGS- UND ANHANDGABEPHASE**

- Beauftragung der Architekt\*innen aus dem „Architektenpool“ oder Realisierungswettbewerb
  - Beauftragung der Freiraumplanung
  - Beauftragung der Fachplanung
  - Gebäude- und Freiraumplanung
  - Baugenehmigung
  - ggf. Beauftragung von Förderung
- Erbbaurechtsvertrag**

<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

MAX.  
24 MONATE

max. 9 Monate  
nach Abschluss  
des Erbbaurechtsvertrags

**BAUPHASE**

- Bauarbeiten
  - Bemusterung
  - Qualitätscontrolling
  - Fertigstellung
- Abnahme und Einzug**

<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

MAX. 24 MONATE

Kontrollierende Funktion der Kommune  
als Erbbaurechtsgeberin bezüglich der im  
Erbbaurechtsvertrag festgelegten Projektziele

### 4.3.3

## DIE BESONDEREN MERKMALE DER KOOPERATION

Insgesamt sind für die kommunalen Instrumente und die Wohnprojekte in Hamburg die Neubau- und Genossenschaftsorientierung, geförderter Wohnungsbau sowie die etablierten und professionalisierten Strukturen und Akteur\*innen charakteristisch. Seit Anfang der 2000er-Jahre können Wohnprojekte in Hamburg auf Unterstützung der kommunalen Agentur für Baugemeinschaften, das kommunale Förderprogramm, die für Wohnprojekte reservierten Grundstücke und die Konzeptvergabeverfahren zurückgreifen. Zudem werden Wohnprojekte durch mehrere intermediäre Organisationen mit langjähriger Erfahrung in der Planung und Umsetzung unterstützt.

In Hamburg spielen Traditionsgenossenschaften, Dachgenossenschaften und Kleingenossenschaften eine wesentliche Rolle als Akteur\*innen auf dem Wohnungsmarkt im Allgemeinen und für die Wohnprojekte im Besonderen. Durch die lange Tradition der Genossenschaften sowie die genossenschaftliche Orientierung der Hamburger Wohnprojekte und der kommunalen Instrumente konnte sich innerhalb dieser Rechtsform eine Vielfalt an Trägermodellen bilden. So sind in Hamburg sowohl verschiedene Kleingenossenschaften mit einem Gebäude als auch junge Dachgenossenschaften mit mehreren Gebäuden und Traditionsgenossenschaften als Dach für Wohnprojekte vertreten:

In Hamburg gibt es unterschiedliche kleine Genossenschaften. Die kleinsten Genossenschaften haben nur ein Haus. Und die sogenannten Dachgenossenschaften sind wie ein Dach für verschiedene Projekte. Unter diese Dachstrukturen können sukzessive neue Projekte schlüpfen und dadurch die Kosten und den Aufwand für die Eintragung, für die Prüfung und für Verwaltung reduzieren. Die Schanze und die Wohnreform haben sich bereits bei der Gründung als Dachgenossenschaften aufgestellt. Einzelne Genossenschaften haben sich mit der Zeit für neue Projekte geöffnet, wie beispielsweise das Ottenser Dreieck mit vier oder die Ecken und Kanten mit zwei Projekten.<sup>1149</sup>

Gleichwohl werden in Hamburg Wohnprojekte sowohl im genossenschaftlichen als auch im individuellen Eigentum, im geförderten ebenso wie im frei finanzierten Segment realisiert.<sup>1150</sup> So wurden 2011 und 2017 mit dem durch die Kommune ausgelobten Baugemeinschaftspreis Wohnprojekte mit frei finanzierten und geförderten genossenschaftlichen Wohnungen im individuellen Eigentum, im Bestand und im Neubau gewürdigt.<sup>1151</sup>

<sup>1149</sup> Interview mit Rosemarie Oltmann, 2023.

<sup>1150</sup> Agentur für Baugemeinschaften der Stadt Hamburg, „Eigentumsformen von Baugemeinschaften. Kurzzusammenfassung“, 1.

<sup>1151</sup> Freie und Hansestadt Hamburg, Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt, „Baugemeinschaftspreis 2011. Dokumentation“; Freie und Hansestadt Hamburg, Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen, „Baugemeinschaftspreis 2017. Zusammen bauen lohnt sich!“

Die Agentur für Baugemeinschaften beobachtet die Entwicklung der konzeptionellen Schwerpunkte und Qualitäten von Wohnprojekten mit Blick auf die Mehrwerte für die Stadt im Bereich der sozialen Integration, des ökologischen Bauens und des Beitrags zum Quartier:

Früher war das Thema Integration von bestimmten Zielgruppen sehr präsent, da waren Baugemeinschaften immer weit vorn. Wir als Stadt versuchen inzwischen verstärkt, die vordringlich Wohnungssuchenden stadtwweit unterzubringen und verschiedene soziale Zielgruppen zu integrieren. Baugemeinschaften waren auch viele Jahre lang Vorreiter in energetischen und ökologischen Fragen, so wurde das erste Passivhaus im Geschosswohnungsbau in Hamburg von einer Baugemeinschaft realisiert. Inzwischen sind ökologisches und energieeffizientes Bauen Mainstream. Und auch beim Thema Inklusion zeigen Baugemeinschaften Engagement. Als die Flüchtlingswelle 2015 losging, haben Baugemeinschaften sofort gesagt: Wir integrieren bei uns geflüchtete Familien, gar kein Problem. Bei solchen Fragen sind sie immer ganz weit vorne, und das ist für uns als Stadt ein positives Signal. Ein weiterer Grund für die Unterstützung von Baugemeinschaften ist die integrative Wirkung ins nähere Umfeld und Quartier. Sie leben aktiv in der Nachbarschaft und öffnen beispielsweise ihre Gemeinschaftsräume auch für Externe. Die Stadt bewertet dies als Beitrag zu einer gewissen Stabilität im Quartier.<sup>1152</sup>

Wohnprojekte im individuellen Eigentum werden sowohl in der Agentur für Baugemeinschaften als auch von den Baubetreuer\*innen teilweise kritisch gesehen, aber als ein Baustein der Quartierentwicklung durch die Kommune anerkannt:

Eigentumsprojekte funktionieren teilweise auch gut, aber da hat die Stadt weniger Einflussmöglichkeiten. Durch Belegungsbindung oder Mietpreisbindung können wir steuern und sicherstellen, dass Genossenschaften die vergünstigten städtischen Grundstücke nicht gleich gewinnbringend veräußern. Das lässt Eigentumsrecht nicht zu. Trotzdem wollen wir als Stadtstaat beispielsweise junge Familien in der Stadt halten, damit sie nicht ins Umland abwandern. Deshalb möchten wir einen gewissen Anteil an Eigentum integrieren und streben eine Mischung an: im Moment rund 70 Prozent gefördert oder anteilig frei finanzierten Mietwohnungsbau und 30 Prozent Eigentum. Aber es wird je nach Lage unterschieden, welche soziale Mischung gewollt ist und dem Quartier guttut.<sup>1153</sup>

Mit dem Druck auf dem Immobilienmarkt, dem stadtpolitischen Ziel der Umsetzung von Wohnprojekten auf städtischem Boden und den damit verbundenen Grundstücksreservierungen in neuen Gebieten lag der Schwerpunkt der umgesetzten und geplanten Wohnprojekte der letzten Jahre auf Neubauquartieren mit hoher städtebaulicher Dichte und festgelegten Gestaltungsauflagen. Die Ausschreibungen und Konditionen der in den 2010er- und 2020er-Jahren durchgeführten Konzeptvergabeverfahren unterlagen damit einigen Auflagen, beispielsweise für die Fassadengestaltung<sup>1154</sup> sowie die Umsetzung der Loggien und der Erdgeschosse<sup>1155</sup>. Die Auflagen an die Gestaltung wurden in einem Interview als einschränkend und belastend kritisiert:

1152 Interview mit Angela Hansen, 2021.

1153 Interview mit Angela Hansen, 2021.

1154 Senat der Freien und Hansestadt Hamburg, „Eckpunkte der Wohnraumförderprogramme des Senats 2021 und 2022“ (Hamburg, 26. Januar 2021), 2, [https://www.buergerschaft-hh.de/parldok/dokument/74212/eckpunkte\\_der\\_wohnraumfoerderprogramme\\_des\\_senats\\_2021\\_und\\_2022.pdf](https://www.buergerschaft-hh.de/parldok/dokument/74212/eckpunkte_der_wohnraumfoerderprogramme_des_senats_2021_und_2022.pdf).

1155 Senat der Freien und Hansestadt Hamburg, 7.

Die städtischen Gestaltungsauflagen widersprechen manchmal dem schnellen und kostengünstigen Bauen, das ist einfach ein Zielkonflikt. Aus meiner Sicht nimmt die Stadt Hamburg viel Einfluss auf die Gestaltung. Als Baubetreuer würde ich mir wünschen, dass die Stadt dabei die Besonderheiten der Baugemeinschaften anerkennt und berücksichtigt. Baugemeinschaften sind nicht die Haupttreiber des attraktiven Städtebaus, dafür bringen sie aber Lebendigkeit mit und agieren häufig als Pioniere. So werden in Wilhelmsburg die ersten Grundstücke an Baugemeinschaften vergeben, damit die sozialen Strukturen im Quartier entstehen. Das ist auch eine Erwartung der Stadt und die Legitimation für die städtische Förderung. Gleichzeitig werden Baugemeinschaften mit den gleichen städtebaulichen Auflagen belegt wie die Investor\*innen, die einfach ein Haus bauen und verkaufen. Dadurch entsteht für Baugemeinschaften eine Doppelbelastung. (...) Früher hat man Wohnprojekte erkannt, weil sie eine bemalte Fassade hatten oder in einem besonderen Bestandsgebäude waren.<sup>1156</sup>

**Die neusten Hamburger Wohnprojekte haben eine vergleichsweise hohe Anzahl an Wohneinheiten, die in Kombination mit den städtebaulichen und architektonischen Auflagen sowie komplexen Planungs- und Finanzierungsstrukturen einen hohen Grad an Professionalisierung erfordern:**

In großen Entwicklungsgebieten wie beispielsweise Wilhelmsburg, wo wir einen städtebaulichen Entwurf vorgeschaltet haben, sind in der Regel größere Baublöcke mit einer hohen Dichte vorgesehen. Dadurch haben wir dort die Kleinteiligkeit der Einzelgrundstücksveräußerungen nicht mehr. Deshalb brauchen wir Verfahren, die die Bebauung von großen Blöcken für Baugemeinschaften vereinfachen. Ein Block mit hundert Wohnungen ist relativ aufwendig und für eine Baugemeinschaft kaum machbar. Bei dieser Größe sind es in der Regel zwei bis vier Baugemeinschaften, aber dann muss jemand das Ganze koordinieren. Heute ist es üblich, für das hochbauliche Konzept noch ein Gutachterverfahren oder einen Wettbewerb durchzuführen. Das ist eine Herausforderung für Laien. Unsere Prozesse müssen noch geschärft werden, damit das gut gelingen kann und wir keine Überforderung herbeiführen.<sup>1157</sup>

**Als eine städtebauliche Herausforderung für die Kommune im Kontext der etablierten Verfahren, der genossenschaftlichen Orientierung und des geförderten Wohnungsbaus wurde zudem die Integration der Gewerbenutzungen genannt:**

Integration von Gewerbe in Erdgeschosszonen spielt eine immer größere Rolle, und das ist bei uns der Knackpunkt. In Hamburg funktioniert die Integration von Gewerbe in Baugemeinschaften nicht so gut. In Tübingen läuft es gut, aber sie haben mehr mit Eigentumsprojekten zu tun. Das ist schon anders als mit gefördertem Wohnungsbau.<sup>1158</sup>

**Als eine positive Rahmenbedingung ist in Hamburg das Förderprogramm für Wohnprojekte hervorzuheben. Die Hamburger Förderrichtlinie für Wohnprojekte im genossenschaftlichen Eigentum unterscheidet zwischen Kleingenossenschaften, einer Kooperation mit Bestandsgenossenschaft, einer Kooperation mit sogenannten genossenschaftsähnlichen Gesellschaftsformen und dem Erwerb von Bestandsobjekten durch Mietergenossenschaften.<sup>1159</sup>**

<sup>1156</sup> Interview mit Stefan Wendt-Reese, 2023.

<sup>1157</sup> Interview mit Angela Hansen, 2021.

<sup>1158</sup> Interview mit Angela Hansen, 2021.

<sup>1159</sup> Agentur für Baugemeinschaften der Stadt Hamburg, „Eigentumsformen von Baugemeinschaften. Kurzzusammenfassung“, 2–3.

Unter genossenschaftsähnliche Gesellschaftsformen fallen beispielsweise Projekte des Mietshäuser Syndikats, die in Hamburg allerdings vergleichsweise wenig verbreitet sind. Zwischen den 2000er- und den 2010er-Jahren traten nur sieben Hamburger Altbauprojekte dem Mietshäuser Syndikat bei.<sup>1160</sup>

Unter dem Strich ist die Kooperation zwischen Wohnprojekten und der Kommune in Hamburg einerseits durch etablierte unterstützende Instrumente und andererseits durch komplexe Rahmenbedingungen und langjährige Verfahren geprägt. Die Vertreterin der Agentur für Baugemeinschaften hob die fortgeschrittenen kooperativen Strukturen positiv hervor und stellte gleichzeitig eine stagnierende Entwicklung fest.<sup>1161</sup> Nach Interviewaussage des Vertreters der HHBB Baubetreuung zeichnet sich die Kooperation der Kommune mit Wohnprojekten in Hamburg im Wesentlichen durch das Zusammenspiel von drei Schwerpunkten aus: „[...] die Bereitstellung von Grundstücken, die Förderung und die Agentur für Baugemeinschaften“.<sup>1162</sup> So verfügt Hamburg über eine zentrale, in der Verwaltung verankerte Koordinierungsstelle, eine politische Grundlage zur Reservierung von Grundstücken für Wohnprojekte in kommunalen Quartiersentwicklungsgebieten, ein eigenes Förderprogramm für Wohnprojekte sowie Vergünstigungen bei der Vergabe von Grundstücken. Das Förderprogramm, das an den Besonderheiten und Bedürfnissen der Wohnprojekte ausgerichtet ist und regelmäßig angepasst wird, ist dabei besonders hervorzuheben. Durch die Baubetreuer\*innen und Projektsteuer\*innen erhalten Wohnprojekte zudem sowohl eine Hilfestellung im Planungs- und Umsetzungsprozess im Allgemeinen als auch im Umgang mit der für Hamburg typischen hohen Anzahl an Wohneinheiten und den komplexen kommunalen Verfahren.

1160 Mietshäuser Syndikat GmbH, „Projekte in Deutschland“; Thomas, „Die Stadt von unten verändern“; Wohnungsgesellschaft mbH Central LS W33, „Die GmbH“; SoWo Leipzig eG, „Häuser | SoWo Leipzig eG“.

1161 Interview mit Angela Hansen, 2021.

1162 Interview mit Stefan Wendt-Reese, 2023.

# ERGEBNISSE

In nachfolgenden Kapitel werden die im Unterkapitel 1.3 formulierten Forschungsfragen anhand der Fallbeispiele beantwortet. Dabei werden die Ergebnisse in Bezug auf die Fallbeispiele Tübingen, Leipzig und Hamburg erst einzeln beleuchtet und anschließend in Bezug auf alle drei Fallbeispiele zusammengefasst.

# 5.1

## **MERKMALE UND RAHMENBEDINGUNGEN**

Die explorative Forschungsfrage nach Rahmenbedingungen und Merkmalen der kommunalen Kooperationen mit Wohnprojekten in Tübingen, Leipzig und Hamburg wird im Unterkapitel 5.1. beantwortet. Dazu werden die Entstehung der kooperativen Prozesse, die typischen Merkmale sowie die lokalen Rahmenbedingungen in den Fallbeispielen betrachtet.

## TÜBINGEN

In Tübingen entstand die kommunale Kooperation mit Wohnprojekten in den 1990er-Jahren aus dem Kontext der Entwicklung neuer Quartiere auf Konversionsflächen. Die kommunale städtebauliche Vision der urbanen Qualitäten wurde im Prozess der Quartiersentwicklungen insbesondere von Wohnprojekten im individuellen Eigentum aufgegriffen. Der Fokus der kommunalen Kooperationen mit Wohnprojekten liegt in Tübingen bis heute auf individuellem Eigentum, urbanen Qualitäten und der Nutzungsmischung, während gemeinschaftliches Eigentum und geförderter Wohnungsbau bisher eine untergeordnete Rolle spielen. Das Verständnis der Gemeinwohlorientierung in Tübinger Wohnprojekten und kommunalen Instrumenten ist in erster Linie auf städtebauliche Qualitäten, die Schaffung des Wohneigentums und des kleinteiliges Gewerbes in urbanen Lagen sowie auf die Zusammenarbeit zwischen einzelnen Eigentümer\*innen und karitativen Einrichtungen ausgerichtet. Die jüngsten Entwicklungen wie die Gründung einer kommunalen Dachgenossenschaft und das Konzeptvergabeverfahren zur Schaffung des Wohnraums für Geflüchtete weisen auf eine Verstärkung der sozialen Komponente im Verständnis der Gemeinwohlorientierung hin. Eine Besonderheit Tübinger Wohnprojekte ist die Kleinteiligkeit der Gruppen mit wenigen Parteien in einem Haus sowie die Nutzungsmischung mit Gewerbe und Gastronomie in den Erdgeschossen. Die typischen Tübinger Wohnprojekte befinden sich in den Neubauquartieren auf Konversionsflächen, haben drei bis sechs Geschosse und variieren durch den Zuschnitt der Parzellen deutlich in ihrer Größe und der Anzahl der Wohneinheiten. Beispielhaft für Tübinger Wohnprojekte sind insbesondere das Französische Viertel und das Loretto-Areal. Im Jahr 2014 verzeichnete die Stadt rund 160 umgesetzte Wohnprojekte.<sup>1163</sup>

## LEIPZIG

In Leipzig entstand die kommunale Kooperation mit Wohnprojekten ab Ende der 1990er-Jahre und insbesondere in den 2000er-Jahren aus dem Kontext des Erhalts der Bestandshäuser und der Belebung des Leerstands. Die frühen Ausprägungen der Wohnprojekte in Form von Zwischennutzungen, Hausbesetzungen und Vereinen gaben den Impuls für die Kooperationen der Kommune mit Wohnprojekten. Dabei standen Strategien wie Zwischennutzungen in leerstehenden Häusern, Altbausanierung und Neubau in Baulücken im gemeinschaftlichen und im individuellen Eigentum im Vordergrund. Bis heute sind Leipziger Wohnprojekte überwiegend bestandsorientiert und zeichnen sich durch die Vielfalt der Rechtsformen aus. Der Fokus der kommunalen Kooperationen mit Wohnprojekten liegt in Leipzig auf dem Bereich der Kommunikation und Netzwerkarbeit zur Unterstützung von selbstverwalteten Wohnprojekten in unterschiedlichen Rechtsformen, auf dem Bestand und dem Neubau. Während in der Vergangenheit die meisten Wohnprojekte im Bestand umgesetzt wurden, kann

<sup>1163</sup> Soehlke, „Quartiere in Tübingen – Vom Französischen Viertel zur Alten Weberei“, 22.

die Stärkung des Neubaus als Teil kommunaler Strategien vor dem Hintergrund der sinkenden Leerstandsquote und des zunehmenden Marktdrucks beobachtet werden. Das Verständnis der Gemeinwohlorientierung in Leipziger Wohnprojekten und kommunalen Instrumenten zielt überwiegend auf die Schaffung selbstverwalteten und bezahlbaren Wohnens. Die typischen Leipziger Wohnprojekte befinden sich in Altbauten der Gründerzeiten oder in Baulücken und haben rund fünf Geschosse mit mehreren Wohneinheiten. Beispielhaft für Leipziger Wohnprojekte sind einerseits die Bestands Häuser im Stadtteil Lindenau und andererseits die einzelnen Neubauten in Baulücken. Nach Angaben der Koordinierungsstelle des Netzwerks Leipziger Freiheit wurden in Leipzig zwischen 2001 und 2016 rund 150 Wohnprojekte überwiegend in Bestands Häusern realisiert.<sup>1164</sup>

## HAMBURG

In Hamburg entstanden kommunale Kooperationen mit Wohnprojekten in den 1980er-Jahren aus dem Kontext des Erhalts der Bestands Häuser durch Sanierung und Umwandlung der Mieter\*innengemeinschaften und Hausbesetzungen im genossenschaftlichen Eigentum. Die frühen Ausprägungen der Wohnprojekte in Form von Hausbesetzungen, lokalen Netzwerken und Initiativen gaben den Impuls für die Kooperationen der Kommune mit Wohnprojekten. Bis heute sind verschiedene Formen genossenschaftlicher Wohnprojekte in Hamburg verbreitet; es entstanden aber auch Wohnprojekte im individuellen Eigentum. Das Verständnis der Gemeinwohlorientierung der jüngsten Hamburger Wohnprojekte und kommunaler Instrumente zielt überwiegend auf die Schaffung bezahlbaren Wohnens im genossenschaftlichen Eigentum oder in anderen Formen des Gemeinschaftseigentums mit einer hohen baulichen Dichte und mit besonderen Anforderungen an die architektonische Gestaltung. Ein weiteres Merkmal sind die verschiedenen Arten der Genossenschaften in Hamburg: von Kleingenossenschaften mit einem Haus über Dachgenossenschaften mit mehreren Immobilien bis hin zu Traditionsgenossenschaften, die als Dach für selbstorganisierte Gruppen agieren. Eine weitere Dachstruktur ist die kommunale Gesellschaft, die das langfristige Bestehen und das Selbstverwaltungsrecht von mehreren Wohnprojekten in kommunalen Immobilien sichern soll. Die typischen Hamburger Wohnprojekte der letzten Jahre befinden sich in Neubauquartieren auf Konversionsflächen und haben etwa sechs bis acht Geschosse mit bis zu 30 Wohneinheiten. Beispielhaft für Hamburger Wohnprojekte sind einerseits die früheren Beispiele aus den 1980-er Jahren wie das Schröderstift und andererseits die neuen Quartiersentwicklungen wie im Quartier Mitte Altona. Zwischen 2003 und 2016 wurden nach Angaben der Agentur für Baugemeinschaften 1565 Wohnungen in 65 Wohnprojekten realisiert.<sup>1165</sup> Im Jahr 2023 verzeichnete die Agentur für Baugemeinschaften rund 3300 Wohnungen in umgesetzten Wohnprojekten.<sup>1166</sup>

1164 Gerhardt und Schaaf, „Das Netzwerk Leipziger Freiheit“, 23.

1165 Hansen, „Grundstücksvergabe für gemeinschaftliches Wohnen in Hamburg“, 24.

1166 Hansen, 20 Jahre Agentur für Baugemeinschaften, 3.



# 5.2

## AKTEUR\*INNEN

Die definierende Forschungsfrage nach Akteur\*innen und angewendeten kommunalen Instrumenten in Kooperationen von Kommunen mit Wohnprojekten werden im Unterkapitel 5.2 in Bezug auf die Akteur\*innen und im Unterkapitel 5.3 in Bezug auf kommunale Instrumente beantwortet. Zur Beantwortung des ersten Teils der definierenden Forschungsfrage werden die für die Kooperationen relevanten Akteur\*innen in Kommunen, im intermediären Bereich und in den Wohnprojekten betrachtet.

## TÜBINGEN

In Tübingen können die wichtigsten Akteur\*innen der Kooperationen von Kommunen mit Wohnprojekten in der Kommunalverwaltung, im intermediären Bereich der Projektsteuerung und Baubetreuung sowie in den Wohnprojekten selbst benannt werden.

In der Kommunalverwaltung sind insbesondere die dem Baubürgermeister<sup>1167</sup> zugeordnete Stelle der Beauftragten für Wohnraum und barrierefreies Bauen (auch Wohnraumbeauftragte genannt), die Fachabteilung Projektentwicklung und die Fachabteilung Liegenschaften zu nennen. Die Fachabteilungen Projektentwicklung und Liegenschaften sind dem Fachbereich Planen Entwickeln Liegenschaften zugeordnet. Eine zentrale, spezifisch ausgerichtete Koordinierungsstelle für Wohnprojekte gibt es in Tübingen nicht. Im intermediären Bereich können mehrere freiberuflich tätige Personen genannt werden, die seit einigen Jahre in der Projektsteuerung und der Baubetreuung agieren und Wohnprojekte in allen Entwicklungsphasen begleiten. Selbstorganisierte Initiativen oder Zusammenschlüsse zur gemeinsamen Interessenvertretung der Wohnprojekte über eine unmittelbare Projektumsetzung hinaus sind nicht vorhanden.

In Tübingen sind insbesondere Wohnprojekte im individuellen Eigentum verbreitet; es wurden aber auch Wohnprojekte im Modell des Mietshäuser Syndikats umgesetzt. An der Schnittstelle zwischen Kommune und Wohnprojekten ist die kommunale Dachgenossenschaft Wohnen Tübingen tätig, die perspektivisch an Eigenständigkeit gewinnen soll und sich dadurch zunehmend in Richtung des intermediären Bereichs entwickeln könnte.

## LEIPZIG

In Leipzig können die wichtigsten Akteur\*innen der Kooperationen von Kommunen mit Wohnprojekten in der Kommunalverwaltung, in der kommunal finanzierten und intermediär aufgestellten Koordinierungsstelle, im lokalen Netzwerk der Wohnprojekte sowie in den Wohnprojekten selbst benannt werden.

In der Kommunalverwaltung sind insbesondere das Amt für Wohnungsbau und Stadterneuerung (AWS), das Liegenschaftsamt und das Stadtplanungsamt relevant. Diese drei Ämter sind im Dezernat Stadtentwicklung und Bau angesiedelt. Als weiterer kommunaler Akteur ist das kommunale Wohnungsunternehmen Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft mbH (LWB) zu nennen, das sich mit seinen Grundstücken und in Kooperation mit dem AWS und der Koordinierungsstelle Netzwerk Leipziger Freiheit an Konzeptvergabeverfahren beteiligt. Die kommunal finanzierte und in Form einer Beauftragung an ein Planungsbüro vergebene Koordinierungsstelle des Netzwerks Leipziger Freiheit ist als intermediärer Akteur hervorzuheben. Zu den Aufgaben der Koordinierungsstelle Netzwerk Leipziger Freiheit gehören

<sup>1167</sup> Die Position des Baubürgermeisters in Tübingen ist analog zur Position der Baudezernent\*innen/Stadtbauräte in anderen Städten zu verstehen.

unter anderem die Organisation und Durchführung von Veranstaltungen und Beratungsangeboten, die Kommunikation und Vermittlung zwischen den Netzwerkmitgliedern und der Kommune sowie die Begleitung von Konzeptvergabeverfahren. Das Netzwerk Leipziger Freiheit ist als ein informell organisiertes und durch die Koordinierungsstelle unterstütztes Netzwerk lokaler Vertreter\*innen verschiedener Formen von Wohnprojekten zu verstehen. Dabei sind im Netzwerk Leipziger Freiheit nicht die einzelnen Projekte, sondern die unterschiedlichen Organisationsformen der Wohnprojekte über eigene selbstorganisierte Netzwerke oder Initiativen repräsentiert, darunter Haus- und WagenRat e. V., Selbstnutzer e. V., SoWo eG und das Mietshäuser Syndikat.

In Leipzig sind Wohnprojekte in verschiedenen Eigentumsformen vertreten, beispielsweise Wohnprojekte in Form von Genossenschaften und im Modell des Mietshäuser Syndikats, im individuellen Eigentum sowie in Form von Mieter\*innen-gemeinschaften. Als eine selbstorganisierte Dachstruktur für Wohnprojekte ist insbesondere die Genossenschaft SoWo Leipzig eG zu nennen.

## HAMBURG

In Hamburg können die wichtigsten Akteur\*innen der Kooperationen von Kommunen mit Wohnprojekten in der Kommunalverwaltung, im intermediären Bereich der Projektsteuerung und Baubetreuung sowie in den Wohnprojekten selbst benannt werden.

Durch die Organisationsstruktur Hamburgs als Stadtstaat fungieren die Fachbehörden als Landesministerien und gleichzeitig als Kommunalverwaltung gemeinsam mit den Bezirksverwaltungen. Im Bereich der allgemeinen Unterstützung von Wohnprojekten ist insbesondere die Agentur für Baugemeinschaften im Amt für Wohnen, Stadterneuerung und Bodenordnung in der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (BSW) hervorzuheben. Zu den Zuständigkeiten der Agentur für Baugemeinschaften gehören unter anderem die Organisation und Durchführung von Veranstaltungen, Austauschrunden und Beratungsangeboten, die Kommunikation mit Wohnprojekten und Baubetreuenden, die Gestaltung und Begleitung von Konzeptvergabeverfahren sowie die Vertretung der Belange der Wohnprojekte innerhalb der Verwaltung. Im Bereich der Konzeptvergabeverfahren sind der Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen (LIG) der Behörde für Finanzen und die Behörden in den Bezirksverwaltungen zuständig. Außerdem ist die strategische und unterstützende Stelle der Wohnungsbaukoordination zu nennen, die als Aufgabe der Staatsrätin oder des Staatsrates verankert und mit einer Stabsstelle ausgestattet ist. Im Bereich der Entwicklungen und der Konzeptvergabeverfahren für bestimmte Quartiere sind kommunale Gesellschaften wie die IBA Hamburg GmbH beteiligt. Ein wichtiger Akteur im Bereich der Förderung der Wohnprojekte ist zudem die landeseigene Hamburgische Investitions- und Förderbank (IFB). Im intermediären Bereich sind die Baubetreuer\*innen zu nennen. So werden in Hamburg Träger und Personen bezeichnet, die in der Projektsteuerung von Wohnprojekten tätig

sind und von der Agentur für Baugemeinschaften anerkannt und empfohlen werden. Hervorzuheben sind die STATTBAU und die Lawaetz-Stiftung als Träger\*innen, die in den 1980-er Jahren mit kommunaler Unterstützung gegründet wurden und wegen ihrer sozialen Ausrichtung bis heute eine Teilfinanzierung aus kommunalen Mitteln erhalten. Darüber hinaus sind weitere Personen und Büros im Bereich der freifinanzierten Baubetreuung tätig. Ein regelmäßiger Austausch zwischen den Baubetreuer\*innen, der Agentur für Baugemeinschaften, der IFB und weiteren Behörden und Akteur\*innen erfolgt in der von der Agentur für Baugemeinschaften organisierten Koordinierungsrunde Baugemeinschaften (KORB). Darüber hinaus sind keine Initiativen oder Zusammenschlüsse zur gemeinsamen Interessenvertretung der Wohnprojekte zu verzeichnen.

In Hamburg sind Wohnprojekte in verschiedenen Eigentumsformen vertreten, darunter Wohnprojekte in Form von Genossenschaften und im Modell des Mietshäuser Syndikats im individuellen Eigentum. Die verschiedenen Formen der Genossenschaften sind dabei hervorzuheben. So sind in Hamburg sowohl Kleingenossenschaften mit einer Immobilie, kleinere Dachgenossenschaften mit mehreren Immobilien als auch Traditionsgenossenschaften in ihrer Rolle als Dach für selbstorganisierte Gruppen aktiv. An der Schnittstelle zwischen Kommune und Wohnprojekten ist die kommunale Gesellschaft ABB Management GmbH als neugegründete Dachträgerschaft für bestehende Wohnprojekte zu nennen. Als kommunale Eigentümerin dient die ABB-Gesellschaft zur Sicherung einer langfristigen Perspektive für selbstorganisierte Wohnprojekte, die in den 1980er- und 1990er-Jahren mithilfe kommunaler Förderung und mittels Selbstbau in stand gesetzt wurden.

## AKTEUR\*INNEN IN DEN DREI FALLBEISPIELEN

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass in den drei Fallbeispielen Akteur\*innen in den Bereichen der Kommune, der Intermediäre und der Wohnprojekte zu nennen sind, wobei die Fallbeispiele einige Besonderheiten und Unterschiede aufweisen (s. Abb. 97). Grundsätzlich sind in Tübingen, Leipzig und Hamburg relevante Akteur\*innen in der Kommune, im intermediären Bereich und in den Wohnprojekten selbst zu nennen. In allen drei Fallbeispielen sind mehrere Akteur\*innen in der Kommune sowie in den Wohnprojekten aktiv, darunter insbesondere die Planungsämter sowie die Wohnprojekte im gemeinschaftlichen und im individuellen Eigentum. Auch die Interviewaussagen über die wichtigsten Akteur\*innen zeigen ein differenziertes Bild. So gibt es mehrere Aussagen zu der besonderen Bedeutung der Initiator\*innen von Wohnprojekten, der Projektsteuerung und der intermediären Koordinierungsstellen. In allen drei Fallbeispielen sind mehrere Ämter und Gesellschaften an Kooperationen mit Wohnprojekten beteiligt. Des Weiteren konnten bezüglich der Akteurskonstellationen einige Unterschiede in den drei Fallbeispielen festgestellt werden, wobei die Anzahl an Akteur\*innen mit der Größe der Kommune zunimmt. So konnten in dieser Forschungsarbeit in Tübingen 7, in Leipzig 11 und in Hamburg 16 kommunale und intermediäre Akteur\*innen sowie Wohnprojektarten identifiziert werden.

In der Anzahl an beteiligten Ämtern und sonstigen kommunalen Einheiten hebt sich Hamburg deutlich von Tübingen und Leipzig ab, was vor allem auf die Größe der jeweiligen Kommune und die Organisationsform als Stadtstaat zurückzuführen ist. Auch die landeseigene Förderbank spielt im Stadtstaat Hamburg eine zentrale Rolle. Im Bereich der Wohnprojekte weist Hamburg zudem die größte Bandbreite an Rechtsformen und Trägerschaften auf und hebt sich von Tübingen und Leipzig insbesondere durch mehrere selbstorganisierte Dachgenossenschaften sowie Traditions-genossenschaften als Dachträgerinnen ab. Im intermediären Bereich unterscheidet sich wiederum Tübingen von den anderen Fallbeispielen: Während in Leipzig und Hamburg sowohl kommunalfinanzierte als auch selbstfinanzierte Intermediäre und Netzwerke aktiv sind, sind in Tübingen nur Projektsteuer\*innen als selbstfinanzierte Intermediäre zu nennen. Darüber hinaus wurden durch die Interviewaussagen die persönlichen Motivationen und die beruflichen Hintergründe der Akteur\*innen im kommunalen und intermediären Bereich deutlich. In allen zehn Interviews wurde eine grundsätzliche Überzeugung von den Mehrwerten der Wohnprojekte geäußert. In drei Interviews aus Tübingen, zwei Interviews aus Leipzig und einem explorativen Interview wurde die Prägung der beruflichen Laufbahn durch verschiedene private Erfahrungen mit Wohnprojekten von der Mitwirkung an Gründungsinitiativen bis hin zu langjährigen Wohnerfahrungen beschrieben.

# AKTEUR\*INNEN

Abb. 97: Akteur\*innen der Kooperationen von Kommunen mit Wohnprojekten in Tübingen, Leipzig und Hamburg (eigene Darstellung). Die Darstellung gibt keinen Aufschluss über die Anzahl, die Wirkung und die Bedeutung der Akteur\*innen, sondern lediglich über das Vorhandensein als Neben- und Haupttätigkeit (grau und schwarz) oder Nichtvorhandensein (leer)

## WOHNPROJEKTE

Einzelne Wohnprojekte im gemeinschaftlichen Eigentum

Einzelne Wohnprojekte im individuellen Eigentum

Selbstorganisierte Dachträgerschaft

Traditionsgenossenschaften als Dachträgerschaft

TÜBINGEN

LEIPZIG

HAMBURG

**KOMMUNE**

Planungsamt	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Liegenschaftsamt	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	
Finanzamt			<input type="radio"/>
Landesbetrieb für Liegenschaftsverwaltung			<input type="radio"/>
Wohnungsamt / Bauamt		<input type="radio"/>	
Beauftragte / Stabsstelle	<input type="radio"/>		<input type="radio"/>
Bezirksämter			<input type="radio"/>
Gesellschaften für Projektentwicklung / Vergabe		<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Förderbank			<input type="radio"/>
Dachträgerschaft für Wohnprojekte	<input checked="" type="radio"/>		<input checked="" type="radio"/>
Koordinierungsstelle			<input checked="" type="radio"/>

**INTERMEDIÄRE  
KOMMUNALFINANZIERT**

Koordinierungsstelle			<input checked="" type="radio"/>
----------------------	--	--	----------------------------------

**INTERMEDIÄRE  
ANTEILIG KOMMUNAL-  
UND SELBSTFINANZIERT**

Projektsteuer*innen / Baubetreuer*innen / Berater*innen	<input checked="" type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	
Netzwerk / Bündnis / Interessensvertretung	<input checked="" type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	

**INTERMEDIÄRE  
SELBSTFINANZIERT**

Projektsteuer*innen / Baubetreuer*innen / Berater*innen	<input checked="" type="radio"/>		<input checked="" type="radio"/>
Netzwerk / Bündnis / Interessensvertretung		<input checked="" type="radio"/>	

	<input checked="" type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>
	<input checked="" type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>
	<input checked="" type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	
			<input type="radio"/>



# 5.3

## KOMMUNALE INSTRUMENTE

Die definierende Forschungsfrage nach relevanten Akteur\*innen und angewendeten kommunalen Instrumenten in Kooperationen von Kommunen mit Wohnprojekten werden im Unterkapitel 5.2 in Bezug auf die Akteur\*innen und im Unterkapitel 5.3 in Bezug auf kommunale Instrumente beantwortet. Zur Beantwortung des zweiten Teils dieser Forschungsfrage werden die Besonderheiten sowie die Anwendungsbereiche der kommunalen Instrumente in den Fallbeispielen betrachtet.

## TÜBINGEN

Kommunale Instrumente zur Unterstützung von Wohnprojekten sind in Tübingen insbesondere im Bereich der Planungs- und Vergabeverfahren hervorzuheben. So finden Wohnprojekte Berücksichtigung in den Rahmen- und Bebauungsplänen und können in Konzeptvergabeverfahren zum Festpreis Zugriff auf die Grundstücke erhalten. Die städtebaulichen Ziele – darunter auch die Förderung von Wohnprojekten – wurden bei Quartiersentwicklungen auf Konversionsflächen mittels der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme und städtebaulicher Verträge in die Umsetzung geleitet. Eine Besonderheit des Konzeptvergabeverfahrens ist die Offenheit gegenüber Wohnprojekten und anderen Trägern sowie die Unterscheidung zwischen Anker- und Anliegerprojekten zur Organisation der Planung innerhalb eines Blocks. Die sogenannte Ankerkonzeption beinhaltet Planungsaufgaben für die gemeinschaftlichen Einrichtungen im Block und wird dem Verfahren zur Vergabe der restlichen Parzellen für die Anliegerprojekte vorgeschaltet.

Im Bereich der Strategien, Konzepte und Governance können die Regelungen zur Vergabe kommunaler Grundstücke unter Berücksichtigung von Wohnprojekten im Handlungsprogramm ‚Fairer Wohnen‘ genannt werden. In den Bereichen der Kommunikation und Netzwerkarbeit sowie der Koordination und Beratung sind die ‚Kontaktbörse Wohnen‘ auf der Website der Kommune und die Angebote der Beauftragten für Wohnraum und barrierefreies Bauen zu nennen. Im Bereich der Bodenpolitik sind der Baulandbeschluss ‚Fairer Wohnen‘ sowie strategisches Liegenschaftsmanagement und Flächenanakauf im Rahmen kommunaler Quartiersentwicklungen zu nennen. Die finanzielle Unterstützung erfolgt in Tübingen mittels sozialer Wohnraumförderung und durch die anteilige kommunale Finanzierung des Solidarfonds für Genossenschaftsanteile der Dachgenossenschaft Wohnen Tübingen. Die Dachträgerschaft kann nicht nur als Instrument im Bereich Wohnungsbau, Bestandsregulierung und Bestandserhalt, sondern auch als Akteurin an der Schnittstelle zwischen Kommune und selbstverwalteten Wohnprojekten verstanden werden.

## LEIPZIG

Kommunale Instrumente zur Unterstützung von Wohnprojekten sind in Leipzig insbesondere in den Bereichen der Kommunikation und Netzwerkarbeit sowie der Koordination und Beratung hervorzuheben. Dazu gehören insbesondere die Informations- und Beratungsangebote sowie die regelmäßigen Informations- und Netzwerkveranstaltungen der kommunal-finanzierten Koordinierungsstelle Netzwerk Leipziger Freiheit. Die Koordinierungsstelle kann dabei nicht nur als Instrument, sondern auch als intermediäre Akteurin und als Bindeglied zwischen verschiedenen Akteur\*innen verstanden werden. Die Koordinierungsstelle bietet zudem eine kostenlose Orientierungsberatung für Gruppen in der Initiativphase an. Für Gruppen in der Gründungsphase bietet die Koordinierungsstelle eine

Konzeptberatung an, die durch ein kommunalfinanziertes Beratungsbudget getragen und von lokalen Expert\*innen und Intermediären aus dem Netzwerk Leipziger Freiheit ausgeführt wird. Eine Besonderheit sind Beratungsleistungen für Mieter\*innengemeinschaften unter Entmietungsdruck, die ihr Haus zur Selbstnutzung unter dem Dach einer Genossenschaft übernehmen wollen.

Im Bereich der Strategien, Konzepte und Governance sind das wohnungspolitische Konzept und das Integrierte Stadtentwicklungskonzept 2030 (INSEK) zu nennen. Im Bereich der Bodenpolitik werden in Leipzig strategisches Liegenschaftsmanagement und Flächenankauf, Grundstücksreservierungen und Erbbaurechte angewendet. Im Bereich der Planung und Grundstücksvergabe ist das Konzeptvergabeverfahren ‚kooperatives und bezahlbares Bauen und Wohnen‘ zum Festpreis im Erbbaurecht hervorzuheben. Ein Merkmal dieses Konzeptvergabeverfahrens ist die Praxis der kleinteiligen Vergabe von bebauten Grundstücken und unbebauten Baulücken in verschiedenen Lagen.

Außerdem findet die Berücksichtigung der Wohnprojekte in städtebaulichen Wettbewerben, bisher jedoch nicht in der Bebauungsplanung statt. Im Bereich der finanziellen Unterstützung sind Vergünstigungen der Erbbaurechtskonditionen bei Konzeptvergabeverfahren im geförderten Segment und unter Auflagen an die Einkommensgrenzen zu nennen.

## HAMBURG

Kommunale Instrumente zur Unterstützung von Wohnprojekten in Hamburg sind in allen in dieser Forschungsarbeit identifizierten Bereichen ausgeprägt. Dabei ist der Bereich der finanziellen Unterstützung besonders hervorzuheben. So werden in Hamburg Vergünstigungen der Grundstückskonditionen sowie das Förderprogramm der Hamburgischen Investitions- und Förderbank (IFB) für Wohnprojekte in der genossenschaftlichen oder anderen gemeinschaftlichen Rechtsformen angewendet. Das Förderprogramm unterstützt Wohnprojekte durch Förderdarlehen bei der Aufstockung des Eigenkapitals, durch laufende Zuschüsse für eine einkommensbezogene Mietpreisdämpfung und einmalige Zuschüsse für gemeinschaftliche Einrichtungen und sonstige konzeptrelevante Aspekte. Aus der früheren Praxis der 1980er-Jahre ist außerdem das Instandsetzungsprogramm in Verbindung mit der Förderung der sogenannten alternativen Baubetreuung und der alternativen Sanierungsträger zu nennen.

Im Bereich der Strategien, Konzepte und Governance können die Nennungen der Wohnprojekte im Koalitionsvertrag der Landesregierung, in den Wohnungsbauprogrammen der Bezirke als Zielgruppe für Grundstücke und Entwicklungsgebiete sowie im Wohnungsbauentwicklungsplan der Stadt Hamburg als Teil der Liegenschaftspolitik genannt werden. Im Bereich der Kommunikation und Netzwerkarbeit sind die Kontaktbörse ‚Baut zusammen!‘ auf der Website der Kommune sowie die Austausch- und Veranstaltungformate der Agentur für Baugemeinschaften zu nennen. Die in

der Kommunalverwaltung angesiedelte Agentur für Baugemeinschaften ist außerdem im Bereich der Koordination und Beratung aktiv. Sie übernimmt die Orientierungsberatung von Initiativgruppen, die zentrale Koordination und Kommunikation sowie die Beteiligung von Intermediären wie den Baubetreuer\*innen im Rahmen von Konzeptvergabeverfahren und im Rahmen strategischer Netzwerkarbeit. So ist in Hamburger Konzeptvergabeverfahren die Beauftragung der von der Agentur für Baugemeinschaften anerkannten Baubetreuer\*innen verpflichtend. Außerdem dient die durch die Agentur Baugemeinschaften organisierte ‚Kordinierungsrunde Baugemeinschaften‘ (KORB) zur strategischen Beratung zwischen Vertreter\*innen der Kommunalverwaltung und der Intermediäre.

Im Bereich der Bodenpolitik wird das Ziel verfolgt, im Rahmen der Quartiersentwicklungen mindestens 20 Prozent der Grundstücke an Wohnprojekte zu vergeben. Dabei finden das Baulandmodell und der Flächenankauf im Rahmen des strategischen Liegenschaftsmanagements sowie das Erbbaurecht Anwendung. Im Bereich der Planungs- und Vergabeverfahren werden in Hamburg Wohnprojekte im Rahmen von städtebaulichen Wettbewerben und Bebauungsplänen berücksichtigt. Im Rahmen der Quartiersentwicklungen wurden die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme und die städtebaulichen Verträge angewendet. Bei aktuellen Konzeptvergabeverfahren wie in Hamburg Wilhelmsburg werden Grundstücke für Wohnprojekte im Erbbaurecht zum Festpreis ausgeschrieben.

Im Bereich Wohnungsbau, Bestandsregulierung und Bestandserhalt ist die kommunale Gesellschaft ABB Management GmbH als neugegründete Dachträgerschaft für bestehende Wohnprojekte anzuführen. Die Gründung der kommunalen ABB-Gesellschaft dient der Sicherung einer langfristigen Perspektive für selbstorganisierte Wohnprojekte, die in den 1980er- und 1990er-Jahren mithilfe kommunaler Förderung und mittels Selbstbau in stand gesetzt wurden. Die ABB-Gesellschaft kann daher nicht nur als Instrument, sondern auch als kommunale Akteurin an der Schnittstelle zu selbstverwalteten Wohnprojekten verstanden werden.

## **INSTRUMENTE IN DEN DREI FALLBEISPIELEN**

Zusammenfassend kann in allen drei Fallbeispielen die Anwendung kommunaler Instrumente in den Bereichen der Strategien, Konzepte und Governance, der Kommunikation und Netzwerkarbeit, der Koordination und Beratung, der Bodenpolitik, der Planungs- und Vergabeverfahren, der finanziellen Unterstützung sowie im Bereich Wohnungsbau, Bestandsregulierung und Bestandserhalt festgestellt werden (s. Abb. 98).

Insgesamt konnten jeweils 14 kommunale Instrumente in Tübingen und Leipzig sowie 21 kommunale Instrumente in Hamburg identifiziert werden. Dabei sind Unterschiede in der Ausrichtung der Instrumente mit Unterstützung der Wohnprojekte als Haupt- oder Nebenzweck festzustellen. So

dienen hauptsächlich oder ausschließlich der Unterstützung der Wohnprojekte 2 der 14 Instrumente in Tübingen, 9 der 14 Instrumente in Leipzig und 10 der 21 Instrumente in Hamburg.

In Tübingen ist der Schwerpunkt auf Planungs- und Vergabeverfahren abzulesen, da 5 von 14 angewendeten Instrumenten diesem Bereich zuzuordnen sind. Außerdem unterscheidet sich Tübingen von Leipzig und Hamburg durch Veräußerung statt Erbbaurecht und dadurch, dass fast alle Instrumente die Unterstützung der Wohnprojekte nicht als Hauptzweck, sondern als Nebenzweck erfüllen. Des Weiteren ist die kommunal initiierte und zum Teil kommunal getragene Dachgenossenschaft Wohnen Tübingen mit einem Solidarfonds für Genossenschaftsanteile hervorzuheben.

In Leipzig liegt der Schwerpunkt auf Kommunikation und Netzwerkarbeit sowie Koordination und Beratung, da 6 von 14 angewendeten Instrumenten diesen Bereichen zuzuordnen sind und die Instrumente die Unterstützung von Wohnprojekten als ihren Hauptzweck verfolgen. Außerdem hebt sich Leipzig von Tübingen und Hamburg dadurch ab, dass die Beratungsangebote durch ein kommunal finanziertes Beratungsbudget getragen und über einen lokalen Berater\*innenpool in Kooperation mit Intermediären ausgeführt werden. Des Weiteren ist die Anwendung des kommunalen Erbbaurechts für Wohnprojekte in Leipzig kommunalpolitisch festgelegt und findet systematisch Anwendung.

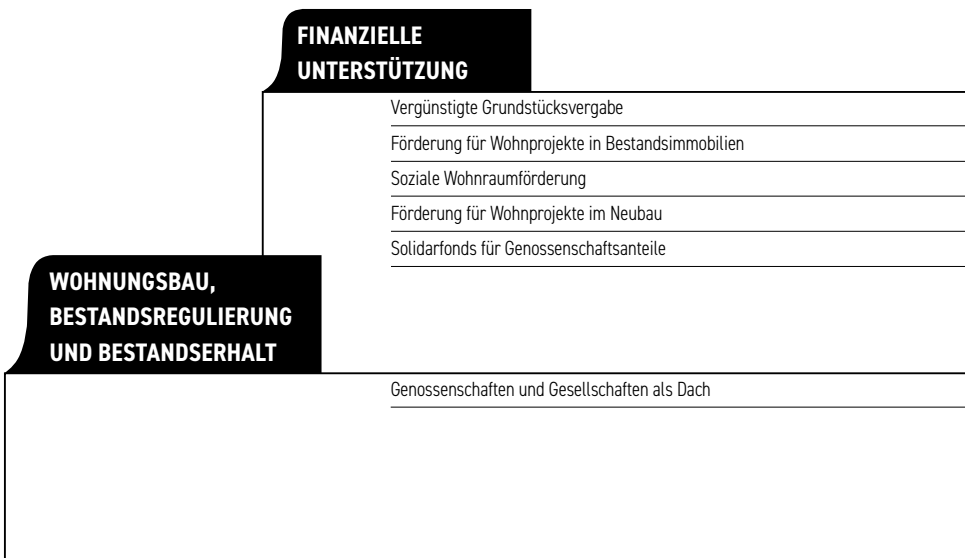
In Hamburg sind alle hier beleuchteten Bereiche mit kommunalen Instrumenten umfassend hinterlegt, sodass ein bestimmter Schwerpunkt der kommunalen Unterstützung nicht zu identifizieren ist. Im Vergleich zu Tübingen und Leipzig hebt sich Hamburg insbesondere im Bereich der Strategien, Konzepte und Governance durch die Nennung der Wohnprojekte in mehreren stadt- und wohnungspolitischen Dokumenten sowie im Bereich der finanziellen Unterstützung durch das Förderprogramm für Wohnprojekte im genossenschaftlichen und genossenschaftsähnlichen Eigentum ab.

Insgesamt ist festzustellen, dass die Anzahl der angewendeten Instrumente und die Ausprägung der Anwendungsbereiche in den Fallbeispielen unterschiedlich sind. Die folgenden kommunalen Instrumente fanden jedoch in allen drei Fallbeispielen Anwendung:

- Berücksichtigung in wohnungspolitischen Handlungskonzepten,
- Informationsangebote und Onlineportale zur Vernetzung,
- zentrale Koordinierungs- und Anlaufstellen,
- kostenlose Orientierungsberatung für Projektinitiativen,
- strategisches Liegenschaftsmanagement und Flächenankauf,
- Berücksichtigung in städtebaulichen Wettbewerben,
- Konzeptvergabeverfahren,
- soziale Wohnraumförderung.

# KOMMUNALE INSTRUMENTE

Abb. 98: Kommunale Instrumente zur Unterstützung von Wohnprojekten in den Fallbeispielen (eigene Darstellung). Die Darstellung gibt keinen Aufschluss über die Anzahl, die Wirkung und die Bedeutung der Instrumente, sondern lediglich über das Vorhandensein als Nebenzweck (grau) sowie Hauptzweck (schwarz) oder Nichtvorhandensein (leer)



TÜBINGEN

LEIPZIG

HAMBURG

**STRATEGIEN, KONZEPTE UND GOVERNANCE**

Regierungsprogramme und Koalitionsverträge (in Stadtstaaten)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Entwicklungspläne, Handlungskonzepte und -programme	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

**KOMMUNIKATION UND NETZWERKARBEIT**

Informationsangebote und Portale	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>
Regelmäßige Veranstaltungen	<input checked="" type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>
Bündnisse, Arbeitskreise und Netzwerke	<input checked="" type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>

**KOORDINATION UND BERATUNG**

Koordinierungs- und Anlaufstelle	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>
Kostenlose Orientierungsberatung	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>
Beratungsbudget mit Berater*innenpool	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

**BODEN-POLITIK**

Baulandmodelle und sozialgerechte Bodennutzung	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Strategisches Liegenschaftsmanagement/ Flächenankauf	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Grundstücksreservierungen/ Grundstücksquoten	<input checked="" type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>
Erbbaurecht	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

**PLANUNGS- UND VERGABEVERFAHREN**

Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Städtebauliche Verträge	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Städtebauliche Wettbewerbe	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Bebauungsplanung, Master- und Rahmenpläne	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Konzeptvergabeverfahren	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>



# 5.4

## BEWERTUNG DER KOOPERATIONEN

Die evaluierende Forschungsfrage nach den positiven und herausfordernden Aspekten der Kooperationen von Kommunen mit Wohnprojekten wird im Unterkapitel 5.4 beantwortet. Dazu werden die Erkenntnisse aus den Interviews dargestellt, die mit Vertreter\*innen der Kommunalverwaltungen, der Koordinierungsstellen sowie der Steuerung und Beratung von Wohnprojekten geführt wurden. Dabei werden jeweils drei Interviews zu den drei Fallbeispielen herangezogen und durch ein exploratives Interview mit einer in mehreren Kommunen tätigen Projektsteuerin und Beraterin der Wohnprojekte und Kommunen ergänzt.

## POSITIVE ASPEKTE, HERAUSFORDERUNGEN UND HEMMNISSE DER KOOPERATIONEN VON KOMMUNEN MIT WOHNPROJEKTEN

Die positiven, die herausfordernden und die besonders wichtigen Aspekte der Kooperationen von Kommunen mit Wohnprojekten in der Praxis werden in diesem Unterkapitel anhand von Interviews beleuchtet. Dabei werden jeweils drei Interviews mit Vertreter\*innen der Kommunen, Koordinierungsstellen und Projektsteuer\*innen aus den drei Fallbeispielen herausgezogen und durch Ergebnisse aus einem explorativen Interview mit einer in mehreren Kommunen tätigen Projektsteuer\*in und Beraterin der Wohnprojekte und Kommunen ergänzt. Die im Folgenden beleuchteten Aussagen aus den Interviews betreffen im Wesentlichen den Entwicklungsprozess von Kooperationen, die Anpassungen kommunaler Instrumente, die Notwendigkeit der politischen Begründung, die Rolle kommunaler Akteur\*innen, die Hemmnisse der Wohnprojekte, die Konzeptvergabeverfahren sowie den Städtebau und die städtebaulichen Planungsverfahren.

Der Entwicklungsprozess von Kooperationen von Kommunen und Wohnprojekten und die Anpassungen der kommunalen Instrumente wurden in sieben Interviews aus Tübingen, Hamburg und Leipzig hervorgehoben und positiv bewertet. In zwei Interviews aus Tübingen wurde die verstärkte Orientierung der Wohnprojektinitiativen und Konzeptvergabeverfahren in Richtung sozialer Aspekte sowie des gemeinschaftlichen Eigentums genannt. Sowohl in einem Interview aus Hamburg als auch in zwei Interviews aus Leipzig wurde eine Veränderung der Rahmenbedingungen und der Wohnungspolitik in den vergangenen Jahrzehnten im Kontext der Reduzierung der Leerstände und der Verknappung verfügbarer Grundstücke beschrieben. Demnach änderten sich die Bedarfe und damit auch die Ausgestaltung der kommunalen Instrumente einzelner Wohnprojekte in Baulücken und Bestandshäusern hin zu größeren Projektstrukturen und Regelverfahren. Zudem wurde in einem Interview aus Hamburg die Vorreiterrolle der Wohnprojekte in den Aspekten der sozialen Integration sowie im ökologischen Bauen genannt, die mit der Zeit zum verbreiteten Standard geworden sind und als Anforderungen in kommunalen Verfahren übernommen wurden.

Die Notwendigkeit der politischen Begründung der Kooperation der Kommunen mit Wohnprojekten wurde in zwei Interviews aus Hamburg und Leipzig als strategisch wichtiger Faktor hervorgehoben. Demnach können Kommunen die Unterstützung von Wohnprojekten beispielsweise durch die Qualitäten der Gemeinschaftlichkeit sowie den Beitrag zum Erhalt bestehender Mieter\*innenstrukturen, der Partizipation und der Innovation begründen. Gleichzeitig wurden in vier Interviews aus Tübingen, Leipzig und Hamburg die Tradition, das Ansehen und die Anerkennung der Wohnprojekte als für die Kooperationen förderliche und politisch stabilisierende Aspekte genannt.

Bezüglich der Rolle kommunaler Akteur\*innen wurde in fünf Interviews aus Hamburg, Leipzig und Tübingen sowie im explorativen Interview die Rolle einzelner Personen in Kommunalverwaltungen als prägender Faktor für die Gestaltung und Verstetigung der noch nicht etablierten Kooperationen von Kommunen mit Wohnprojekten positiv hervorgehoben. Die Liegenschaftsämter wurden in fünf Interviews als wichtige Akteur\*innen genannt und tendenziell wegen der Unterschiede in Denk- und Arbeitsweisen im Vergleich zu Planungsämtern sowie zu Wohnprojekten als herausfordernd beleuchtet. In zwei Interviews aus Tübingen wurde die Zuordnung der Liegenschafts- und Planungsämter zu einem Ressort innerhalb der Bauverwaltung positiv hervorgehoben. In Interviews aus Hamburg und Leipzig wurden Herausforderungen in der Kommunikation und in kooperativen Verfahren zwischen Wohnprojekten und Liegenschaftsämtern, jedoch keine grundsätzlichen Hürden angedeutet.

Bezüglich der Hemmnisse der Wohnprojekte wurde der Zugang zu Grundstücken in drei Interviews zu den drei Fallbeispielen besonders hervorgehoben. Auch im explorativen Interview wurden der Zugang zu Grundstücken sowie die Konkurrenzsituation mit Wohnungsbauunternehmen als zentrale Hemmnisse angeführt. Außerdem wurde in drei Interviews aus Tübingen und Hamburg die Finanzierung als eine große Hürde im Zusammenhang mit steigenden Baukosten und den Anforderungen an Mietobergrenzen in Förderprogrammen und Vergabeverfahren bezeichnet. In zwei Interviews aus Tübingen und Hamburg wurden Zeitverzögerungen bei Bebauungsplanverfahren und bei Abschluss der Erbbaurechtsverträge als Hemmnisse genannt. In zwei Interviews aus Tübingen und einem Interview aus Hamburg wurde zudem die mangelnde Verfügbarkeit erfahrener Projektsteuer\*innen als Hürde angegeben.

Konzeptvergabeverfahren wurden in allen Interviews als relevantes Instrument thematisiert und in fünf Interviews aus Tübingen, Leipzig und Hamburg als besonders wichtiges Instrument positiv hervorgehoben. In einem Interview aus Tübingen wurde jedoch die Diskrepanz zwischen dem niederschweligen Einstieg und den komplexen, für Laien schwer greifbaren Anforderungen kritisiert. In zwei Interviews aus Leipzig wurde der Wunsch nach einer Schärfung der Konditionen und der Standardisierung des Verfahrens angesprochen. In zwei Interviews aus Hamburg wurde die vergleichsweise lange Dauer der Konzeptvergabeverfahren von rund vier Jahren von der Interessensbekundung bis zum Baubeginn als eine Herausforderung für die selbstorganisierten Gruppen genannt. Im explorativen Interview wurde die Bedeutung der transparent und klar geregelten Verfahren und der Grundstücksreservierungen für Wohnprojekte in Konzeptvergabeverfahren hervorgehoben. In Bezug auf den Städtebau und die städtebaulichen Planungsverfahren wurden in vier Interviews aus Tübingen, Hamburg und Leipzig unterschiedliche Aspekte besprochen.

In einem Interview aus Tübingen wurden die Integration der Wohnprojekte in städtebaulichen Wettbewerben, die kleinteilige Parzellierung in Blockstrukturen sowie die Reduzierung der Stellplätze als förderliche Aspekte aufgezählt. In zwei Interviews aus Hamburg wurden die hohen Auflagen an den Städtebau als herausfordernd beschrieben. Demnach sind beispielsweise großdimensionierte Blockstrukturen, hohe gestalterische und städtebauliche Auflagen sowie die Vorgaben zur Durchführung von Gutachter\*innenverfahren oder Architekturwettbewerben für Wohnprojekte herausfordernd. In Interviews aus Hamburg und Tübingen wurden zudem die Unterschiede im Bereich der Integration von Gewerbenutzungen in Wohnprojekten deutlich: Während in Tübingen die Integration von Gewerbe als selbstverständlich gilt, wird sie in Hamburg als herausfordernd gesehen. In einem Interview aus Leipzig wurde der Wunsch nach der Integration von Wohnprojekten in Bebauungspläne geäußert, die zurzeit noch fehlt. Im explorativen Interview wurde die Notwendigkeit der Anpassung der Bebauungspläne an die Besonderheiten von Wohnprojekten beleuchtet, beispielsweise im Kontext von Gemeinschafts- und Begegnungsräumen.

Insgesamt wurden in den Interviews zwar einige Herausforderungen und Lücken angeführt, jedoch keine prinzipiellen Verbesserungsvorschläge formuliert. Vielmehr wurden die Kooperationen von Kommunen mit Wohnprojekten als fruchtbare, komplexe und anspruchsvolle Prozesse bewertet, die einige Rahmenbedingungen und Marktnachteile abmildern können. Passend zu der größten genannten Herausforderung im Bereich des Zugangs zu Grundstücken und Immobilien wurden kommunale Instrumente wie Konzeptvergabeverfahren und städtebauliche Planungsverfahren sowie Aspekte wie die Zusammenarbeit mit Liegenschaftsämtern als besonders wichtig hervorgehoben. Außerdem wurden in den Interviews fortlaufende Veränderungen der Kooperationen und Anpassungen kommunaler Instrumente beschrieben, wobei sich eine Tendenz zur Standardisierung kommunaler Verfahren und der verstärkten Orientierung in Richtung gemeinschaftlichen Eigentums und Gemeinwohlorientierung abzeichnet.



# DISKUSSION

Die Diskussion der Forschungsergebnisse wird in fünf Unterkapitel strukturiert. Im Unterkapitel 6.1 werden kommunale Instrumente in Handlungsfelder in den Bereichen der strategischen und unmittelbaren Unterstützung von Wohnprojekten gegliedert. Die Interpretation im Unterkapitel 6.2 behandelt die Entwicklungen der Kooperationen von Kommunen mit Wohnprojekten sowie die kommunalen Instrumente zur Unterstützung von Wohnprojekten im Kontext der Wohnungspolitik und in Bezug auf die Entwicklungsphasen der Wohnprojekte. Im Unterkapitel 6.3 werden Schlussfolgerungen formuliert. Im Unterkapitel 6.4 werden die Limitationen dieser Forschungsarbeit und der weitere Forschungsbedarf beleuchtet.

# 6.1

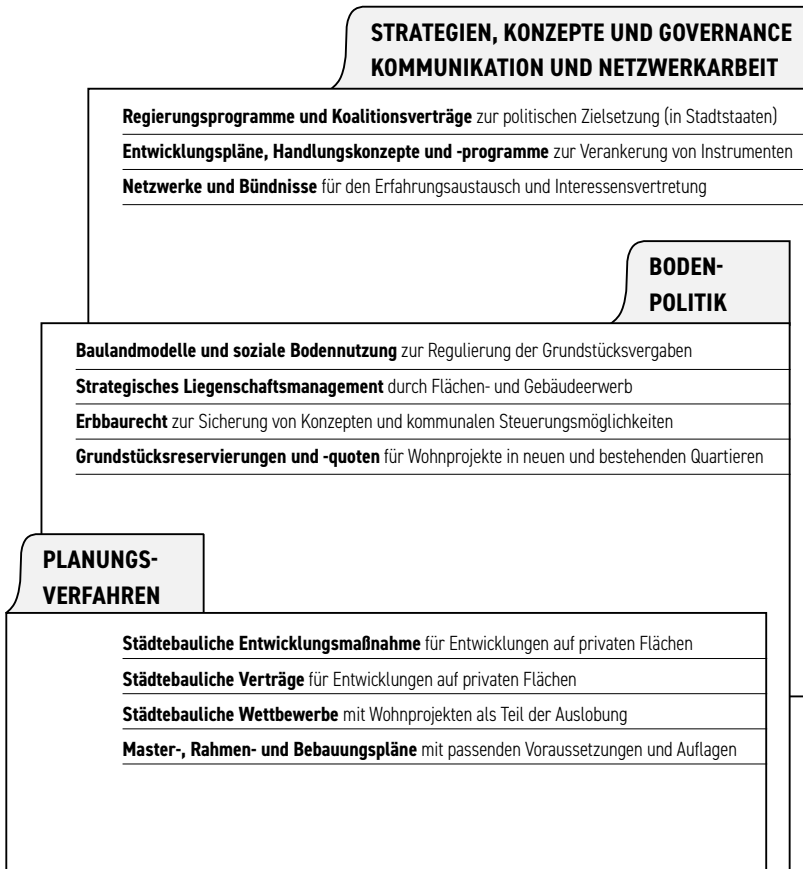
## KOMMUNALE HANDLUNGSFELDER

## BETRACHTUNG DER HANDLUNGSFELDER

In diesem Unterkapitel werden die kommunalen Instrumente zur Unterstützung von Wohnprojekten nach Handlungsfeldern gegliedert und mit thesenartigen Empfehlungen versehen. Unter kommunalen Handlungsfeldern werden hier thematisch geordnete Tätigkeiten, Verfahren und Instrumente verstanden, die sich einem bestimmten Bereich der Kooperation von Kommunen mit Wohnprojekten zuordnen lassen. Die Zuordnung zu Handlungsfeldern gibt dabei eine thematische Sortierung vor. Dadurch werden keine Aussagen zur Wirkung, zur Häufigkeit der Anwendung oder zu den üblichen Kombinationen der angewendeten Instrumente getroffen. Im Bereich der strategischen Unterstützung werden die Strategien, Konzepte und Governance sowie die Kommunikation und Netzwerkarbeit als ein Handlungsfeld verstanden. Weitere Handlungsfelder sind die Bodenpolitik und die Planungsverfahren. Im Bereich der unmittelbaren Unterstützung können vier Handlungsfelder genannt werden: die Koordination und Gründungshilfe, die Dachträgerschaft, die Konzeptvergabeverfahren sowie die finanzielle Unterstützung.

Abb. 99: Kommunale Handlungsfelder zur Unterstützung von Wohnprojekten (eigene Darstellung). Die Darstellung gibt keinen Aufschluss über die Anzahl, die Wirkung und die Bedeutung, sondern lediglich über das Bestehen der Instrumente

### STRATEGISCHE UNTERSTÜTZUNG



## UNMITTELBARE UNTERSTÜTZUNG

### KOORDINATION UND GRÜNDUNGSHILFE

- Koordinierungsstelle** als Schnittstelle, Sprachrohr, Vermittlerin und Beraterin
- Informationsangebote** und Veranstaltungen zur Vernetzung und Wissensvermittlung
- Beratungsangebote** in Form von kostenlosen kommunalen Beratungsleistungen
- Gründungsförderung** durch Beratungsbudget mit einem lokalen Berater\*innenpool

### DACH- TRÄGERSCHAFT

- Kommunale und kooperative Dachträgerschaft** im Bestand und für Projektgründungen
- Kommunale Traditions-genossenschaften** und Gesellschaften als Trägerinnen
- Nicht kommunale Traditions-genossenschaften** als Teil kommunaler Verfahren

### KONZEPTVERGABE- VERFAHREN

- Mehrere Phasen** mit niederschwelligem Zugang und ausreichender Planungszeit
- Erbbaurecht zum Festpreis** mit fairen Konditionen zur Vermeidung des Preiswettbewerbs
- Anforderungen an Konzepte**, die Freiräume für Kreativität und Innovation zulassen

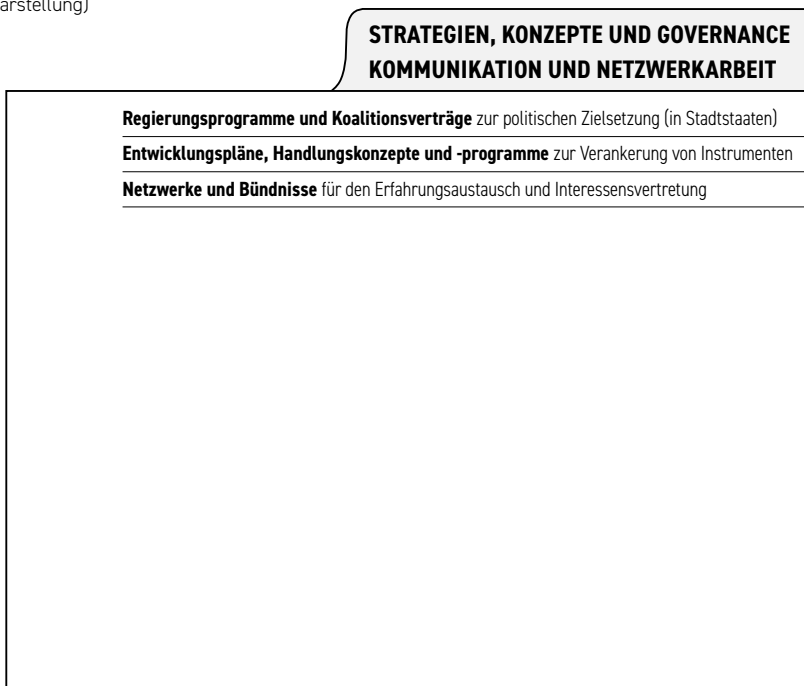
### FINANZIELLE UNTERSTÜTZUNG

- Zusammenarbeit mit Intermediären** im Rahmen der institutionellen Förderung
- Grundstücksvergünstigung** unter konzeptbezogenen Auflagen
- Darlehen und Zuschüsse** für bezahlbare Wohnungen und Gemeinschaftsräume
- Solidarfonds für Genossenschaftsanteile** in kommunalen Dachgenossenschaften

# STRATEGIEN, KONZEPTE UND GOVERNANCE, KOMMUNIKATION UND NETZWERKARBEIT

Im Handlungsfeld Strategien, Konzepte und Governance sowie Kommunikation und Netzwerkarbeit können Kommunen zum einen die Unterstützung von Wohnprojekten in ihrer Wohnungspolitik verankern und zum anderen strategische Netzwerke und Kooperationen aufbauen. Zur Verankerung von Wohnprojekten in der kommunalen Wohnungspolitik können beispielsweise Regierungsverträge, Handlungs- und Entwicklungskonzepte, Baulandbeschlüsse und Modelle des strategischen Liegenschaftsmanagements genutzt werden. Dabei können Kommunen die Unterstützung von Wohnprojekten in ihre wohnungspolitischen und städtebaulichen Ziele integrieren und auf diese Weise eine Zielrichtung vorgeben. Außerdem können Kommunen dadurch eine mittel- und langfristige Perspektive für unterstützende Instrumente und kooperative Prozesse absichern. Mithilfe des strategischen Aufbaus von lokalen Netzwerken und Bündnissen sowie Kooperationen mit intermediären Akteur\*innen und Vertreter\*innen der lokalen Wohnprojekte können Kommunen die Erfahrungen aus der Planungspraxis und den Wohnprojekten in die Entwicklung kommunaler Instrumente und Verfahren einfließen lassen. Durch die Netzwerke und Bündnisse mit Intermediären wie Projektsteuer\*innen, Moderator\*innen und Berater\*innen können Kommunen in der Kommunikation mit Wohnprojekten, in der Entwicklung und Umsetzung von kommunalen Instrumenten sowie in der Vorbereitung politischer Beschlüsse unterstützend agieren.

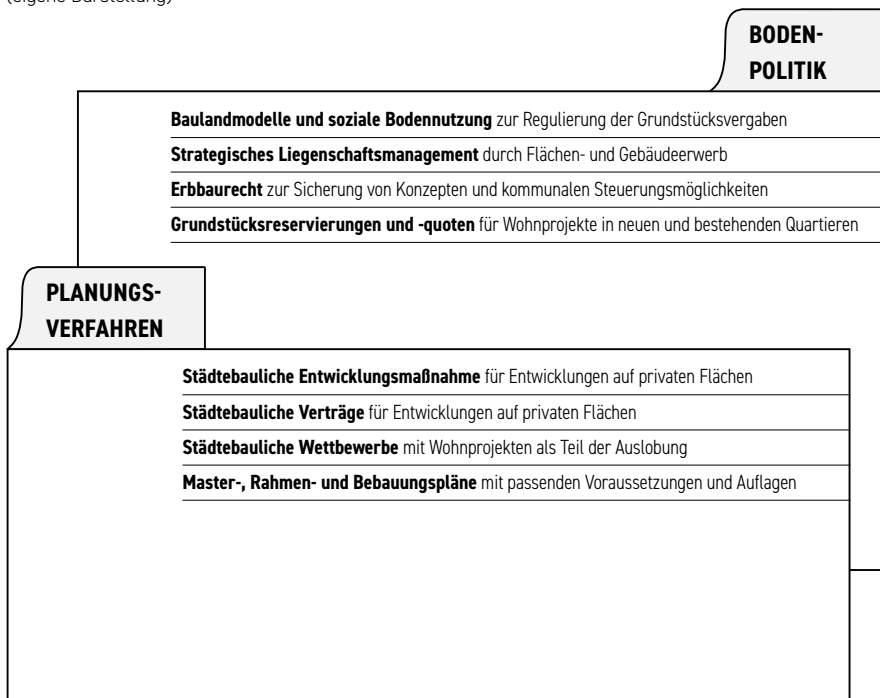
Abb. 100: Kommunale Handlungsfelder zur Unterstützung von Wohnprojekten: Strategien, Konzepte und Governance, Kommunikation und Netzwerkarbeit (eigene Darstellung)



# BODENPOLITIK UND PLANUNGSVERFAHREN

Im Handlungsfeld der Bodenpolitik und Planungsverfahren können Kommunen Wohnprojekte in mehrere Instrumente und Verfahren integrieren. So können Wohnprojekte in Baulandmodellen und im Rahmen des strategischen Liegenschaftsmanagements berücksichtigt werden. Erbbaurechte sind der Veräußerung vorzuziehen, damit die Grundstücke in kommunaler Hand bleiben und die Umsetzung kommunale Auflagen und Zielsetzungen in Erbbaurechtsverträgen verpflichtend festgehalten werden kann. Bei der Gestaltung der Erbbaurechte sollte die Höhe des Erbbauzinses im Zusammenhang mit der Beleihbarkeit und der Bezahlbarkeit der Wohnprojekte betrachtet werden. Des Weiteren können Grundstücksquoten und Grundstücksreservierungen für Wohnprojekte in neuen Quartieren kommunalpolitisch vereinbart und auf privaten Flächen mittels der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme und städtebaulicher Verträge umgesetzt werden. Zum anderen können Kommunen in städtebaulichen Wettbewerben, Masterplänen, Rahmenplänen und Bebauungsplänen die räumlichen Besonderheiten der Wohnprojekte berücksichtigen und die Umsetzung von Wohnprojekten als ein städtebauliches Ziel verankern. Beispielsweise können Kommunen die Umsetzung von Gemeinschaftsräumen und Begegnungsorten im Innen- und Außenraum frühzeitig berücksichtigen und überprüfen, ob die Gestaltungsauflagen den für Wohnprojekte typischen, maßgeschneiderten Ansätzen widersprechen. Zum anderen kann die Konkurrenz durch die Größe und die Eigenschaften der Grundstücke geschwächt werden: Während Wohnprojekte häufig mit kleinen, komplexen Grundstücken umgehen können, bevorzugen konventionelle Unternehmen größere, einfachere Flächen.

Abb. 101: Kommunale Handlungsfelder zur Unterstützung von Wohnprojekten: Bodenpolitik und Planungsverfahren (eigene Darstellung)



## KOORDINATION UND GRÜNDUNGSHILFE

Im Handlungsfeld Koordination und Gründungshilfe kann eine Koordinierungsstelle die Kommunikations- und Koordinationsarbeit zwischen Kommunen und Wohnprojekten übernehmen und dadurch Kooperationen mit Wohnprojekten in verschiedenen Bereichen stärken. Koordinierungsstellen können im zuständigen Amt entweder als Aufgabenbereich oder als eigenständige Stelle in der Verwaltung angesiedelt oder im Auftrag der Kommune als Dienstleistung vergeben werden. Als Kontaktpersonen, Berater\*innen und Vermittler\*innen bilden Koordinierungsstellen eine Schnittstelle zwischen Kommunen und Wohnprojekten. Diese Koordinierungsstellen können sowohl eine intermediäre Rolle zwischen den zuständigen Ämtern und Wohnprojekten als auch Aufgaben im Bereich der Kommunikation und Koordination sowie der Gestaltung und Durchführung von Verfahren übernehmen. Im Bereich der Gründungshilfe können Koordinierungsstellen eine elementare Funktion ausüben: Zum einen können sie Informations- und Vernetzungsveranstaltungen, digitale und analoge Informationen sowie Onlinebörsen für die Suche nach Mitstreiter\*innen und Wohnprojekten anbieten. Zum anderen können Koordinierungsstellen durch Beratungsbudgets und die Kooperation mit intermediären Projektsteuer\*innen, Baubetreuer\*innen und Berater\*innen den Wohnprojekten kostenlose Beratungsleistungen zur Verfügung stellen und dadurch den Gründungsprozess erleichtern.

Abb. 102: Kommunale Handlungsfelder zur Unterstützung von Wohnprojekten: Koordination und Gründungshilfe (eigene Darstellung)

### KOORDINATION UND GRÜNDUNGSHILFE

- Koordinierungsstelle** als Schnittstelle, Sprachrohr, Vermittlerin und Beraterin
- Informationsangebote** und Veranstaltungen zur Vernetzung und Wissensvermittlung
- Beratungsangebote** in Form von kostenlosen kommunalen Beratungsleistungen
- Gründungsförderung** durch Beratungsbudget mit einem lokalen Berater\*innenpool

# DACHTRÄGERSCHAFT

Im Handlungsfeld Dachträgerschaft können Kommunen die Gründung und die Umsetzung von Wohnprojekten organisatorisch und finanziell unterstützen und dadurch die Mitwirkung bei Wohnprojekten niederschwelliger und zugänglicher machen. Beispielsweise können bestehende kommunale und nicht kommunale Gesellschaften und Traditions-genossenschaften als Dachträgerinnen agieren. Darüber hinaus können Kommunen Gründungen von Dachträgerschaften für Wohnprojekte in Form von Dachgenossenschaften oder kommunalen Gesellschaften initiieren und durchführen. Dadurch können Kommunen den Zugang zu Wohnprojekten für Menschen mit geringen finanziellen Mitteln und eingeschränkten zeitlichen Kapazitäten erleichtern. Diese Dachträgerschaften können dabei sowohl Gründungen von Wohnprojekten als auch Umwandlungen bestehender Mietshäuser in gemeinschaftliches Eigentum erleichtern. Auf diese Weise können kommunale Dachträgerschaften eine langfristige Absicherung der selbstverwalteten Wohnprojekte in Form von Mieter\*innengemeinschaften leisten. Kooperative Dachträgerschaften in Form von Dachgenossenschaften können durch Mitgliedschaften und Stimmrechte der Kommune und der Wohnprojekte eine Form der gemeinsamen Selbstverwaltung bilden. Darüber hinaus können Kommunen die Möglichkeiten und Besonderheiten einer Dachträgerschaft im Konzeptvergabeverfahren und in ihren Informations- und Beratungsangeboten sowie in Förderprogrammen berücksichtigen, um Kooperationen mit Wohnprojekten für potenzielle Träger\*innen attraktiver zu machen.

Abb. 103: Kommunale Handlungsfelder zur Unterstützung von Wohnprojekten: Dachträgerschaft (eigene Darstellung)

## DACH-TRÄGERSCHAFT

**Kommunale und kooperative Dachträgerschaft** im Bestand und für Projektgründungen

**Kommunale Traditions-genossenschaften** und Gesellschaften als Trägerinnen

**Nicht kommunale Traditions-genossenschaften** als Teil kommunaler Verfahren

## KONZEPTVERGABEVERFAHREN

Im Handlungsfeld Konzeptvergabeverfahren können Kommunen Grundstücke und Immobilien nach konzeptionellen Kriterien an Wohnprojekte vergeben. Konzeptvergabeverfahren für Wohnprojekte brauchen mehrere Phasen, die an die Entwicklungsphasen und die Spezifika der Wohnprojekte angepasst sind und durch kommunale Informationsformate begleitet werden. Dabei sind Konzeptvergabeverfahren im Erbbaurecht zum Festpreis vorzuziehen, denn sie richten den Fokus auf die Konzepte und erlauben damit einen Vergleich der eingereichten Konzepte ohne finanziellen Wettbewerb. Die Anforderungen in Konzeptvergabeverfahren sollten eine steuernde und qualitätssichernde Funktion annehmen, ohne die Verfahren und die Wohnprojekte zu überfrachten. Die Anforderungen sind dabei gegenüber Freiräumen für Kreativität und Grenzen der Umsetzbarkeit abzuwägen. Die Abwägung ist insbesondere dann wichtig, wenn die ausgeschriebenen Grundstücke mehreren Auflagen unterliegen, beispielsweise durch Bebauungspläne, Baulandbeschlüsse und Gestaltungssatzungen. Der Auswahlprozess sollte möglichst transparent organisiert, kommuniziert und dokumentiert werden.

Abb. 104: Kommunale Handlungsfelder zur Unterstützung von Wohnprojekten: Konzeptvergabeverfahren (eigene Darstellung)



# FINANZIELLE UNTERSTÜTZUNG

Im Handlungsfeld finanzielle Unterstützung können Kommunen durch Zusammenarbeit mit Intermediären, Grundstücksvergünstigung, Solidarfonds sowie konzept- und rechtsformbezogene Darlehen und Zuschüsse die Gründungs und Umsetzung von Wohnprojekten erleichtern. Durch dauerhafte institutionelle Förderung von Intermediären können Kommunen den Zugang zu qualifizierten Leistungen in der Projektberatung und -begleitung für Wohnprojekte erleichtern. Vergünstigte Grundstücksvergaben sind insbesondere bei hohen Bodenpreisen für die Ausgestaltung der Miet- und Investitionskosten der Wohnprojekte von Bedeutung. In kommunalen Dachgenossenschaften können zudem kommunale Solidarfonds zur Aufstockung der Genossenschaftsanteile von Mitgliedern mit geringen finanziellen Mitteln dienen und dadurch zur Zugänglichkeit genossenschaftlicher Wohnprojekte beitragen. Darlehen und Zuschüsse für bestimmte Konzepte und Mietbindungen können zudem finanzielle Abhilfe schaffen. In der Regel wird Wohnungsbauförderung auf der Ebene des Landes installiert oder durch kommunale und landeseigene Mittel anteilig bewältigt. Stadtstaaten können durch ihre Doppelrolle eigene, an die Rahmenbedingungen der Kommune und die Bedürfnisse der lokalen Wohnprojekte angepasste Förderprogramme schaffen. Die kommunalen Begünstigungen und Zuschüsse können durch den besonderen Mehrwert der Wohnprojekte begründet werden, beispielsweise in Verbindung mit Anforderungen an Rechtsform, Konzept und Bezahlbarkeit.

Abb. 105: Kommunale Handlungsfelder zur Unterstützung von Wohnprojekten: Finanzielle Unterstützung (eigene Darstellung)

## FINANZIELLE UNTERSTÜTZUNG

**Zusammenarbeit mit Intermediären** im Rahmen der institutionellen Förderung

**Grundstücksvergünstigung** unter konzeptbezogenen Auflagen

**Darlehen und Zuschüsse** für bezahlbare Wohnungen und Gemeinschaftsräume

**Solidarfonds für Genossenschaftsanteile** in kommunalen Dachgenossenschaften



# 6.2

## INTERPRETATION DER ERGEBNISSE

## ENTWICKLUNGEN DER KOOPERATIONEN VON KOMMUNEN MIT WOHNPROJEKTEN

Anhand der drei untersuchten Fallbeispiele kann festgestellt werden, dass Kooperationen von Kommunen mit Wohnprojekten insbesondere in den vergangenen 30 bis 40 Jahren entwickelt und ausgebaut wurden. Die Anzahl, die Vielfalt und die Komplexität der Wohnprojekte, der intermediären Akteur\*innen und der kommunalen Instrumente haben dabei seit den 1980er- und 1990er-Jahren in Tübingen, Leipzig und Hamburg deutlich zugenommen. Diese Beobachtung deckt sich mit den bisherigen Erkenntnissen aus der Literatur (s. Unterkapitel 2.4). Insbesondere kann der Befund des Difu (2007) bezüglich der Vielfalt der Zielsetzungen, Inhalte und Organisationsformen durch die Ergebnisse dieser Forschungsarbeit bestätigt werden.<sup>1168</sup> Dabei lässt sich feststellen, dass sowohl die Anzahl als auch die Vielfalt der Wohnprojekte, der Intermediäre und der kommunalen Instrumente in Tübingen, Leipzig und Hamburg in den vergangenen Jahren zugenommen haben. Die Entwicklungsschübe der Wohnprojekte und kommunaler Instrumente können einerseits in einen Zusammenhang mit konkreten Quartiersentwicklungen gebracht werden, so im Falle des Französischen Viertels in Tübingen oder der Mitte Altona in Hamburg. Andererseits können Entwicklungsdynamiken in Folge von strategischen Beschlüssen beobachtet werden, zum Beispiel durch das wohnungspolitische Konzept in Leipzig sowie die Koalitionsverträge, den Wohnungsbauentwicklungsplan und die Wohnungsbauprogramme in Hamburg. Außerdem kann mit der Installierung der kommunalfinanzierten Koordinierungsstelle in Leipzig und der in der Kommunalverwaltung angesiedelten Koordinierungsstelle in Hamburg eine Intensivierung der Entwicklungen kommunaler Instrumente beobachtet werden. Die jüngsten Entwicklungen in allen drei Fallbeispielen deuten auf eine Stärkung kommunaler Gemeinwohlorientierung und der steuernden Rolle der Kommune hin, beispielsweise durch die Gründungen kommunaler Dachträgerschaften und die Anwendung des Erbbaurechts. Die Ergebnisse sind in den Abb. 106–108 dargestellt, wobei die Darstellungen keinen Aufschluss über die Anzahl, die Wirkung und die Bedeutung, sondern lediglich über das Entstehen und Bestehen von Wohnprojekten, Akteur\*innen und Instrumenten geben.

<sup>1168</sup> Deutsches Institut für Urbanistik; und Jekel, „Vorstudie zur Einrichtung einer Netzwerkagentur Generationenübergreifendes Wohnen: Endbericht“, 53.



# INTERPRETATION DER ERGEBNISSE

1980

1990

2000

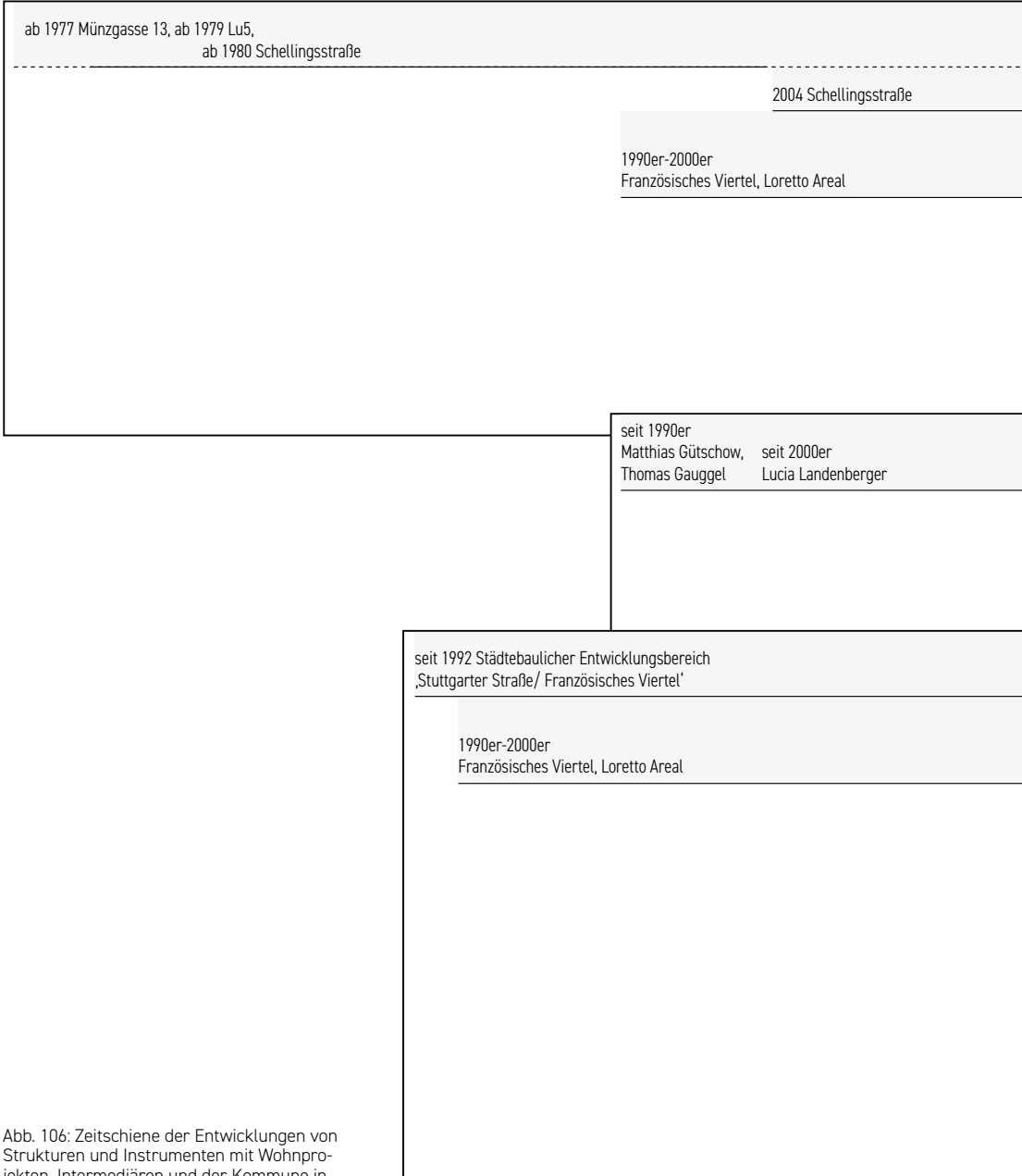


Abb. 106: Zeitschiene der Entwicklungen von Strukturen und Instrumenten mit Wohnprojekten, Intermediären und der Kommune in Tübingen. Prinzipdarstellung mit punktueller Nennung von beispielhaften Meilensteinen und Maßnahmen (eigene Darstellung)

# TÜBINGEN

2010

2020

**WOHNPROJEKTE**

**Besetzungen**

2009 Lu , 2010 Vier-Häuser-Projekt, 2015 Münzgasse 13

**Mietshäuser Syndikat (MHS)**

2000er-2010er Mühlen-  
viertel, Alte Weberei,  
Königsberger Str.

2010er-2020er  
Alter Güterbahnhof, Hechinger Eck Süd

**Quartiere mit mehreren Wohnungs-  
eigentümergeinschaften (WEG)**

seit 2021 Dach-  
genossenschaft  
Wohnen Tübingen

2020er Wohn-  
projekte HEck-Pilot,  
Weiler 11

**Kooperative  
Dachgenossenschaften (eG)**

**INTERMEDIÄRE  
SELBSTFINANZIERT**

seit 2010er  
Claudia Jung

**Baubetreuung, Projektsteuerung**

**KOMMUNALE  
INSTRUMENTE**

**Städtebauliche  
Entwicklungsmaßnahme**

2000er-2010er Mühlen-  
viertel, Alte Weberei,  
Königsberger Str.

2010er-2020er  
Alter Güterbahnhof, Hechinger Eck Süd und Nord

**Städtebauliche Wettbewerbe  
Rahmenpläne und Bebauungspläne  
Konzeptvergabeverfahren**

2010er-2020er Alter Güterbahnhof

**Städtebauliche Verträge**

ab 2015  
Wohnraumbeauftragte, Kontaktbörse Wohnen

**Koordinierungsstelle,  
Orientierungsberatung,  
Informationsangebote und -portale**

2018 Baulandmodell und  
Handlungsprogramm ‚Fairer Wohnen‘

**Handlungsprogramm  
Baulandmodell**

seit 2021 Dachgenossenschaft  
Wohnen Tübingen

**Solidarfonds für  
Genossenschaftsanteile**

# INTERPRETATION DER ERGEBNISSE

1980

1990

2000

1980er mehrere dauerhafte Hausbesetzungen in Leipzig Connewitz

**Besetzungen**

ab 1990 Connewitzer Alternative eV

**Nutzungsrechte in teilw. kommunalen Bestandshäusern**

ab 1996 Alternative Genossenschaft Connewitz eG,  
ab 1997 Erbbaurechte mit Leipziger Wohnungs- und  
Baugesellschaft (LWB) und Kommune

ab 2000er Einzelne Wohnprojekte als WEG

ab 2004 Haushalten eV

ab 2000er Selbst- ab 2004  
nutzer Leipzig eV Haushalten eV

ab 1998 Selbstnutzer-Programm, ab 2000er  
Selbstnutzer-Kompetenzzentrum

ab 1997 Erbbaurechtsvergabe an Alternative Genossenschaft Connewitz  
durch Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft (LWB) und Kommune

Abb. 107: Zeitschiene der Entwicklungen von Strukturen und Instrumenten mit Wohnprojekten, Intermediären und der Kommune in Leipzig. Prinzipdarstellung mit punktueller Nennung von beispielhaften Meilensteinen und Maßnahmen (eigene Darstellung)

# LEIPZIG

2010

2020

**WOHNPROJEKTE**

ab 2016 OUR Haus eG  
ab 2017 SoWo Leipzig eG

**Klein- und Dachgenossenschaften (eG)**

ab 2017 [A]Enders Wohnen

**Wohnungseigentümergeinschaften (WEG)**

**Ausbauhäuser**

ab 2007 Wohnungsgesellschaft mbH Central LS W33

**Gesellschaft in Anlehnung an das MHS**

ab 2009 Zolle 11, ab 2011 Die Meuterei, ab 2017 Klinke 10

**Mietshäuser Syndikat (MHS)**

**INTERMEDIÄRE  
SELBSTFINANZIERT**

ab 2014  
Haus- und WagenRat eV

**Beratung/ Netzwerke**

**INTERMEDIÄRE ANTEILIG KOMMUNAL-  
UND SELBSTFINANZIERT**

**Beratung/ Netzwerk**

**INTERMEDIÄRE  
KOMMUNAL FINANZIERT**

seit 2016  
Koordinierungsstelle  
des Netzwerks Leipziger  
Freiheit

**Koordinierungsstelle,  
Regelmäßige Veranstaltungen,  
Informationsangebote und -portale,  
Orientierungsberatung, Netzwerkarbeit  
Beratungsbudget und Berater\*innenpool,**

**KOMMUNALE  
INSTRUMENTE**

seit 2015 Wohnungspolitisches Konzept  
seit 2017 Konzeptvergabeverfahren

**Erbbaurecht**

2013-16 Investoren-  
auswahlverfahren,  
Lindenauer Hafen

2017-18  
Pilotver-  
fahren  
der LWB

2019, 2020, 2021, 2022, ...  
Konzeptvergabeverfahren für  
bebaute und unbebaute Grundstücke

**Erprobung und Anwendung von  
Konzeptvergabeverfahren**

seit 2015 Wohnungspolitisches Konzept  
2018 INSEK 2030

**Handlungskonzepte und -programme  
Strategisches Liegenschaftsmanagement**

seit 2023 Richtlinie  
zur Ermäßigungen der  
Erbbaurechtsbestellung

**Vergünstigte Grundstücksvergabe**

# INTERPRETATION DER ERGEBNISSE

1970 | 1980 | 1990 | 2000

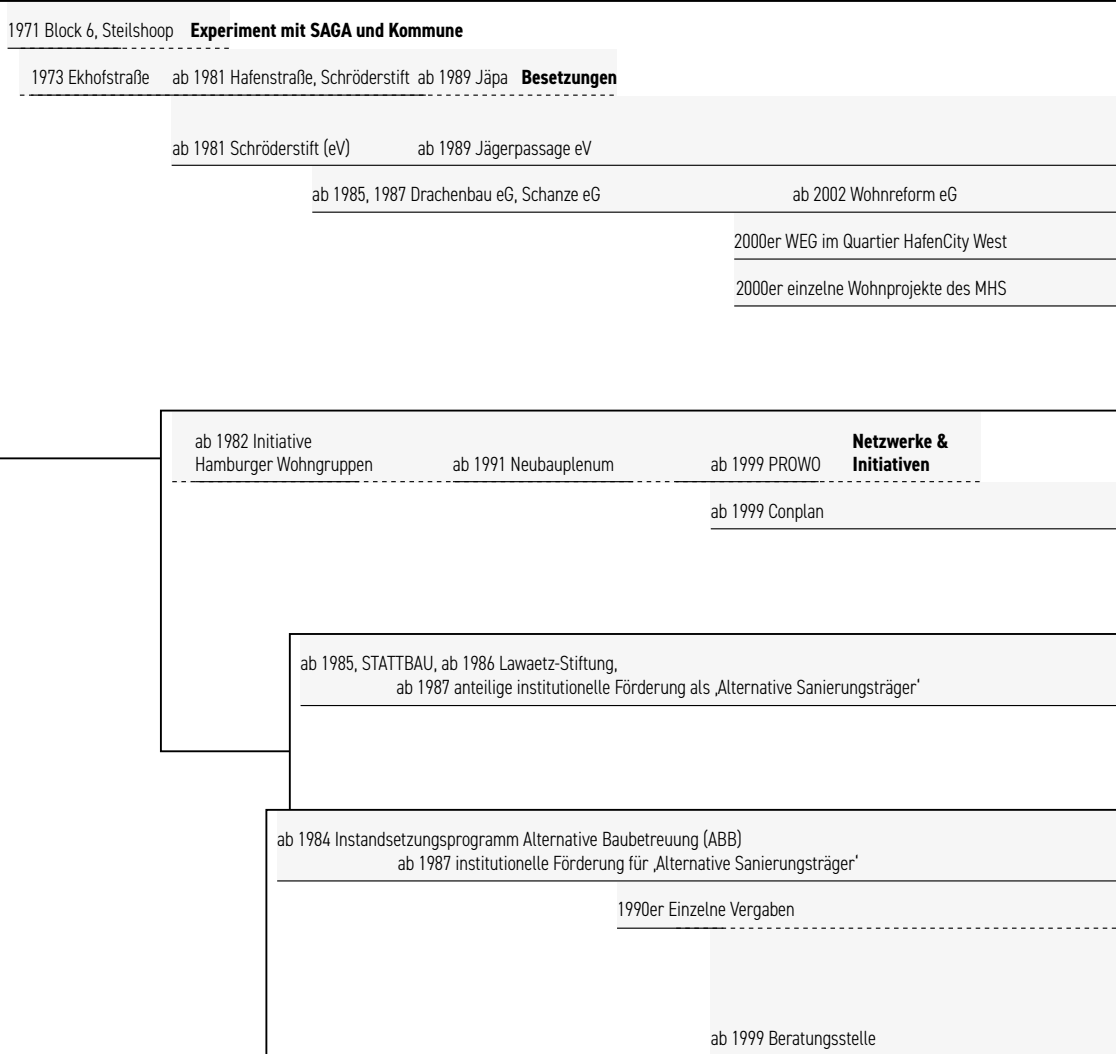


Abb. 108: Zeitschiene der Entwicklungen von Strukturen und Instrumenten mit Wohnprojekten, Intermediären und der Kommune in Hamburg. Prinzipdarstellung mit punktueller Nennung von beispielhaften Meilensteinen und Maßnahmen (eigene Darstellung)

# HAMBURG

2010

2020

## WOHNPROJEKTE

	ab 2020 ABB Gesellschaft	<b>Mieter*innenprojekte im kommunalen Bestand</b>
2010er eG im Quartiere Hafencity Ost, Mitte Altona		<b>Klein- und Dachgenossenschaften (eG)</b>
2010er WEG im Quartier Hafencity Ost, Mitte Altona		<b>Wohnungseigentümergeinschaften (WEG)</b>
2010er einzelne Wohnprojekte des MHS		<b>Mietshäuser Syndikat (MHS)</b>

INTERMEDIÄRE  
SELBSTFINANZIERT

	ab 2014 HHBB Baubetreuung	<b>Beratung, Projektsteuerung, Baubetreuung</b>
--	---------------------------	---

INTERMEDIÄRE ANTEILIG KOMMUNAL-  
UND SELBSTFINANZIERT

		<b>Beratung, Projektsteuerung, Baubetreuung</b>
--	--	---

KOMMUNALE  
INSTRUMENTE

ab 2003 Förderprogramm für Baugemeinschaften im genossenschaftlichen Eigentum der IFB Hamburg		<b>Förderprogramme</b>	
	Konzeptvergabeverfahren	<b>Erbbaurecht</b>	
		<b>Orientierungsberatung, Koordinierungsstelle Veranstaltungen, Netzwerkarbeit, Informationsangebote und -portale Zusammenarbeit mit Intermediären</b>	
2004/ 2007 Pilotverfahren	ab 2010er Hafencity Ost, Mitte Altona	2020er IBA Wilhelmsburg	<b>Konzeptvergabeverfahren</b>
2008 Koalitionsvertrag der 19. Legislaturperiode		2020 Koalitionsvertrag der 22. Legislaturperiode	<b>Regierungsverträge</b>
2009 Wohnungsbauentwicklungsplan		2022/ 2023 Bezirkliche Wohnungsbauprogramme	<b>Handlungskonzepte und -programme Strategisches Liegenschaftsmanagement</b>
	ab 2010er Hafencity Ost, Mitte Altona	2020er IBA Wilhelmsburg	<b>Städtebauliche Wettbewerbe Rahmen-, Master- und Bebauungspläne Quoten und Grundstücksreservierungen</b>
	ab 2010er Mitte Altona		<b>Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Städtebauliche Verträge</b>
	ab 2010er Mitte Altona	2020er IBA Wilhelmsburg	<b>Vergünstigte Grundstücksvergabe</b>

## **KOMMUNALE INSTRUMENTE ZUR UNTERSTÜTZUNG VON WOHNPROJEKTEN IM KONTEXT DER WOHNUNGSPOLITIK**

Den Kommunen wird in der Literatur eine entscheidende Rolle als Unterstützerin und Kooperationspartnerin von Wohnprojekten zugeschrieben (s. Abschnitt 2.4.2). Anhand der Fallbeispiele Tübingen, Leipzig und Hamburg wurde deutlich, dass Kommunen dieser Rolle gerecht werden können, indem sie Wohnprojekte in ihr wohnungspolitisches Instrumentarium integrieren, bestimmte Instrumente zur Unterstützung von Wohnprojekten umgestalten und weitere, neuartige Instrumente zur Unterstützung von Wohnprojekten entwickeln und anwenden.

Anhand der drei untersuchten Fallbeispiele kann ein erster Versuch unternommen werden, die kommunalen Instrumente zur Unterstützung von Wohnprojekten im Kontext der in der Literatur beleuchteten wohnungspolitischen Instrumente (s. Abschnitt 2.1.3) einzuordnen. Im Rahmen dieser Forschungsarbeit konnten kommunale Instrumente zur Unterstützung von Wohnprojekten in allen Bereichen der kommunalen wohnungspolitischen Instrumente identifiziert werden. Die Erkenntnisse zeigen, dass kommunale Instrumente zur Unterstützung von Wohnprojekten als ein Teil von und als eine Ergänzung zu den bestehenden kommunalen wohnungspolitischen Instrumenten angewendet werden (s. Abb. 109).

Die Integration der Unterstützung von Wohnprojekten in bestehende wohnungspolitische Instrumente konnte insbesondere in den Bereichen der Strategien, Konzepte und Governance, im Bereich der Planungs- und Vergabeverfahren sowie in der Bodenpolitik identifiziert werden. Beispielsweise wird die Unterstützung von Wohnprojekten in Regierungsverträgen, Entwicklungsplänen, Handlungskonzepten und Baulandmodellen sowie in Bebauungsplanverfahren und städtebaulichen Verträgen integriert. Die Bodenbevorratung zur Unterstützung der Wohnprojekte wird im Rahmen des strategischen Liegenschaftsmanagements praktiziert und mit Hilfe von Grundstücksquoten und Grundstücksreservierungen umgesetzt.

Die Anpassung und Ergänzung bestehender wohnungspolitischer Instrumente zur Unterstützung von Wohnprojekten findet insbesondere durch Kommunikation und Netzwerkarbeit, finanzielle Unterstützung sowie im Bereich Wohnungsbau, Bestandsregulierung und Bestandserhalt statt. Dazu gehören beispielsweise Informations- und Beratungsangebote, Onlineportale und Veranstaltungen sowie lokale Bündnisse, Arbeitskreise und Netzwerke zu aktuellen Themen und Belangen der Wohnprojekte. Konzeptvergabeverfahren werden gesondert für Wohnprojekte gestaltet und angesetzt. Des Weiteren werden Förderprogramme und vergünstigte Grundstücksbedingungen unter bestimmten Auflagen für Wohnprojekte angeboten und Solidarfonds für Genossenschaftsanteile bereitgestellt. Es entstehen außerdem kommunale und kooperative Dachträgerschaften für selbstverwaltete Wohnprojekte im Neubau und im Bestand.

Darüber hinaus können maßgeschneiderte, neuartige kommunale Instrumente zur Unterstützung von Wohnprojekten im Bereich der Koordination und Beratung benannt werden. Dazu gehören die zentralen Koordinierungs- und Anlaufstellen sowie Beratungsangebote und das Beratungsbudget unter Einbeziehung der Expertise lokaler Intermediäre.

**STRATEGIEN, KONZEPTE  
UND GOVERNANCE**

Regierungsprogramme und Koalitionsverträge (in Stadtstaaten)

Entwicklungspläne, Handlungskonzepte und -programme

**KOMMUNIKATION UND  
NETZWERKARBEIT**

Lokales Bündnis Wohnen

**BODEN-  
POLITIK**

Baulandmodelle und sozialgerechte Bodennutzung

Bodenbevorratung

Erbbaurecht

**PLANUNGS- UND  
VERGABEVERFAHREN**

Kooperative Baulandentwicklung

Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme

Städtebauliche Verträge

Städtebauliche Wettbewerbe

Bebauungsplanung, Master- und Rahmenpläne

Konzeptvergabeverfahren

**FINANZIELLE  
UNTERSTÜTZUNG**

Modernisierungsförderung

Soziale Wohnraumförderung

**WOHNUNGSBAU,  
BESTANDSREGULIERUNG  
UND BESTANDSERHALT**

Kommunaler Wohnungsbau

Erwerb von Belegungsrechten

Infrastrukturverbesserungen

Mietpreisbremse, abgesenkte Kappungsgrenze

Milieuschutz- und Erhaltungssatzungen

Qualifizierter Mietspiegel

**KOMMUNALE  
INSTRUMENTE ZUR  
UNTERSTÜTZUNG VON  
WOHNPROJEKTEN\***

**KOORDINATION UND  
BERATUNG**

<input type="radio"/>	Koordinierungs- und Anlaufstelle	<input type="radio"/>
<input type="radio"/>	Kostenlose Orientierungsberatung	<input type="radio"/>
	Beratungsbudget mit Berater*innenpool	<input checked="" type="radio"/>
<input checked="" type="radio"/>	Bündnisse, Arbeitskreise und Netzwerke	
<input type="radio"/>	Informationsangebote und Portale	
<input checked="" type="radio"/>	Regelmäßige Veranstaltungen	
<input type="radio"/>		
<input type="radio"/>	Strategisches Liegenschaftsmanagement/ Flächenankauf	
<input type="radio"/>		
<input checked="" type="radio"/>	Grundstücksreservierungen/ Grundstücksquoten	
<input type="radio"/>		
<input type="radio"/>		
<input type="radio"/>		
<input type="radio"/>		
<input checked="" type="radio"/>		
<input checked="" type="radio"/>	Vergünstigte Grundstücksvergabe	
<input checked="" type="radio"/>	Förderung für Wohnprojekte in Bestandsimmobilien	
<input type="radio"/>		
<input checked="" type="radio"/>	Förderung für Wohnprojekte im Neubau	
<input checked="" type="radio"/>	Solidarfonds für Genossenschaftsanteile	
<input checked="" type="radio"/>	Genossenschaften und Gesellschaften als Dach	

**\*Darstellung im Kontext der kommunalen  
wohnungspolitischen Instrumente:**

- Integration in bestehende Instrumente:  
Beschriftung auf der linken Seite

- Anpassung bestehender Instrumente:  
Beschriftung auf der rechten Seite

- Anwendung neuartiger maßgeschneiderter  
Instrumente zur Unterstützung von Wohnprojekten  
und ggf. weiteren Zielgruppen: Darstellung im  
eigenen Rahmen auf der rechten Seite

Abb. 109: Kommunale wohnungs-  
politische Instrumente und kommunale  
Unterstützung von Wohnprojekten.  
Prinzipdarstellung der vorhandenen  
Instrumente. Die Darstellung gibt keinen  
Aufschluss über die Anzahl, die Wirkung  
und die Bedeutung der Instrumente,  
sondern lediglich über das Vorhandensein  
als Neben- und Hauptzweck (grau und  
schwarz) oder Nichtvorhandensein (leer)  
(eigene Darstellung auf Grundlage eigener  
Forschung sowie für die kommunalen wohn-  
ungspolitischen Instrumente auf Grund-  
lage von Literatur<sup>1169</sup> und des BauGB)

1169 Egener und Rink, „Lokale Wohnungspolitiken  
im Vergleich“, 319; Krümmacher, „Kom-  
munale Wohnungspolitik“, 207-08; von  
Bodelschwingh und Gilewski, „Kommunale  
Handlungskonzepte und Ansätze zur Fein-  
steuerung“, 262-69.

## **KOMMUNALE HANDLUNGSFELDER UND INSTRUMENTE IM KONTEXT DER ENTWICKLUNGSPHASEN DER WOHNPROJEKTE**

Anhand der drei untersuchten Fallbeispiele können die kommunalen Handlungsfelder und Instrumente zur Unterstützung von Wohnprojekten im Kontext der in der Literatur beleuchteten Entwicklungsphasen der Wohnprojekte (s. Abschnitt 2.2.2) eingeordnet werden (s. Abb. 110).

Im Grundsatz kann dabei zwischen der strategischen und der unmittelbaren Unterstützung unterschieden werden. Die strategische Unterstützung schafft wohnungspolitische und städtebauliche Voraussetzungen zur Umsetzung von Wohnprojekten sowie zur Gestaltung und Anwendung kommunaler Instrumente im Handlungsfeld der unmittelbaren Unterstützung.

Der unmittelbaren Unterstützung dienen Instrumente, die Wohnprojekte in bestimmten Entwicklungsphasen unterstützen. Insbesondere in der Initiativ- und Gründungsphase, aber auch in der Planungs- und Bauphase sind Instrumente im Handlungsfeld der Koordination und Gründungshilfe relevant. Für den Zugang zu Grundstücken und Immobilien ist sowohl in der Gründungsphase als auch in der Planungs- und Bauphase das Konzeptvergabeverfahren zudem besonders bedeutsam.

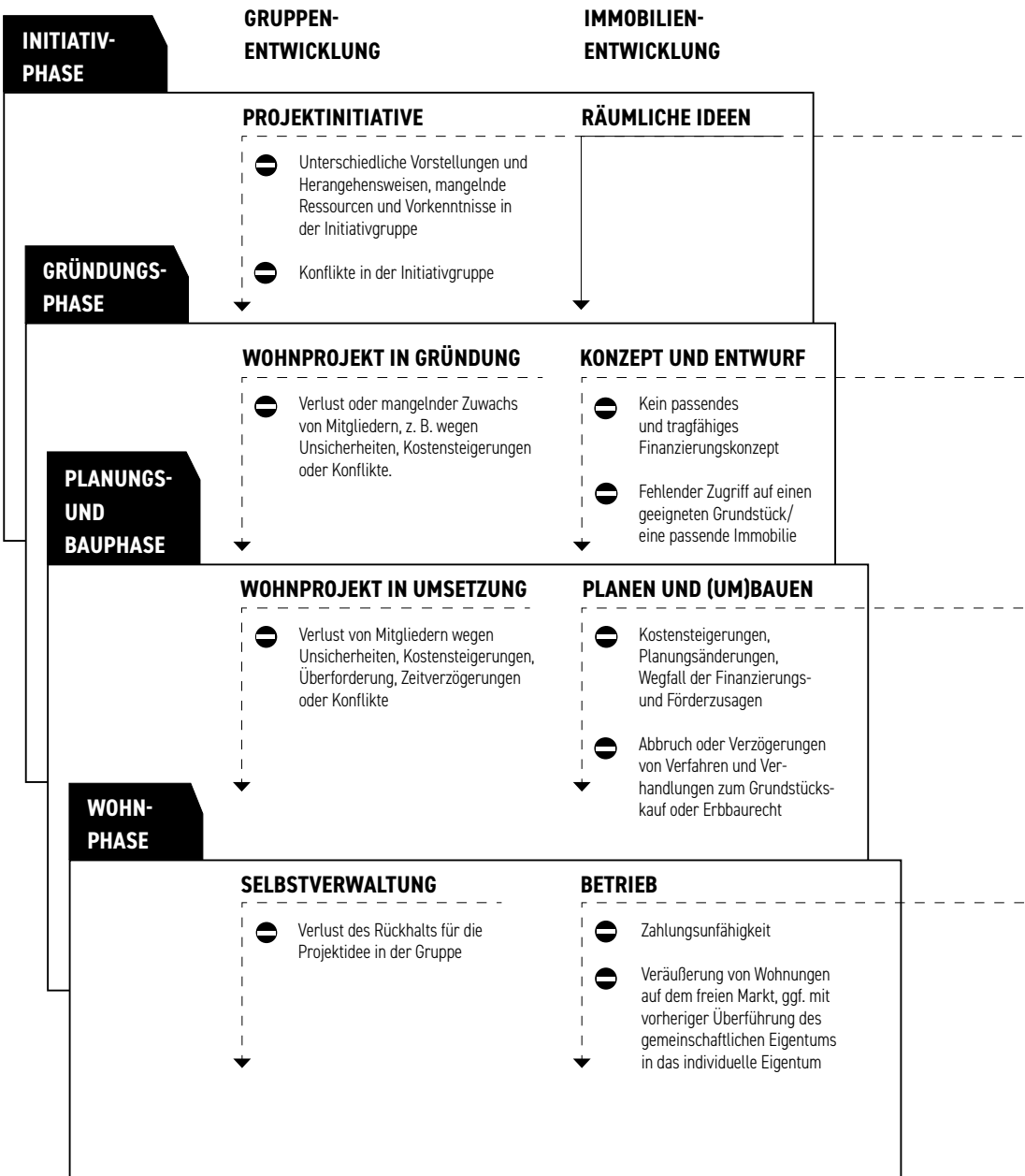
Die Dachträgerschaft ist ein Instrument, das von der Gründungsphase über die Planungs- und Bauphase bis hin zur Wohnphase relevant ist und damit Wohnprojekte dauerhaft unterstützen kann. Das Erbbaurecht hat während der Wohnphase ebenfalls einen dauerhaften Einfluss auf die Wohnprojekte, beginnend mit dem Abschluss der Erbbaurechtsverträge während der Planungs- und Bauphase. Auch die finanzielle Unterstützung durch vergünstigte Grundstücksbedingungen, Förderprogramme und Solidarfonds wirkt dauerhaft durch den allgemeinen Einfluss auf die Mietkosten sowie insbesondere durch laufende Zuschüsse, vergünstigte Darlehen und reduzierte Erbbaurechtszinssätze.



# INTERPRETATION DER ERGEBNISSE

Abb. 110: Kommunale Handlungsfelder zur strategischen und unmittelbaren Unterstützung (eigene Darstellung) und die Entwicklungsphasen der Wohnprojekte mit Herausforderungen, Hemmnisse und Szenarien des Scheiterns (eigene Darstellung anhand von Literatur<sup>1170</sup>, ergänzt aus eigenen Vorkenntnissen, Beobachtungen und Praxis)

1170 Gerhards, Langenbahn, und Schlauch, „Entstehung von Wohnprojekten“; Wendt, *Weil es nur zusammen geht*, 220–43; empirica u. a., *Baugruppen*. BBSR-Online-Publikation 14/2009, 8–9.



**STRATEGIEN, KONZEPTE UND GOVERNANCE  
KOMMUNIKATION UND NETZWERKARBEIT**

Regierungsprogramme und Koalitionsverträge  
Entwicklungspläne, Handlungskonzepte und -programme  
Netzwerke und Bündnisse

KOMMUNALE HANDLUNGSFELDER:  
**STRATEGISCHE UNTERSTÜTZUNG**

**BODEN-  
POLITIK**

Baulandmodelle und soziale Bodennutzung  
Strategisches Liegenschaftsmanagement  
Erbbaurecht  
Grundstücksreservierungen und -quoten

**PLANUNGS-  
VERFAHREN**

Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme  
Städtebauliche Verträge  
Städtebauliche Wettbewerbe  
Master-, Rahmen- und Bebauungspläne

**KOORDINATION UND  
GRÜNDUNGSHILFE**

Koordinierungsstelle  
Informations- und Beratungsangebote  
Gründungsförderung

KOMMUNALE HANDLUNGSFELDER:  
**UNMITTELBARE UNTERSTÜTZUNG**

**KONZEPTVERGABE-  
VERFAHREN**

Mehrere Phasen  
Erbbaurecht zum Festpreis  
Anforderungen an Konzepte

**DACH-  
TRÄGERSCHAFT**

Kommunale und kooperative Dachträgerschaft  
Kommunale Traditions-genossenschaften  
Nicht kommunale Traditions-genossenschaften

**FINANZIELLE  
UNTERSTÜTZUNG**

Zusammenarbeit mit Intermediären  
Grundstücksvergünstigung  
Darlehen und Zuschüsse  
Solidarfonds für Genossenschaftsanteile



# 6.3

## SCHLUSSFOLGERUNGEN

## **DIE ZUNEHMENDE RELEVANZ UND DIE HERAUSFORDERUNGEN DER KOOPERATIONEN VON KOMMUNEN MIT WOHNPROJEKTEN**

Im Kontext der Ausdifferenzierung von Lebensentwürfen, der Finanzialisierung und Standardisierung des Wohnens sowie der Dezentralisierung und Deregulierung der öffentlichen Wohnungsversorgung gewinnen kommunale Selbstorganisation und selbstorganisierte Wohnformen zunehmend an Bedeutung. Im Vergleich zu den ersten kooperativen Pilotverfahren und den teilweise konfliktbehafteten Aushandlungsprozessen der 1970er-, 1980er- und 1990er-Jahre werden heutige Kooperationen von Kommunen mit Wohnprojekten durch die vielfältigen Akteur\*innen, den kommunalpolitischen Rückhalt sowie die erprobten kommunalen Instrumente getragen. Dennoch sind Wohnprojekte nach wie vor mit Herausforderungen konfrontiert, denn vor dem Hintergrund steigender Immobilien- und Baupreise sind die Rahmenbedingungen für zeitgenössische Wohnprojekte erschwert. Insbesondere hinsichtlich des Zugangs zu Grundstücken und Immobilien sind Wohnprojekte zunehmend auf kommunale Unterstützung angewiesen.

Die Stärkung kommunaler Unterstützung bringt nicht nur erleichterte Rahmenbedingungen, sondern auch steigende Anforderungen an Wohnprojekte mit sich. So werden kommunale Anforderungen an Wohnprojekte vermehrt in Bebauungsplänen, Gestaltungssatzungen, Konzeptvergabeverfahren, Förderprogrammen und Erbbaurechtsverträgen festgehalten. Mit der zunehmenden Komplexität der kommunalen Instrumente und der Wohnprojekte steigt auch der Bedarf nach Beratung, Projektsteuerung und Baubetreuung. Folglich werden selbstorganisierte Planungsprozesse zunehmend professionalisiert und formalisiert.

Jedoch bleiben Planungsprozesse von Wohnprojekten teils undurchsichtig und ergebnisoffen. Denn zwischen der ersten Vision und dem Einzug liegen meist mehrere Jahre der Gruppenfindung, der Kompromissuche und der Krisenbewältigung, die durch Eigenleistungen, Ehrenamt, Risikobereitschaft, Geduld und Durchhaltevermögen getragen und getrieben werden. Dabei variieren die Planungsprozesse von Wohnprojekt zu Wohnprojekt und werden durch mehrere Faktoren wie Gruppendynamiken, Entscheidungsstrukturen, Rechtsformen, Finanzierungskonzepte, Förderprogramme sowie städtebauliche Rahmenbedingungen beeinflusst. Des Weiteren ist die kommunale Unterstützung der Wohnprojekte nicht per se gesichert, denn sie gehört bisher zu einem nischenhaften Bereich der freiwilligen kommunalen Aufgaben und muss deshalb kommunalpolitisch begründet und gewollt werden. In der strategischen Begründung der Kooperationen betrachten Kommunen Wohnprojekte als Träger einer gemeinwohlorientierten Wohnungsversorgung und spiegeln ihre wohnungs- und stadtentwicklungspolitischen Ziele in der Ausrichtung der unterstützenden Instrumente wider.

Im Fokus dieser Betrachtung stehen die typischen Eigenschaften der Wohnprojekte wie die Selbstnutzung, die Selbstorganisation und die Gemeinschaftlichkeit als Gegensätze einer spekulativen Immobilienentwicklung. Die kommunalen Zielsetzungen und die Interpretationen der Gemeinwohlorientierung sind dabei je nach Kommune, Quartier und Verfahren unterschiedlich ausgerichtet. Beispielsweise werden Beratungsangebote, Konzeptvergabeverfahren und Förderprogramme auf bestimmte Rechtsformen, thematische Schwerpunkte und Zielgruppen der Wohnprojekte zugeschnitten. Dementsprechend liegen die unterschiedlichen Schwerpunkte der Wohnprojekte und der kommunalen Instrumente auf dem Neubau und dem Bestand, auf kleinteiliger Architektur und größeren Blockstrukturen, auf gemeinschaftlichem und individuellem Eigentum sowie auf freifinanziertem und gefördertem Wohnungsbau. Kommunale Instrumente zielen dabei auf bestimmte Aspekte wie das gemeinschaftliche Eigentum zur Vermeidung von Spekulation, den mietpreisgebundenen Wohnungsbau zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums, die Selbstorganisation zur Förderung der Gemeinschaftlichkeit oder auf die kleinteilige Nutzungsmischung zur Schaffung urbaner Qualitäten. Auch Faktoren wie ressourcenschonendes und energieeffizientes Bauen, Barrierefreiheit und Inklusion sowie die Schaffung von Wohnangeboten für bestimmte Bedarfsgruppen gehören zu den wohnungspolitischen Zielen, die sich in den kommunalen Instrumenten widerspiegeln.

Die Gemeinwohlorientierung der Wohnprojekte wird dabei unterschiedlich interpretiert und auf verschiedene Weisen beschrieben. Während einige Aspekte augenscheinlich sind, bleiben andere Qualitäten weniger sichtbar. Zum einen sind die gemeinschaftlichen Nutzungen, die maßgeschneiderten Architekturen und die merklich besonderen, lebendigeren Orte und Räume für Wohnprojekte charakteristisch. Zum anderen ermöglichen Wohnprojekte besondere Gruppendynamiken durch die gemeinschaftliche und selbstbestimmte Planung und Verwaltung des Wohnraums, die Entstehung dauerhafter sozialer Bindungen außerhalb familiärer Strukturen sowie die Praktiken demokratischer Gestaltungsprozesse für Menschen in allen Lebensphasen und Altersstufen. Durch die vielfältigen Ansätze der Gemeinwohlorientierung heben sich Wohnprojekte von dem spekulativen, standardisierten Wohnungsbau deutlich ab und zeigen Alternativen zur Finanzialisierung des Wohnens auf. Damit sind sie ein notwendiger Beitrag zur gemeinwohlorientierten Wohnungspolitik und eine Plattform für die alltägliche Praxis des demokratischen Miteinanders.

Darüber hinaus zeigen die Werdegänge von Projektgründer\*innen und -bewohner\*innen, dass die persönlichen Erfahrungen mit gemeinschaftlichem Wohnen Menschen zu einer beruflichen Auseinandersetzung mit Wohnprojekten bewegen und umgekehrt. So prägen Wohnprojekte und ihre Gründer\*innen, Bewohner\*innen sowie Kooperationspartner\*innen sich gegenseitig und nachhaltig. Auf diese Weise tragen Wohnprojekte die Ansätze der gemeinwohlorientierten, gemeinschaftlichen Wohnformen in die Planungsprozesse und Verfahren hinein.

In der Umsetzung von Wohnprojekten und kooperativen Verfahren wird meist keine vollumfassende Verwirklichung der Gemeinwohlorientierung, sondern vielmehr eine Fokussierung auf bestimmte Aspekte angestrebt. Diese aus pragmatischen Gründen notwendige Fokussierung bringt bestimmte Schwächen mit sich und bietet politische Angriffsfläche. Im Hinblick auf die dauerhafte Sicherung der Gemeinwohlorientierung, der Selbstnutzung und der Gemeinschaftlichkeit sind insbesondere Wohnprojekte im individuellen Eigentum und Verfahren zur Veräußerung kommunaler Grundstücke kritisch zu betrachten. Gleichwohl sind auch die auf nichtspekulative, gemeinschaftliche Rechtsformen ausgerichteten Projekte und Instrumente bezüglich einzelner Aspekte der Gemeinwohlorientierung kritisierbar. Beispielsweise ist die räumliche und nutzungsbezogene Öffnung in das Quartier unterschiedlich ausgeprägt. Auch der Beitrag der Wohnprojekte zur Aufwertung von Quartieren und dementsprechend zu möglichen Gentrifizierungs- und Verdrängungsprozessen kann kritisiert werden. Folglich werden Themen wie die breite Zugänglichkeit und Mehrwerte für das Quartier in Wohnprojekten, in Kommunen und im intermediären Bereich fortlaufend diskutiert und nachjustiert.

Eine kritische Betrachtung der Wirkung und der Gemeinwohlorientierung von Wohnprojekten und kommunalen Instrumenten impliziert unter anderem die Frage nach der Verhältnismäßigkeit zwischen den langjährigen, komplexen Planungsprozessen und -verfahren und den Mehrwerten von Wohnprojekten. Nach den Prinzipien einer spekulativen Projektentwicklung wäre die Frage nach der Verhältnismäßigkeit zwischen Aufwand und Mehrwert anhand der üblichen Wirtschaftlichkeitsberechnungen und Wertsteigerungsprognosen leicht zu beantworten. Doch wenn nicht der monetäre Gewinn, sondern der Beitrag zum Gemeinwohl als Mehrwert verstanden und zusätzlich zu finanziellen Investitionen ehrenamtliches Engagement investiert wird, stoßen solche Berechnungen an ihre Grenzen. Im Bereich der gemeinwohlorientierten Entwicklung von Wohnprojekten werden die Mehrwerte weder am Anfang noch am Ende der Planungsprozesse gemessen. So sind Gründungen von Wohnprojekten nicht durch wirtschaftliche Strategien, sondern vielmehr durch Visionen motiviert. Folglich gehören sowohl zu den Wohnprojekten als auch zu den Kooperationen mit Wohnprojekten ergebnisoffenes Engagement, fehlerfreudige Kompromissbereitschaft und idealistische Begeisterung dazu.

Die kritische Auseinandersetzung mit Wohnprojekten und kommunalen Instrumenten trägt außerdem dazu bei, dass die bestehenden Prozesse und Strukturen weiterentwickelt und ergänzt werden. Kommunale Kooperationen mit Wohnprojekten befinden sich dabei in einem Wandel, der durch die Veränderungen der wirtschaftlichen, städtebaulichen und wohnungspolitischen Rahmenbedingungen getrieben und durch die Initiativen und Forderungen der Wohnprojekte geprägt wird. Durch Anpassungen der Förder- und Grundstückskonditionen und Anforderungen an mietpreisgebundenen Wohnungsbau federn Kommunen die steigenden Bodenpreise ab und tragen zur Bezahlbarkeit und Zugänglichkeit der Wohnprojekte bei.

Zur Vermeidung von Spekulation setzen Kommunen zunehmend auf Erbaurechte, Kooperationen mit Wohnprojekten im gemeinschaftlichen Eigentum sowie kommunale oder kooperative Dachträgerschaften. Diese neuen Dachträgerschaften erleichtern den Zugang zu Wohnprojekten durch professionalisierte Verwaltungs- und Beratungsstrukturen und solidarische Finanzierungskonzepte. Mit knapper werdenden kommunalen Bodenbeständen gewinnen zudem städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen und städtebauliche Verträge für Quartiersentwicklungen auf privaten Flächen an Bedeutung.

Diese Dynamiken zeigen zum einen die Anpassungsfähigkeit der Wohnprojekte und der kommunalen Instrumente und zum anderen die noch nicht ausgeschöpften Potenziale, die durch eine stärkere Gemeinwohlorientierung der Kooperationen genutzt werden können. Denn neben dem ehrenamtlichen Engagement und der nichtprofitorientierten Selbstverwaltung benötigen gemeinwohlorientierte Wohnprojekte die kommunale Unterstützung und passende wohnungspolitische Rahmenbedingungen.

Angesichts der Finanzialisierung und der Deregulierung der Wohnungsmärkte bleiben die Rahmenbedingungen für Wohnprojekte jedoch herausfordernd. Ohne eine übergreifende Regulierung der Wohnungsmärkte und eine feste Verankerung von Wohnprojekten in der Wohnungspolitik werden bestehende kooperative Strukturen und kommunale Instrumente womöglich an ihre Grenzen kommen. Denn die kommunalen Instrumente wirken nicht nur bei der Unterstützung bestimmter Aspekte des Gemeinwohls, sondern insbesondere auch zum Ausgleich der marktbedingten Nachteile gemeinwohlorientierter, selbstorganisierter Wohnformen. Die Komplexität und die Variabilität der Planungsprozesse in Wohnprojekten erschweren zudem die Entwicklung passender kommunaler Instrumente. Denn Kommunen benötigen ein hohes Maß an Offenheit und Experimentierfreudigkeit, um sich an die Kooperationen mit Wohnprojekten heranzutasten und bei geänderten Bedarfen ihre Verfahren anzupassen.

Ob Wohnprojekte und Kommunen das Rennen gegen die Bodenpreissteigerungen und die wachsende Konkurrenz auf dem Immobilienmarkt gewinnen können, bleibt abzuwarten. Angesichts der prekären Lage der Wohnprojekte und der kommunalen Kooperationen ist deshalb festzuhalten, dass diese weiterhin eine politische Stärkung und eine langfristige Perspektive benötigen. Mit Blick auf die dynamische Entwicklung und die große Bandbreite der Kooperationen von Kommunen mit Wohnprojekten sollten sie als ein eigenständiger Bereich der Wohnungspolitik betrachtet werden, dessen Potenziale es zu erforschen und auszuschöpfen gilt. Denn Kooperationen von Kommunen und Wohnprojekten sind ein Ausdruck lokaler Demokratien und eine Plattform der Gestaltung von Gegenentwürfen zur Finanzialisierung des Wohnraums.



# 6.4

**LIMITATIONEN  
UND WEITERER  
FORSCHUNGSBEDARF**

## LIMITATIONEN DIESER FORSCHUNGSARBEIT

Durch das methodische Vorgehen wurde einerseits eine ganzheitliche Betrachtung der Kooperationen von Kommunen mit Wohnprojekten in den drei untersuchten Kommunen möglich. Andererseits sind die Aussagen zu der Wirkung einzelner Instrumente und die Übertragbarkeit der Erkenntnisse auf weitere Kommunen dadurch nur begrenzt möglich. So konnten Aussagen zu den beteiligten Akteur\*innen und kommunalen Instrumenten getroffen werden, jedoch nicht zu der messbaren Wirkung einzelner Instrumente. Die Ergebnisse dieser Forschung treffen außerdem wenige Aussagen darüber, ob spezifische kommunale Instrumente kombiniert oder bestimmte Akteur\*innen beteiligt werden müssen, um eine bestimmte Wirkung zu erzeugen. Auch die konkrete Auswirkung der lokalen politischen oder städtebaulichen Rahmenbedingungen und Merkmale auf einzelne Instrumente, Prozesse, Strukturen und Projekte wurde in dieser Forschungsarbeit nur begrenzt beleuchtet.

Außerdem brachte die Art und Weise der durchgeführten Interviews sowohl Erkenntnisse als auch Limitationen mit sich. Zu den Fallbeispielen wurden jeweils drei Interviews mit lokalen Vertreter\*innen der Kommunen und von Intermediären durchgeführt. Die interviewten Expert\*innen verfügen durch ihre langjährige Tätigkeit im Bereich der Kooperationen von Kommunen mit Wohnprojekten über eine besondere Expertise. Durch die ausführlichen Interviews und eine detaillierte Auseinandersetzung mit den Inhalten konnte die lokale Expertise aus der Praxis in die Untersuchung der Fallbeispiele einfließen. Gleichzeitig hatten die Erfahrungen und die Sichtweisen der wenigen Personen einen großen Einfluss auf den Forschungsprozess und die ermittelten Inhalte. Deshalb wurden die Interviews durch Daten aus Literatur, Dokumenten, Onlinequellen, Besichtigungen sowie nichtteilnehmender Beobachtung ergänzt und überprüft. Jedoch ist die relativ geringe Anzahl an Interviews in dieser Forschungsarbeit kritisierbar.

## WEITERER FORSCHUNGSBEDARF

Insgesamt wurde im Rahmen dieser Dissertation ein umfassender Forschungsbedarf im Bereich der Kooperationen von Kommunen mit Wohnprojekten deutlich. Zurzeit liegen weder systematische Aufzeichnungen noch wissenschaftliche Auswertungen der Wirkung von bestimmten kommunalen Instrumenten oder Kooperationsformen auf die Umsetzung und die Gemeinwohlorientierung von Wohnprojekten vor. Auch der Bestand von Wohnprojekten wurde kaum erforscht und bisher nicht systematisch erfasst. Des Weiteren besteht Forschungsbedarf im Bereich der Gemeinwohlorientierung der Wohnprojekte und der kommunalen Instrumente im Kontext der Finanzialisierung des Wohnens.

Die Ergebnisse dieser Forschungsarbeit sollten in der weiteren Forschung überprüft und ergänzt werden, um die Bandbreite und die Wirkung der kommunalen Praxis zu beleuchten. Dazu können beispielsweise Interviews mit weiteren Vertreter\*innen der Kommunen und der Wohnprojekte, ein Vergleich der kooperativen Praxis mehrerer Kommunen im deutschen und internationalen Kontext sowie Analysen der Verbreitung und der Wirkung kommunaler Instrumente beitragen. Außerdem ist eine umfassende Untersuchung einzelner kommunaler Instrumente notwendig, um deren Besonderheiten, Hindernisse und Potenziale zu verstehen und daraus konkrete Empfehlungen für die Praxis ableiten zu können. Insbesondere ist der Forschungsstand zu den Koordinierungsstellen, den kooperativen Dachträgerschaften sowie zur Integration von Wohnprojekten in städtebaulichen Planungsverfahren und wohnungspolitischen Konzepten noch unzureichend. Auch im Hinblick auf das Konzeptvergabeverfahren wurde einerseits die hohe Relevanz dieses Instruments und andererseits der unzureichende Forschungsstand deutlich. Aspekte wie die Ausgestaltung der Verfahrensphasen, die Verfahrensdauer und die dauerhafte Festlegung der konzeptionellen Angaben im Umsetzungsprozess bedürfen der weiteren Forschung. Außerdem mangelt es an systematisch erhobenen Daten bezüglich passender Grundstückseigenschaften und städtebaulicher Auflagen für Wohnprojekte.

# VERZEICH- NISSE



# ABBILDUNGEN

Abb. 1:	Kommune als Teil des föderalistischen Staatsaufbau der Bundesrepublik Deutschland und als Verwaltungseinheit (eigene Darstellung auf Grundlage von Literatur)	36
Abb. 2:	Kommunale wohnungspolitische Instrumente. Prinzipdarstellung (eigene Darstellung auf Grundlage der Literatur und des BauGB)	51
Abb. 3:	Rechtsformen von Wohnprojekten im individuellen, gemeinschaftlichen Eigentum und im Mietmodell. Schematische Prinzipdarstellung (eigene Darstellung anhand von Literatur, ergänzt aus eigenen Vorkenntnissen, Beobachtungen und Praxis)	58
Abb. 4:	Entwicklungs- und Planungsphasen von Wohnprojekten im gemeinschaftlichen und individuellen Eigentum: die Gruppenentwicklung, die Immobilienentwicklung. Schematische Prinzipdarstellung (eigene Darstellung anhand von Literatur, ergänzt aus eigenen Vorkenntnissen, Beobachtungen und Praxis)	62
Abb. 5:	Herausforderungen, Hemmnisse und Szenarien des Scheiterns in Entwicklungs- und Planungsphasen von Wohnprojekten im gemeinschaftlichen und individuellen Eigentum. Schematische Prinzipdarstellung (eigene Darstellung anhand von Literatur, ergänzt aus eigenen Vorkenntnissen, Beobachtungen und Praxis)	67
Abb. 6:	Städtebaulicher Entwicklungsbereich ‚Stuttgarter Straße/Französisches Viertel‘ in der Tübinger Südstadt (eigene Darstellung auf Grundlage von swzpln.de [2024] und Literatur)	107
Abb. 7:	Städtebaulicher Entwicklungsbereich ‚Stuttgarter Straße/Französisches Viertel‘ in der Tübinger Südstadt mit den umgesetzten und geplanten Quartieren (eigene Darstellung auf Grundlage von swzpln.de [2024] und Literatur sowie Online-Informationen der Stadt Tübingen)	111
Abb. 8:	Wohnprojekte im Französischen Viertel in der Tübinger Südstadt (eigene Darstellung auf der Grundlage von OpenStreetMap, swzpln.de [2024] sowie Ortsbesichtigungen und Expert*innenaussagen)	112
Abb. 9:	Französisches Viertel in der Tübinger Südstadt. Wohnprojekt mit einer Werkstatt im Erdgeschoss (eigene Aufnahme, Okt. 2021)	113
Abb. 10:	Französisches Viertel in der Tübinger Südstadt. Innenhof im Block mit mehreren Wohnprojekten (eigene Aufnahme, Mai 2022)	114
Abb. 11:	Französisches Viertel in der Tübinger Südstadt. Werkstatt in den alten Pferdeställen (eigene Aufnahme, Okt. 2021)	116
Abb. 12:	Wohnprojekte im Loretto-Areal und in der Umgebung in der Tübinger Südstadt (eigene Darstellung auf Grundlage von OpenStreetMap, swzpln.de [2024] sowie Ortsbesichtigungen und Expert*innenaussagen). Schwarz: Wohnprojekte	118
Abb. 13:	Loretto-Areal in der Tübinger Südstadt. Straßenraum mit Wohnprojekten mit Gewerbe im Erdgeschoss (eigene Aufnahme, Mai 2022)	119
Abb. 14:	Loretto-Areal in der Tübinger Südstadt. Innenhof im Block mit mehreren Wohnprojekten (eigene Aufnahme, Mai 2022)	120
Abb. 15:	Loretto-Areal in der Tübinger Südstadt. Fassade eines Wohnprojektes im Innenhof (eigene Aufnahme, Mai 2022)	122
Abb. 16:	Französisches Viertel in der Tübinger Südstadt. Leerstand bzw. Umwidmung der Gewerberäume im Erdgeschoss in Wohnungen (eigene Aufnahme, Mai 2022)	126
Abb. 17:	Dachgenossenschaft Wohnen Tübingen (eigene Darstellung auf Grundlage der Informationen der Stadt Tübingen)	132
Abb. 18:	Wohnprojekt im Quartier Hechinger Eck in Tübingen (eigene Darstellung auf Grundlage von Open-StreetMap, swzpln.de [2024] sowie Ortsbesichtigungen und Expert*innenaussagen)	136
Abb. 19:	Hechinger Eck Süd in Tübingen, Wohnprojekt Passerelle (eigene Aufnahme, Mai 2022)	137
Abb. 20:	Hechinger Eck Süd in Tübingen, Wohnprojekt Passerelle, Gemeinschaftsraum mit einer Werkstatt im Erdgeschoss (eigene Aufnahme, Mai 2022)	138

Abb. 21:	Hechinger Eck Süd in Tübingen, Wohnprojekt Passerelle, gemeinschaftliche Dachterrasse mit angrenzendem Gemeinschaftsraum (eigene Aufnahme, Mai 2022)	139
Abb. 22:	Quartiere Mühlenviertel, Alter Güterbahnhof, Alte Weberei in Tübingen (eigene Darstellung auf Grundlage von OpenStreetMap, swzpln.de [2024])	141
Abb. 23:	Wohnprojekte im Quartier Mühlenviertel in Tübingen (eigene Darstellung auf Grundlage von Open-StreetMap, swzpln.de [2024] sowie Ortsbesichtigungen und Expert*innenaussagen)	142
Abb. 24:	Mühlenviertel in Tübingen. Platz mit mehreren angrenzenden Wohnprojekten (eigene Aufnahme, Mai 2022)	143
Abb. 25:	Mühlenviertel in Tübingen. Innenhof im Block mit mehreren Wohnprojekten (eigene Aufnahme, Mai 2022)	144
Abb. 26:	Mühlenviertel in Tübingen. Innenhof im Block mit mehreren Gebäuden einer Traditionsgenossenschaft und einem Wohnprojekt (eigene Aufnahme, Mai 2022)	145
Abb. 27:	Mühlenviertel in Tübingen. Innenhof im Block mit mehreren Wohnprojekten (eigene Aufnahme, Mai 2022)	146
Abb. 28:	Mühlenviertel in Tübingen. Innenhof im Block mit mehreren Gebäuden einer Traditionsgenossenschaft und einem Wohnprojekt (eigene Aufnahme, Mai 2022)	147
Abb. 29:	Mühlenviertel in Tübingen. Fassaden mehrerer Wohnprojekte am Mühlbach (eigene Aufnahme, Mai 2022)	148
Abb. 30:	Wohnprojekte im Quartier Alte Weberei in Tübingen (eigene Darstellung auf Grundlage von Open-StreetMap, swzpln.de [2024] sowie Ortsbesichtigungen und Expert*innenaussagen).	150
Abb. 31:	Alte Weberei Tübingen. Egeriaplatz, Wohnprojekt mit Gastronomie im Erdgeschoss und historisches Gebäude mit Gewerbenutzungen (eigene Aufnahme, Okt. 2021)	151
Abb. 32:	Alte Weberei Tübingen. Fassade eines Wohnprojektes mit Balkonen (eigene Aufnahme, Okt. 2021)	152
Abb. 33:	Alte Weberei Tübingen. Fassade eines Wohnprojektes mit Photovoltaik-Elementen (eigene Aufnahme, Okt. 2021)	153
Abb. 34:	Alte Weberei Tübingen. Innenhof mit mehreren Wohnprojekten (eigene Aufnahme, Okt. 2021)	154
Abb. 35:	Wohnprojekte im Quartier Alter Güterbahnhof in Tübingen (eigene Darstellung auf Grundlage von OpenStreetMap, swzpln.de [2024] sowie Ortsbesichtigungen und Expert*innenaussagen)	156
Abb. 36:	Alter Güterbahnhof Tübingen. Öffentlicher Raum am Max-Löwenstein-Weg, Wohnprojekt auf der linken Seite und Gebäude des Trägers Aurelis auf der rechten Seite (eigene Aufnahme, Okt. 2021)	157
Abb. 37:	Alter Güterbahnhof Tübingen. Innenhof mit Gebäuden der Wohnprojekte und des Trägers Aurelis (eigene Aufnahme, Okt. 2021)	158
Abb. 38:	Alter Güterbahnhof Tübingen. Wohnprojekt und ein Wohngebäude des Trägers Aurelis im Straßenraum (eigene Aufnahme, Okt. 2021)	159
Abb. 39:	Alter Güterbahnhof Tübingen. Wohnprojekt und ein Wohngebäude des Trägers Aurelis im gemeinsamen Innenhof (eigene Aufnahme, Okt. 2021)	160
Abb. 40:	Konzeptvergabeverfahren der Stadt Tübingen, schematische Darstellung des Ablaufs am Beispiel des Verfahrens für das Quartier Hechinger Eck Nord, 2020 (eigene Darstellung auf Grundlage der Informationen der Stadt Tübingen)	166-167
Abb. 41:	Fassade eines der Häuser der Alternative Wohngenossenschaft Connowitz eG in Leipzig Connowitz (eigene Aufnahme, Aug. 2024)	176
Abb. 42:	Fassade eines der Projekte des Selbstnutzer-Programms im individuellen Eigentum in Leipzig-Pragwitz (eigene Aufnahme, Sept. 2023)	177
Abb. 43:	Leipzig Altlindenau, Wohnprojekte im Modell des Mietshäuser Syndikats, Wohn- und Kulturprojekte der Wohnungsgesellschaft mbH Central LS W33, Wohnprojekte der SoWo Leipzig eG (eigene Darstellung auf Grundlage von OpenStreetMap, swzpln.de [2024] sowie Ortsbesichtigungen, Expert*innenaussagen und Onlinequellen)	180
Abb. 44:	Leipzig Altlindenau, Georg-Schwarz-Straße, Wohnprojekt Spieszgesellen im Modell des Mietshäuser Syndikats, Fassade mit der Aufschrift ‚Mietshäuser‘ (eigene Aufnahme, Aug. 2024)	181

## VERZEICHNISSE

Abb. 45:	Leipzig Altlichtenau, Georg-Schwarz-Straße/Merseburger Straße, Wohnprojekt unter dem Dach der SoWo eG, Fassade mit der Aufschrift ‚Die Stadt von unten verändern‘ (eigene Aufnahme, Aug. 2024)	182
Abb. 46:	Leipzig Altlichtenau Georg-Schwarz-Straße/Merseburger Straße, Wohnprojekt unter dem Dach der SoWo eG, Fassade mit der Aufschrift ‚Die Stadt von unten verändern‘ (eigene Aufnahme, Aug. 2024)	184
Abb. 47:	Leipzig Altlichtenau, Georg-Schwarz-Straße, Fassade des Wohnprojektes SOL Leipzig im Modell des Mietshäuser Syndikats (eigene Aufnahme, Feb. 2020)	185
Abb. 48:	Leipzig Altlichtenau, selbstverwaltetes Haus des Central LS W33 mit Innenhof und Gastronomie im Erdgeschoss (eigene Aufnahme, Sept. 2023)	186
Abb. 49:	Leipzig Altlichtenau, selbstverwaltetes Haus des Central LS W33 mit dem Repair-Café ‚Café Kaputt‘ (eigene Aufnahme, Sept. 2023)	187
Abb. 50:	Wohnprojekt im Quartier Lindenauer Hafen in Leipzig (eigene Darstellung auf Grundlage von OpenStreetMap, swzpln.de [2024] sowie Ortsbesichtigungen und Expert*innenaussagen)	192
Abb. 51:	Lindenauer Hafen in Leipzig, Genossenschaftliches Wohnprojekt OurHaus eG und Gebäude eines Bauunternehmens (eigene Aufnahme, Jan. 2022)	193
Abb. 52:	Lindenauer Hafen in Leipzig, Genossenschaftliches Wohnprojekt OurHaus eG, gemeinschaftliche Nutzung der Parkplätze im Keller (eigene Aufnahme, Sept. 2023)	194
Abb. 53:	Lindenauer Hafen in Leipzig, Genossenschaftliches Wohnprojekt OurHaus eG (eigene Aufnahme, Jan. 2022)	195
Abb. 54:	Lindenauer Hafen in Leipzig, Genossenschaftliches Wohnprojekt OurHaus eG und Gebäude eines Bauunternehmens (eigene Aufnahme, Jan. 2022)	196
Abb. 55:	Leipzig-Plagwitz, Wohnprojekt im individuellen Eigentum [A]Enders Wohnen (eigene Darstellung auf Grundlage von OpenStreetMap, swzpln.de [2024] sowie Ortsbesichtigung)	198
Abb. 56:	Leipzig-Plagwitz, Wohnprojekt im individuellen Eigentum [A]Enders Wohnen (eigene Aufnahme, Aug. 2024)	199
Abb. 57:	Leipzig-Plagwitz, Wohnprojekte: Umnutzung des Zollschuppens im Selbstnutzer-Projekt im individuellen Eigentum und selbstverwaltete Wohnprojekte im gemeinschaftlichen Eigentum, im Bestand und im Neubau (eigene Darstellung auf Grundlage von OpenStreetMap, swzpln.de [2024] sowie Ortsbesichtigung)	200
Abb. 58:	Leipzig-Plagwitz, Wohnprojekt Klinge 10 im Modell des Mietshäuser Syndikats kurz vor Baufertigstellung (eigene Aufnahme, Sept. 2023)	201
Abb. 59:	Leipzig-Plagwitz, Wohnprojekt Klinge 10 im Modell des Mietshäuser Syndikats, Fassade aus recycelten Holzelementen und Ziegelsteinen (eigene Aufnahme, Sept. 2023)	202
Abb. 60:	Leipzig-Plagwitz, Wohnprojekt Klinge 10 im Modell des Mietshäuser Syndikats, Gemeinschaftsraum im Erdgeschoss kurz vor Baufertigstellung (eigene Aufnahme, Sept. 2023)	203
Abb. 61:	Leipzig-Plagwitz, Wohnprojekt Die Meuterei im Modell des Mietshäuser Syndikats (eigene Aufnahme, Sept. 2023)	204
Abb. 62:	Leipzig-Plagwitz, Wohnprojekt Zolle 11 im Modell des Mietshäuser Syndikats (eigene Aufnahme, Sept. 2023)	205
Abb. 63:	Leipzig-Plagwitz, Zollschuppenstraße mit Wohnprojekten im individuellen Eigentum und im gemeinschaftlichen Eigentum (eigene Aufnahme, Sept. 2023)	206
Abb. 64:	Leipzig Lindenau, Merseburger Straße, Wohnprojekt unter dem Dach der SoWo eG mit Banner ‚Solidarität‘ (eigene Aufnahme, Sept. 2023)	211
Abb. 65:	Leipzig Altlichtenau, Georg-Schwarz-Straße, Schaufenster des Vereins Haus- und WagenRat eV, Büro (eigene Aufnahme, Feb. 2020)	216
Abb. 66:	Schematische Darstellung der Beratungsangebote in Leipzig (eigene Darstellung auf Grundlage der Informationen des Netzwerks Leipziger Freiheit)	217
Abb. 67:	Leipzig Altlichtenau, Baulücke an der Georg-Schwarz-Str. 81, ausgeschrieben 2021 im Konzeptverfahren für kooperatives und bezahlbares Bauen und Wohnen (eigene Darstellung auf Grundlage von OpenStreetMap, swzpln.de [2024] sowie Ortsbesichtigung)	224

Abb. 68:	Leipzig Altindenu, Georg-Schwarz-Str. 81, Baulücke ausgeschrieben 2021 im Konzeptvergabeverfahren für kooperatives und bezahlbares Bauen und Wohnen (eigene Aufnahme, Aug. 2024)	225
Abb. 69:	Konzeptvergabeverfahren der Stadt Leipzig, schematische Darstellung des Ablaufs am Beispiel des Verfahrens für kooperatives und bezahlbares Wohnen, 2022 (eigene Darstellung auf Grundlage der Informationen der Stadt Leipzig und des Netzwerks Leipziger Freiheit)	226-227
Abb. 70:	Hamburg Eimsbüttel, Schröderstift, Straßenansicht (eigene Aufnahme, April 2024)	235
Abb. 71:	Hamburg Eimsbüttel, Schröderstift, Innenhof (eigene Aufnahme, April 2024)	236
Abb. 72:	Hamburg St. Pauli, Hafensstraße, Fassade mit Graffiti und Aufschriften, u.a. mit der Aufschrift „WIR BLEIBEN ALLE“ (eigene Aufnahme, April 2024)	238
Abb. 73:	Hamburg St. Pauli, Hafensstraße, Fassaden mit zahlreichen Aufschriften (eigene Aufnahme, April 2024)	239
Abb. 74:	Hamburg St. Pauli, Wohnprojekt Jäpa in der Jägerpassage an der Wohlwillstraße (eigene Aufnahme, Mai 2025)	240
Abb. 75:	Hamburg St. Pauli, Wohnprojekt Jäpa in der Jägerpassage, Innenhof (eigene Aufnahme, Mai 2025)	241
Abb. 76:	Wohnprojekt 13 in Hamburg-Eimsbüttel (eigene Darstellung auf Grundlage von Open-StreetMap, swzpln.de [2024] sowie Projektinformationen)	243
Abb. 77:	Hamburg-Eimsbüttel, Wohnprojekt 13, ein Passivhaus umgesetzt 2003 unter dem Dach der Schanze eG (eigene Aufnahme, April 2024)	244
Abb. 78:	Struktur der kommunalen ABB-Gesellschaft, Prinzipdarstellung (eigene Darstellung auf Grundlage der Informationen der Stadt Hamburg und Interviewaussagen)	259
Abb. 79:	Wohnprojekte im genossenschaftlichen und individuellen Eigentum im Quartier Baakenhafen, HafenCity Hamburg (eigene Darstellung auf Grundlage von OpenStreetMap, swzpln.de [2024] sowie der Informationen der HafenCity Hamburg GmbH)	269
Abb. 80:	Quartier Baakenhafen in der HafenCity Hamburg, Wohnprojekt Halbinsulaner, Fassade zur öffentlichen Promenade, Gemeinschaftsraum im Erdgeschoss (eigene Aufnahme, Mai 2025)	271
Abb. 81:	Quartier Baakenhafen in der HafenCity Hamburg, Innenhof mit dem Wohnprojekt Halbinsulaner mit einem Gemeinschaftsraum im Erdgeschoss und einem Wohnhaus des Unternehmens Garbe (eigene Aufnahme, Mai 2025)	272
Abb. 82:	Quartier Baakenhafen in der HafenCity Hamburg, Wohnprojekt Halbinsulaner, Balkone mit Treppen (eigene Aufnahme, Mai 2025)	274
Abb. 83:	Quartier Baakenhafen in der HafenCity Hamburg, Wohnprojekt im individuellen Eigentum, Fassade zum Innenhof und zu der öffentlichen Promenade (eigene Aufnahme, Mai 2025)	275
Abb. 84:	Quartier Baakenhafen in der HafenCity Hamburg, Wohnprojekt, Fassade zum Innenhof und zu der öffentlichen Promenade (eigene Aufnahme, April 2024)	276
Abb. 85:	Quartier Baakenhafen in der HafenCity Hamburg, Fassade des Wohnprojektes Tor zur Welt im individuellen Eigentum (eigene Aufnahme, April 2024)	277
Abb. 86:	Wohnprojekte im genossenschaftlichen und individuellen Eigentum im Quartier Mitte Altona (eigene Darstellung auf Grundlage von OpenStreetMap, swzpln.de [2024] sowie der Informationen der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt der Stadt Hamburg)	281
Abb. 87:	Mitte Altona Hamburg, Wohnprojekt Zugvögel im individuellen Eigentum im Block mit mehreren Wohnprojekten im Norden des Areals (eigene Aufnahme, Mai 2025)	282
Abb. 88:	Mitte Altona Hamburg, Wohnprojekt möwe.altonah unter dem Dach der Wohnreform eG mit zahlreichen Bannern und Fahnen und Wohnprojekt Zugvögel im individuellen Eigentum am begrünten Platz im Norden des Areals (eigene Aufnahme, Mai 2025)	283
Abb. 89:	Mitte Altona Hamburg, Wohnprojekt möwe.altonah mit zahlreichen Bannern und Fahnen (eigene Aufnahme, Mai 2025)	284
Abb. 90:	Mitte Altona Hamburg, Innenhof im Block mit mehreren Wohnprojekten im Norden des Areals (eigene Aufnahme, Mai 2025)	285
Abb. 91:	Mitte Altona Hamburg, Block mit mehreren Wohnprojekten am Quartierspark (eigene Aufnahme, Mai 2025)	286

## VERZEICHNISSE

Abb. 92:	Mitte Altona Hamburg, Block mit mehreren Wohnprojekten am Quartierspark (eigene Aufnahme, Mai 2025)	287
Abb. 93:	Mitte Altona Hamburg, Straßenraum mit angrenzenden Wohnprojekten im Block am Quartierspark (eigene Aufnahme, Mai 2025)	288
Abb. 94:	Mitte Altona Hamburg, Wohnprojekt BlüSS im Block mit mehreren Wohnprojekten (eigene Aufnahme, April 2024)	289
Abb. 95:	Mitte Altona Hamburg, Wohnprojekt BlüSS im Block mit mehreren Wohnprojekten am öffentlichen Platz (eigene Aufnahme, April 2024)	290
Abb. 96:	Konzeptvergabeverfahren der Stadt Hamburg. Schematische Darstellung des Ablaufs am Beispiel des Verfahrens für die Quartiere Elbinselquartier Nord und Wilhelmsburger Rathausviertel (eigene Darstellung auf Grundlage der Informationen der IBA Hamburg, 2022)	298-299
Abb. 97:	Akteur*innen der Kooperationen von Kommunen mit Wohnprojekten in Tübingen, Leipzig und Hamburg (eigene Darstellung)	314-315
Abb. 98:	Kommunale Instrumente zur Unterstützung von Wohnprojekten in den Fallbeispielen (eigene Darstellung)	322-323
Abb. 99:	Kommunale Handlungsfelder zur Unterstützung von Wohnprojekten (eigene Darstellung)	332-333
Abb. 100:	Kommunale Handlungsfelder zur Unterstützung von Wohnprojekten: Strategien, Konzepte und Governance, Kommunikation und Netzwerkarbeit (eigene Darstellung)	334
Abb. 101:	Kommunale Handlungsfelder zur Unterstützung von Wohnprojekten: Bodenpolitik und Planungsverfahren (eigene Darstellung)	335
Abb. 102:	Kommunale Handlungsfelder zur Unterstützung von Wohnprojekten: Koordination und Gründungshilfe (eigene Darstellung)	336
Abb. 103:	Kommunale Handlungsfelder zur Unterstützung von Wohnprojekten: Dachträgerschaft (eigene Darstellung)	337
Abb. 104:	Kommunale Handlungsfelder zur Unterstützung von Wohnprojekten: Konzeptvergabeverfahren (eigene Darstellung)	338
Abb. 105:	Kommunale Handlungsfelder zur Unterstützung von Wohnprojekten: Finanzielle Unterstützung (eigene Darstellung)	339
Abb. 106:	Zeitschiene der Entwicklungen von Strukturen und Instrumenten mit Wohnprojekten, Intermediären und der Kommune in Tübingen. Prinzipdarstellung (eigene Darstellung)	344-345
Abb. 107:	Zeitschiene der Entwicklungen von Strukturen und Instrumenten mit Wohnprojekten, Intermediären und der Kommune in Leipzig. Prinzipdarstellung (eigene Darstellung)	346-347
Abb. 108:	Zeitschiene der Entwicklungen von Strukturen und Instrumenten mit Wohnprojekten, Intermediären und der Kommune in Hamburg. Prinzipdarstellung (eigene Darstellung)	348-349
Abb. 109:	Kommunale wohnungspolitische Instrumente und kommunale Unterstützung von Wohnprojekten. Prinzipdarstellung (eigene Darstellung auf Grundlage eigener Forschung sowie für die kommunalen wohnungspolitischen Instrumente auf Grundlage von Literatur und des BauGB)	352-353
Abb. 110:	Kommunale Handlungsfelder zur strategischen und unmittelbaren Unterstützung (eigene Darstellung) und die Entwicklungsphasen der Wohnprojekte mit Herausforderungen, Hemmnisse und Szenarien des Scheiterns (eigene Darstellung anhand von Literatur, ergänzt aus eigenen Vorkenntnissen, Beobachtungen und Praxis)	356-357

# INTERVIEWS

## LEITFADENGESTÜTZTE EXPERT\*INNENINTERVIEWS ZU DEN FALLBEISPIELEN

Burkhardt, Axel	Beauftragter für Wohnraum und barrierefreies Bauen, Universitätsstadt Tübingen, Interview am 23.04.2020 online.
Expert*in	Projektsteuer*in Tübingen, Interview am 03.06.2022 online.
Gerhardt, Jens	Koordinierungsstelle Netzwerk Leipziger Freiheit, Interview am 03.02.2020 in Leipzig.
Gütschow, Matthias	Projektmanagement und Beratung, Tübingen, Interview am 17.04.2020 online.
Hansen, Angela	Agentur für Baugemeinschaften Hamburg, Interview am 19.02.2021 online.
Koczy, Oliver	Amt für Wohnungsbau und Stadterneuerung, Stadt Leipzig, Interview am 03.02.2020 in Leipzig.
Oltmann, Rosemarie	STATTBAU Hamburg, Schnaze eG, Interview am 08.02.2023 online.
Stellmacher, Michael	Haus- und WagenRat eV, Leipzig, Interview am 03.02.2020 in Leipzig.
Wendt-Reese, Stefan	HHBB Baubetreuung Hamburg, Interview am 05.04.2023 online.

## EXPLORATIVES EXPERT\*INNENINTERVIEW

Pohlmann, Birgit	Entwicklung und Moderation von gemeinschaftlichen Wohnprojekten in Dortmund und in anderen Kommunen, Interview am 28.02.2020 in Dortmund.
------------------	---

# QUARTIERE UND WOHNPROJEKTE

Folgende Quartiere und Wohnprojekte wurden in den Fallbeispielen im Rahmen der Untersuchung von Entwicklungsprozessen und Instrumenten anhand von Interviews, Beobachtungen, Ortsbesichtigungen sowie Literatur betrachtet:

## TÜBINGEN

Quartier Alexanderpark  
Quartier Alte Weberei  
Quartier Alter Güterbahnhof  
Quartier Französisches Viertel  
Quartier Hechinger Eck Nord  
Quartier Hechinger Eck Süd (in Planung)  
Quartier Königsberger Straße  
Quartier Loretto-Areal  
Quartier Mühlenviertel  
Wohnprojekte der Dachgenossenschaft Wohnen Tübingen (in Planung)  
Wohnprojekt Passarelle im Quartier Hechinger Eck

## LEIPZIG

Quartier Lindenauer Hafen  
Wohnprojekte der Alternativen Wohngenossenschaft Connewitz  
Wohnprojekte der Dachgenossenschaft SoWo  
Wohnprojekte der Wohnungsgesellschaft Central LS W33  
Wohnprojekt [A]Enders Wohnen  
Wohnprojekt Klinge 10  
Wohnprojekt kunterbunte 19  
Wohnprojekt OurHaus eG im Quartier Lindenauer Hafen  
Wohnprojekt SOL Leipzig  
Wohnprojekt Spieszgesellen  
Wohnprojekt Zolle 11

# HAMBURG

Quartiere Elbinselquartier Nord, Rathausviertel in Wilhelmsburg (in Planung)

Quartier Baakenhafen, HafenCity

Quartier Mitte Altona

Wohnprojekte der ABB Gesellschaft

Wohnprojekte der Drachenbau St. Georg Wohngenossenschaft

Wohnprojekte der Wohnungsbaugenossenschaft Schanze

Wohnprojekt BliSS im Quartier Mitte Altona

Wohnprojekt der Genossenschaft OEKOGENO in Wilhelmsburg (in Planung)

Wohnprojekt Halbinsulaner im Quartier Baakenhafen

Wohnprojekt Jäpa

Wohnprojekt Martinis

Wohnprojekt möwe.altonah im Quartier Mitte Altona

Wohnprojekt Schröderstift

Wohnprojekt Tor zur Welt im Quartier Baakenhafen

Wohnprojekt Zugvögel im Quartier Mitte Altona

# ORTSBESICHTIGUNGEN UND BEOBACHTUNGEN

## BESICHTIGUNGEN DER QUARTIERE, GRUNDSTÜCKE UND PROJEKTE

Georg-Schwarz-Straße in Leipzig,  
Besichtigung im Februar 2020.

Quartiere Loretto-Areal und Französisches Viertel in Tübingen,  
Besichtigung im Rahmen der Führung mit Matthias Gütschow im Rahmen der Jahrestagung  
des Bundesverbands für Baugemeinschaften, November 2021.

Quartier HafenCity Hamburg,  
Besichtigung im April 2022.

Quartiere in Tübingen,  
Besichtigungen im Rahmen der Stadtführungen und Gespräche in Tübingen mit Thomas  
Gaugel, Matthias Gütschow, Claudia Jung und Cord Soehlke auf der Exkursion im Rahmen  
des Seminars „geplante Urbanität“ im Sommersemester 2022 am ISE, am Mai 2022.

Wohnprojekte und Grundstücke in Leipzig,  
Besichtigungen von den im Konzeptverfahren ausgeschriebenen Grundstücke und Quartiere  
mit realisierten Wohnprojekten und weiterer Wohnprojekte in Leipzig im Rahmen der  
Jahrestagung des Bundesverbands für Baugemeinschaften, September 2023.

Wohnprojekte und Quartiere in Hamburg  
Besichtigungen der 2021 im Konzeptverfahren ausgeschriebenen Grundstücke und Quartiere  
mit realisierten Wohnprojekten und weiterer Wohnprojekte in Hamburg im April 2024 und im  
Mai 2025.

## FACHTAGUNGEN, SYMPOSIEN UND SONSTIGE VERANSTALTUNGEN

Wohnbund-Fachtagung 2019: Dauerhaft sicher wohnen. Akteure, Konzepte und Strategien für mehr  
gemeinwohlorientierte Wohnungsbestände. Workshop C „Neubau für Viele“ mit Akteuren aus  
Leipzig, 15.10.2019 in Leipzig (Teilnahme).

Fachtagung 2020 des Bundesverbandes Baugemeinschaften als digitales Treffen. Vortrag: „Die  
Perspektive der Kommunen – Chancen und Bedingungen des gemeinschaftlichen Wohnens“,  
10.10.2020 Online (Teilnahme).

Immoviellen-Symposium #2: Kooperationen zwischen Kommunen und Immoviellen: bekannte  
Instrumente, unbekannte Wege?, 19.05.2021 Online (aktive Mitwirkung, Vortrag und  
Diskussion, Dokumentation der Ergebnisse in Beiträgen im Immoviellen-Heft 2 (2022).

4. Bundesweiter Austausch Konzeptverfahren. Dokumentation, 06.05.2021 Online (aktive Mitwirkung:  
Auswertung, Transkription und Abstimmung von Zitaten aus Kommunen, Erstellung der  
zusammenfassenden Dokumentation in Abstimmung mit den Organisator\*innen aus München,  
Frankfurt am Main und Leipzig).

Fachtagung des Bundesverbandes Baugemeinschaften in Kooperation mit der Stadt Tübingen:  
Stadtentwicklung mit Baugemeinschaften in Tübingen, 01.11.2021 in Tübingen (Teilnahme).

Asynchrone Online-Aufzeichnungen der Veranstaltungen der Agentur der Baugemeinschaften  
Hamburg, im Rahmen der Kontaktbörse für Baugemeinschaften und des  
Interessenbekundungsverfahrens Wilhelmsburg, 2021-2022 (nicht teilnehmende Beobachtung  
durch Online-Angebote).

Fachtagung des Bundesverbandes Baugemeinschaften in Leipzig: 21-23.19.2023 in Leipzig (Teilnahme).

# VERÖFFENTLICHUNGEN VON VORÜBERLEGUNGEN UND ZWISCHENERGEBNISSEN

- Tsvetkova, Larisa. „Baugemeinschaften“. In Geplante Urbanität – Quartiere und Baugemeinschaften in Tübingen. Seminar 2022, herausgegeben von Larisa Tsvetkova, Uwe Brederlau, Christin Bolling, und Institut für Städtebau und Entwurfsmethodik (, 23–30. Braunschweig: TU Braunschweig, 2023. 10.24355/dbbs.084-202302221518-0.
- . „Bauwut stoppen. Massenproduktion von Wohnen und die Alternativen“. Herausgegeben von Agora42. Verkaufte Stadt. Kritik uns Alternativen der Stadtentwicklung Agora42, Nr. Ausgabe 02/2021 (2021): 9–13.
- . „Commoning: Wie kommt es dazu?“ In Dresden Commoning. Städtebau für kollektive Stadtproduktion, herausgegeben von Felix Bentlin, Angela Milion, und Zuzana Tabačková, 24–25. Berlin: Universitätsverlag der TU Berlin, 2019.
- . „Die transformative Kraft der Vielen“. Herausgegeben von Vereinigung für Stadt-, Regional- und Landesplanung (SRL) e.V. Die andere Immobilie, PlanerIn, Nr. Heft 1/22 (2022): 8–10.
- . „Einleitung. Bauen, Bauen, Bauen: Folgen und Alternativen“. In Grenzen des Bauens Folgen der Massenproduktion von Stadt und die Alternativen: Seminar 2019-20, herausgegeben von Uwe Brederlau und ISE - Institut für Städtebau und Entwurfsmethodik, 9–17. Braunschweig, 2020.
- . „Fazit. Eine notwendige Transformation“. In Grenzen des Bauens Folgen der Massenproduktion von Stadt und die Alternativen: Seminar 2019-20, herausgegeben von Uwe Brederlau und ISE - Institut für Städtebau und Entwurfsmethodik, 207–10. Braunschweig, 2020.
- . „Historische Entwicklung“. In Geplante Urbanität – Quartiere und Baugemeinschaften in Tübingen. Seminar 2022, herausgegeben von Larisa Tsvetkova, Uwe Brederlau, Christin Bolling, und Institut für Städtebau und Entwurfsmethodik, 19–22. Braunschweig: TU Braunschweig, 2023. 10.24355/dbbs.084-202302221518-0.
- . „Kooperationen zwischen Immovieliern und Kommunen“. Herausgegeben von Netzwerk Immovieliern e.V. Viele Stimmen für mehr Gemeinwohl Immovieliern-Heft, Nr. 1 (2021): 24–29.
- . „Kooperative Wohnstrategien im Bestand“. Herausgegeben von Urbane Intervention e. V. Común Magazin für stadtpolitische Interventionen, Nr. Común #7 (2023). <https://comun-magazin.org/kooperative-wohnstrategien-im-bestand/>.
- . „Kooperativer Werkzeugkasten“. In Geplante Urbanität – Quartiere und Baugemeinschaften in Tübingen. Seminar 2022, herausgegeben von Larisa Tsvetkova, Uwe Brederlau, Christin Bolling, und Institut für Städtebau und Entwurfsmethodik, 171–74. Braunschweig: TU Braunschweig, 2023. 10.24355/dbbs.084-202302221518-0.
- . „Vielfalt der gemeinwohlorientierten Projekte: Fluch und Segen“. In Neues Soziales Wohnen. Besonderheiten und Potentiale des gemeinschaftlichen und selbstorganisierten Wohnbaus, herausgegeben von Andrej Holm und Christoph Laimer, 125–35. Braunschweig, 2021.
- . „Vielfalt der Wohnprojekte und der kommunalen Instrumente“. Herausgegeben von Netzwerk Immovieliern e.V. Strukturen und Prozesse Immovieliern-Heft, Nr. 2 (2022): 28–35.
- . „Wohnen in einer Krise: Selbstorganisiert - Mehr Bauen ist nicht gleich mehr Wohnen“. Verkaufte Stadt. Kritik uns Alternativen der Stadtentwicklung Forum Wissenschaft, Nr. Ausgabe 02/2019 (2019): 24–27.
- Tsvetkova, Larisa, und Claudia Bosseler. „Kooperationen zwischen Kommunen und Immovieliern: bekannte Instrumente, unbekannte Wege“. Herausgegeben von Netzwerk Immovieliern e.V. Strukturen und Prozesse Immovieliern-Heft, Nr. 2 (2022): 46–47.

# LITERATUR, DOKUMENTE UND ONLINEQUELLEN

- Adrian, Luise, Arno Bunzel, Daniela Michalski, und Ricarda Pätzold. *Aktive Bodenpolitik - Fundament der Stadtentwicklung. Bodenpolitische Strategien und Instrumente im Lichte der kommunalen Praxis*. Herausgegeben von Deutsches Institut für Urbanistik. Berlin, 2021. [https://repository.difu.de/jspui/bitstream/difu/579236/1/SV\\_Bodenpolitik%20%28Bunzel%20u.a.%29.pdf](https://repository.difu.de/jspui/bitstream/difu/579236/1/SV_Bodenpolitik%20%28Bunzel%20u.a.%29.pdf).
- Agentur für Baugemeinschaften der Stadt Hamburg. „Eigentumsformen von Baugemeinschaften. Kurzzusammenfassung“, Februar 2023. <https://www.hamburg.de/contentblob/15585146/5a14c95e8859de8941a335036f87e023/data/infoblatt-rechtsformen-fuer-baugemeinschaften.pdf>.
- Albrecht, Peter-Georg. *Zivilgesellschaftliche Koordination in der kommunalen Selbstverwaltung: eine komparative Untersuchung administrativ-politischer Verfahren und kommunalpolitischer Prozesse*. Wiesbaden: Springer VS, 2020.
- Alternative Wohngenossenschaft Connewitz eG. „Geschichtliches – Alternative Wohngenossenschaft Connewitz eG.“ Alternative Wohngenossenschaft Connewitz eG, 2004. <https://awc-eg.de/geschichtliches/>.
- Amann, Marc. „Ausführliche Chronologie“. Hausbesetzungen Tübingen. Zugegriffen 6. Februar 2023. <https://hausbesetzungen-tuebingen.mtmedia.org/ausfuehrliche-chronologie/>.
- Amt für Bauordnung und Hochbau. „Mitteilung des Senats an die Bürgerschaft. Abschluss eines städtebaulichen Vertrages zur Abwendung der förmlichen Festlegung des ersten Entwicklungsabschnitts ‚Mitte Altona‘ als städtebaulicher Entwicklungsbereich nach § 165 Absatz 3 BauGB Satz 1 Nummer 3, 1. Alternative und § 11 BauGB Vorlage einer Kostenübersicht sowie Darstellung der Finanzierungsmöglichkeiten“, 3. Juni 2014. [https://www.buergerschaft-hh.de/parldok/dokument/45291/abschluss\\_eines\\_staedtebaulichen\\_vertrages\\_zur\\_abwendung\\_der\\_foermlichen\\_festlegung\\_des\\_ersten\\_entwicklungsabschnitts\\_mitte\\_altona\\_als\\_staedtebauliche.pdf](https://www.buergerschaft-hh.de/parldok/dokument/45291/abschluss_eines_staedtebaulichen_vertrages_zur_abwendung_der_foermlichen_festlegung_des_ersten_entwicklungsabschnitts_mitte_altona_als_staedtebauliche.pdf).
- ARCH+. „5. Klaus Novy Preis: ‚Genossenschaft innovativ sozial‘“. ARCH+. Zugegriffen 4. Mai 2024. <https://archplus.net/de/klausu-novy-preis-5-genossenschaft-innovativ-sozial-2017/>.
- Architektenkammer Baden-Württemberg und Kammerbezirk Tübingen. *Planen - bauen - leben Baugemeinschaften in Tübingen*, 2011. [https://www.tuebingen.de/Dateien/planen\\_bauen\\_leben.pdf](https://www.tuebingen.de/Dateien/planen_bauen_leben.pdf).
- Architekturbüro Gauggel, Thomas Gauggel, und Matthias Gütschow. „Hechinger Eck Nord – Baufeld B. Ankerkonzeption für Tiefgarage und gemeinschaftliche Freianlagen“, 2020. <https://www.tuebingen.de/hen/30257.html>.
- Architekturbüro Baisch+Fritz, und Oberrauch Projektsteuerung. „Hechinger Eck Nord – Baufeld C. Ankerkonzeption für Tiefgarage und gemeinschaftliche Freianlagen“, 15. Dezember 2020. <https://www.tuebingen.de/hen/30257.html>.
- Balmer, Ivo, und Tobias Bernet. „Selbstverwaltet Bezahlbar Wohnen? Potentiale Und Herausforderungen Genossenschaftlicher Wohnprojekte“. In *Wohnraum Für Alle?! Perspektiven Auf Planung, Politik Und Architektur*, 256–80. transcript Verlag, 2017. <https://doi.org/10.1515/97838389437292-017>.
- Baugruppe [A]Enders Wohnen. „Das Projekt“. [A]Enders Wohnen. Zugegriffen 6. Juni 2024. <https://www.aenderswohnen.de/>.
- Bauverein der Elbgemeinden eG. *Wie wir wohnen werden. Geschäftsbericht und Nachhaltigkeitsbericht Bauverein der Elbgemeinden eG*. Hamburg, 2020. <https://www.bve.de/aktuelles/2020/bve-gesch%C3%A4ftsbericht-2019/>.
- Bauverein der Elbgemeinden eG, HANSA Baugenossenschaft eG, und Baugemeinschaft Tor zur Welt. „BAAKENDOCKS. Zu Hause am Wasser mit dem Bauverein der Elbgemeinden eG, der HANSA Baugenossenschaft eG und TOR ZUR WELT.“ Zugegriffen 18. Juli 2023. [https://hansa-wohnen.de/fileadmin/Presse/PM\\_HANSA\\_Baakenhafen.pdf](https://hansa-wohnen.de/fileadmin/Presse/PM_HANSA_Baakenhafen.pdf).
- Becher, Britta. „25 Jahre STATTB AU. Anders planen, bauen, wohnen“. Herausgegeben von STATTB AU HAMBURG Entwicklungsgesellschaft mbH. *Info für gemeinschaftliches und selbstbestimmtes Wohnen*, Freihaus Nr. 17 (September 2010): 5–6. <https://archiv.stattbau-hamburg.de/kiosk/>.
- Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen, und Freie und Hansestadt Hamburg, Hrsg. „Baugemeinschaften in Mitte Altona (1. Entwicklungsabschnitt)“, 2015. <https://www.hamburg.de/contentblob/4615924/fcea2f28280effe6a018055c0a0f3ddd/data/2015-10-13-bsw-d-baugemeinschaften-mitte-altona.pdf>.

- , Hrsg. „Mitte Altona - erster Entwicklungsabschnitt. Präsentation des städtebaulichen Vertrages – Auftaktveranstaltung im Infozentrum Harkortstraße, 16. Januar 2014“, 2014. <https://www.hamburg.de/contentblob/4253104/1eca9f73a12e121d46ca5401887bc6d0/data/bsu-praesentation-16-1-2014.pdf>.
- Behrens, Tobias. „Jubiläum der Koordinierungsrunde Baugemeinschaft“. Herausgegeben von STATTBAU HAMBURG Entwicklungsgesellschaft mbH. *Info für gemeinschaftliches und selbstbestimmtes Wohnen*, Freihaus Nr. 16 (Oktober 2019): 5–6. <https://archiv.stattbau-hamburg.de/kiosk/>.
- Behrens, Tobias, und Karin Schmalriede. „Das ABB-Programm. Zur Zukunft alternativer Sanierung“. Herausgegeben von STATTBAU HAMBURG Entwicklungsgesellschaft mbH. *Info für gemeinschaftliches und selbstbestimmtes Wohnen*, Freihaus Nr. 2 (Mai 1998): 4. [https://archiv.stattbau-hamburg.de/kiosk/#:-:text=im%20Oktober%201998,-Heft%202%20\(PDF\),-Heft%202%20ist](https://archiv.stattbau-hamburg.de/kiosk/#:-:text=im%20Oktober%201998,-Heft%202%20(PDF),-Heft%202%20ist).
- Birke, Peter. „Sozialproteste im ‚unternehmerischen‘ Hamburg. Notizen zu ihrer Geschichte“. In *Stadt und soziale Bewegungen*, herausgegeben von Norbert Gestring, Renate Ruhne, und Jan Wehrheim, 83–97. Stadt, Raum und Gesellschaft. Wiesbaden: Springer Fachmedien, 2014. [https://doi.org/10.1007/978-3-658-01398-1\\_5](https://doi.org/10.1007/978-3-658-01398-1_5).
- Bodelschwing, Arnt von, und Astrid Gilewski. „Kommunale Handlungskonzepte und Ansätze zur Feinsteuerung“. In *Wohnen: Markt in Schiefelage - Politik in Not*, herausgegeben von Eberhard von Einem, 259–75. Wiesbaden: Springer Fachmedien, 2016. [https://doi.org/10.1007/978-3-658-11757-3\\_14](https://doi.org/10.1007/978-3-658-11757-3_14).
- Bogumil, Jörg. „Kommunale Selbstverwaltung unter Reformdruck – Aktuelle Partizipations- und Ökonomisierungstrends in Deutschland“. In *Kommunalreform in Deutschland und Japan: Ökonomisierung und Demokratisierung in vergleichender Perspektive*, herausgegeben von Gesine Foljanty-Jost, 1. Aufl., 17–30. Stadtforschung aktuell, Bd. 113. Wiesbaden: VS, Verlag für Sozialwissenschaften, 2009. <https://link.springer.com/book/10.1007/978-3-531-91607-1>.
- Bogumil, Jörg, und Lars Holtkamp. *Kommunalpolitik und Kommunalverwaltung: eine policyorientierte Einführung; [Lehrbuch]*. Herausgegeben von Arthur Benz, Susanne Lütz, und Georg Simonis. 1. Aufl. Grundwissen Politik 42. Wiesbaden: VS Verl. für Sozialwiss, 2006.
- Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA). „Richtlinie der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) zur verbilligten Abgabe von Grundstücken (VerbR 2018)“, 29. August 2018. [https://cdn0.scrvt.com/1f9e599af5d26bd9a064fd3c6c6d6d3b/98f22dacd086bc1e/0c99bd55b8b1/98f22dacd086bc1e-bb19ce345a0c-VerbR\\_Neufassung\\_2018.pdf](https://cdn0.scrvt.com/1f9e599af5d26bd9a064fd3c6c6d6d3b/98f22dacd086bc1e/0c99bd55b8b1/98f22dacd086bc1e-bb19ce345a0c-VerbR_Neufassung_2018.pdf).
- Bundesinstitut für Bau-, Stadt und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR). *Koop.Stadt. Bundespreis kooperative Stadt: Instrumente und Praxisbeispiele*. Bonn, 2021. [https://www.nationale-stadtentwicklungspolitik.de/NSPWeb/SharedDocs/Publikationen/DE/Publikationen/koop.stadt.pdf?\\_\\_blob=publicationFile&v=15](https://www.nationale-stadtentwicklungspolitik.de/NSPWeb/SharedDocs/Publikationen/DE/Publikationen/koop.stadt.pdf?__blob=publicationFile&v=15).
- Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB), Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR), und im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR). „Nationale Stadtentwicklungspolitik - Projekte - Tübingen ‚Südstadt‘“. Nationale Stadtentwicklungspolitik. Zugriffen 17. Januar 2022. [https://www.nationale-stadtentwicklungspolitik.de/NSP/SharedDocs/Projekte/WSProjekte\\_DE/Tuebingen\\_Suedstadt.html](https://www.nationale-stadtentwicklungspolitik.de/NSP/SharedDocs/Projekte/WSProjekte_DE/Tuebingen_Suedstadt.html).
- Bündnis 90/Die Grünen, Die Linke, und SPD. „Veräußerungen durch das Liegenschaftsamt nach vermeintlicher Konzeptvergabe stoppen - Ratsbeschluss umsetzen. Gemeinsamer Antrag der Fraktionen“. Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN im Stadtrat Leipzig, 8. September 2016. <https://www.gruene-fraktion-leipzig.de/beitrag/ver%C3%A4u%C3%9Ferungen-durch-das-liegenschaftsamt-nach-vermeintlicher-konzeptvergabe-stoppen-ratsbeschluss-umsetzen.html>.
- Bura, Josef. „Hamburg – Stadt der Wohnprojekte. Innovativ und vielfältig“. Herausgegeben von STATTBAU HAMBURG Entwicklungsgesellschaft mbH. *Info für gemeinschaftliches und selbstbestimmtes Wohnen*, Freihaus Nr. 17 (September 2010): 1–4. <https://archiv.stattbau-hamburg.de/kiosk/>.
- . „STATTBAU HAMBURG - neue Qualitäten für das Planen, Bauen und Wohnen“. In *Wohnprojekte - Baugemeinschaften - soziale Stadtentwicklung: das STATTBAU-Buch*, herausgegeben von STATTBAU HAMBURG GmbH, 8–10. Hamburg, 2002.
- . „STATTBAU HAMBURG zwischen Hafenstraße und HafenCity“. Herausgegeben von STATTBAU HAMBURG Entwicklungsgesellschaft mbH. *Info für gemeinschaftliches und selbstbestimmtes Wohnen*, Freihaus Nr. 12 (September 2005): 3–5. <https://archiv.stattbau-hamburg.de/kiosk/>.
- . „Wohnungspolitik. Wo ist die Farbe grün?“ Herausgegeben von STATTBAU HAMBURG Entwicklungsgesellschaft mbH. *Info für gemeinschaftliches und selbstbestimmtes Wohnen*, Freihaus Nr. 2 (Mai 1998): 1–2. [https://archiv.stattbau-hamburg.de/kiosk/#:-:text=im%20Oktober%201998,-Heft%202%20\(PDF\),-Heft%202%20ist](https://archiv.stattbau-hamburg.de/kiosk/#:-:text=im%20Oktober%201998,-Heft%202%20(PDF),-Heft%202%20ist).

## VERZEICHNISSE

- Bura, Josef, und Tobias Behrens. „Neue Wohnungsbaugenossenschaften in Hamburg“. In *Wohnprojekte - Baugemeinschaften - soziale Stadtentwicklung: das STATTBÄU-Buch*, herausgegeben von STATTBÄU HAMBURG GmbH, 20–24. Hamburg, 2002.
- Bürgerener, Bendix, und Veronika Hilbermann. „Größere Städte und ihre Herausforderungen. Hamburg“. In *3. Bundesweiter Austausch Konzeptverfahren zum Liegenschaftsgeschäft mit gemeinschaftlichen Wohnprojekten 24./25. Oktober 2019 in Frankfurt am Main*, herausgegeben von Netzwerk Leipziger Freiheit, Netzwerk Frankfurt für gemeinschaftliches Wohnen e. V., und mitbauzentrale münchen, 15–16. Berlin: Forum Gemeinschaftliches Wohnen e.V. Bundesvereinigung, 2018. <https://www.gemeinschaftliches-wohnen.de/wp-content/uploads/2019/05/FinalDoku-Konzeptverfahren-2018-Hannover.pdf>.
- Burghardt, Robert, und Enrico Schönberg. „Mietshäuser Syndikat international. Selbstorganisiert Wohnen – solidarisch wirtschaften.“ In *CoHousing Inclusive: selbstorganisiertes, gemeinschaftliches Wohnen für alle*, herausgegeben von Michael LaFond, Larisa Tsvetkova, und id22: Institut für kreative Nachhaltigkeit, 184–87. Berlin: Jovis Verlag GmbH, 2017.
- Burkhard Jung, Oberbürgermeister. „Richtlinie über Ermäßigungen bei Erbbaurechtsbestellung an Grundstücken der Stadt Leipzig überwiegend zu Zwecken des Geschosswohnungsbaus“, 19. Oktober 2023. <https://www.leipzig.de/buergerservice-und-verwaltung/aemter-und-behoerdengaenge/satzungen/details/satzung/7-20>.
- Burkhardt, Axel. „Dachgenossenschaft Wohnen Tübingen“. In *5. Bundesweiter Erfahrungsaustausch Konzeptverfahren für gemeinschaftliche Wohnprojekte. Dokumentation*, herausgegeben von mitbauzentrale münchen, Netzwerk Leipziger Freiheit, und Netzwerk Frankfurt für gemeinschaftliches Wohnen e.V., 10–12, 2022. [https://www.gemeinschaftliches-wohnen.de/wp-content/uploads/2023/03/5BundesweiterAustauschKonzeptverfahren2022\\_Doku\\_final.pdf](https://www.gemeinschaftliches-wohnen.de/wp-content/uploads/2023/03/5BundesweiterAustauschKonzeptverfahren2022_Doku_final.pdf).
- Caldenby, Claes. „Sweden. In between Co-Housing and Public Housing“. In *Contemporary Co-Housing in Europe: Towards Sustainable Cities?*, herausgegeben von Pernilla Hagbert, Henrik Gutzon Larsen, Håkan Thörn, und Cathrin Wasshede, 38–56. London New York: Routledge, Taylor & Francis Group, 2020. <https://doi.org/10.4324/9780429450174>.
- Christlich Demokratische Union, Landesverband Hamburg, und Bündnis 90/Die Grünen, Landesverband Hamburg, GAL. „Vertrag über die Zusammenarbeit in der 19. Wahlperiode der Hamburgischen Bürgerschaft der CDU und Bündnis 90/Die Grünen“, 17. April 2008. [https://www.nachhaltigkeit.info/artikel/hamburg\\_1399.htm](https://www.nachhaltigkeit.info/artikel/hamburg_1399.htm).
- Clarke, Adele E. „Situational Analyses: Grounded Theory. Mapping After the Postmodern Turn“. In *Symbolic Interaction*, herausgegeben von Society for the Study of Symbolic Interaction., 553–76. Volume 26, Number 4. San Francisco: University of California Press, 2003. [https://www.researchgate.net/publication/240761238\\_Situational\\_Analyses\\_Grounded\\_Theory\\_Mapping\\_After\\_the\\_Postmodern\\_Turn](https://www.researchgate.net/publication/240761238_Situational_Analyses_Grounded_Theory_Mapping_After_the_Postmodern_Turn).
- Conplan Projektentwicklungsgesellschaft. „Conplan GmbH - Wohnprojekte in Norddeutschland - Gut aufgestellt“. Conplan Projektentwicklung. Zugegriffen 13. Januar 2023. <https://www.conplan-projekte.de/conplan/gut-aufgestellt.html?type=rss%27%27%27A%3D0%27%27A%3D0%27A%3D0>.
- Corbin, Juliet, und Anselm Strauss. „Grounded Theory Research: Procedures, Canons, and Evaluative Criteria“. *Qualitative Sociology*, Nr. Vol. 13, No. t, (1990): 3–21. <https://doi.org/10.1007/BF00988593>.
- Dachverband autonomer Wohnprojekte. „Dachverband autonomer Wohnprojekte“. Dachverband autonomer Wohnprojekte. Zugegriffen 9. Januar 2024. <https://dawahh.org/>.
- . „Initiative Jägerpassage | Dachverband autonomer Wohnprojekte“. Dachverband autonomer Wohnprojekte. Zugegriffen 9. Januar 2024. [https://dawahh.org/?page\\_id=68](https://dawahh.org/?page_id=68).
- Deutscher Erbbaurechtsverband, Hrsg. *Erbbaurechte im Wohnungsmarkt. Die Perspektive der Erbbaurechtsgeber und die der Investoren*, 2020. <https://www.jll.de/content/dam/jll-com/documents/pdf/research/emea/germany/de/Erbbaurechte-im-Wohnungsmarkt-JLL-Deutschland.pdf>.
- Deutsches Institut für Urbanistik, und Gregor Jekel. „Vorstudie zur Einrichtung einer Netzwerkagentur Generationenübergreifendes Wohnen: Endbericht“, 2007. <https://repository.difu.de/jspui/bitstream/difu/131763/1/DF11272.pdf>.
- Die Johann Daniel Lawaetz Stadtentwicklungs-GmbH. „Johann Daniel Lawaetz Stadtentwicklungs-GmbH“. Die Johann Daniel Lawaetz Stadtentwicklungs-GmbH. Zugegriffen 1. November 2022. <https://www.lawaetz-stadtentwicklung.de/>.

- Die Linke Fraktion im Stadtrat Leipzig. „Antrag Nr. V/A 567 vom 04.07.2014 zur Aufnahme in die Tagesordnung der Ratsversammlung am 9.7.2014: Betroffenen- und Interessenbeteiligung an der Erarbeitung von Sozialkriterien für die Vorbereitung von konzeptionellen Ausschreibungsverfahren für die Vergabe von städtischen Liegenschaften und Grundstücken“, 4. Juli 2014. [https://notes.leipzig.de/appl/laura/wp5/kais02.nsf/docid/30D09AC9F31A5F02C1257D0B002877E1/\\$FILE/V-a-567.pdf](https://notes.leipzig.de/appl/laura/wp5/kais02.nsf/docid/30D09AC9F31A5F02C1257D0B002877E1/$FILE/V-a-567.pdf).
- Dohse und Partner Architekten mbB. „Wohnprojekt Zugvögel - DPA Dohse und Partner Architekten“. Dohse und Partner Architekten, 2023. <https://www.dohseundpartner.de/wohnprojekte/wohnprojekt-zugvoegel.html>.
- Droste, Christiane. „German Co-Housing: An Opportunity for Municipalities to Foster Socially Inclusive Urban Development?“ *Urban Research & Practice* 8, Nr. 1 (2. Januar 2015): 79–92. <https://doi.org/10.1080/17535069.2015.1011428>.
- Droste, Christiane, und Thomas Knorr-Siedow. „Politik und Kulturen des gemeinschaftlichen Wohnens in Europa – Typologien, Orientierungen und Motive“. In *CoHousing Cultures: Handbuch für selbstorganisiertes, gemeinschaftliches und nachhaltiges Wohnen*, herausgegeben von Michael LaFond und id22: Institut für kreative Nachhaltigkeit, 26–33. Berlin: Jovis, 2012.
- . „Wohnungspolitik für eine inklusive Gesellschaft“. In *CoHousing Inclusive: selbstorganisiertes, gemeinschaftliches Wohnen für alle*, herausgegeben von Michael LaFond, Larisa Tsvetkova, und id22: Institut für kreative Nachhaltigkeit, 198–203. Berlin: Jovis Verlag GmbH, 2017.
- Dubrau, Dorothee. „Vorwort“. In *Netzwerk Leipziger Freiheit. Initiative für kooperatives und bezahlbares Bauen und Wohnen in Leipzig*, herausgegeben von Stadt Leipzig. Der Oberbürgermeister. Dezernat Stadtentwicklung und Bau, 3. Leipzig, 2019.
- Egner, Björn, und Dieter Rink. „Lokale Wohnungspolitiken im Vergleich“. In *Lokale Wohnungspolitik: Beispiele aus deutschen Städten*, herausgegeben von Dieter Rink und Björn Egner, 309–28. Nomos Verlagsgesellschaft mbH & Co. KG, 2020. <https://doi.org/10.5771/9783748908289>.
- Ehrbeck, Hanno. *Der Beitrag kommunaler Stadtplanung zur Steuerung der Bodennutzung*. PT\_Materialien 13. Aachen: PT Lehrstuhl für Planungstheorie und Stadtentwicklung [RWTH Aachen], 2006. [https://digital.zlb.de/viewer/api/v1/records/33661451/files/images/pt\\_materialien\\_13.pdf/full.pdf](https://digital.zlb.de/viewer/api/v1/records/33661451/files/images/pt_materialien_13.pdf/full.pdf).
- empirica, Marie-Therese Krings-Heckemeier, Bernhard Fallner, und Annamaria Schwedt. *Baugruppen. BBSR-Online-Publikation 14/2009*. Herausgegeben von Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) und Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR). BBSR-Online-Publikation, Nr. 14/2009. Bonn, 2009. [https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/bbsr-online/2009/DL\\_ON142009\\_neu.pdf?\\_\\_blob=publicationFile&v=3](https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/bbsr-online/2009/DL_ON142009_neu.pdf?__blob=publicationFile&v=3).
- Fedrowitz, Micha, und Ludger Gailing. *Zusammen wohnen. Gemeinschaftliche Wohnprojekte als Strategie sozialer und ökologischer Stadtentwicklung*. Herausgegeben von Institut für Raumplanung (IRPUD), Fakultät Raumplanung - vertreten durch die Schriftenkommission -, Universität Dortmund. Dortmund, 2003. <https://eldorado.tu-dortmund.de/handle/2003/27520>.
- Feldtkeller, Andreas. „Das Projekt Innenentwicklung“. In *Städtebau, Vielfalt und Integration: neue Konzepte für den Umgang mit Stadtbrachen*, herausgegeben von Andreas Feldtkeller, 18–37. Stuttgart/München: Deutsche Verlags-Anstalt, 2001.
- . „Die Stadt als ‚Integrationsmaschine‘“. In *Städtebau, Vielfalt und Integration: neue Konzepte für den Umgang mit Stadtbrachen*, herausgegeben von Andreas Feldtkeller, 10–18. Stuttgart/München: Deutsche Verlags-Anstalt, 2001.
- . „Einleitung“. In *Städtebau, Vielfalt und Integration: neue Konzepte für den Umgang mit Stadtbrachen*, herausgegeben von Andreas Feldtkeller, 7–8. Stuttgart/München: Deutsche Verlags-Anstalt, 2001.
- . Es wurde zu wenig experimentiert | BDA | der architekt. Interviewt von Christian Holl, 20. April 2017. <http://derarchitektbda.de/es-wurde-zu-wenig-experimentiert/>.
- . Hochschulseminar – Wer hat Angst vor dem Zufall? Interviewt von Institut der Stadtbaukunst – Ein Forum für Architektur und Städtebau, Johannes Eckhardt, Andreas Grizener, Fiona Hatje, Nicolai Hüsing, Jan Henning Laaser, Denise Schneider, Jessica Siegmann, Denise Witte, und Othman Zainab, 24. August 2018. <https://www.stadtbaukunst.org/deutsch/staedtebaulehre/seminare/werhatangstvordemzufall/index.html?tid=650&bid=43&btid=72>.
- FIRU mbH – Forschungs- und Informations-Gesellschaft für Fach- und Rechtsfragen der Raum- und Umweltplanung. „Querauswertung von ExWoSt-Modellvorhaben zum Flächenrecycling“. Kaiserslautern, 2004. [https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/forschung/programm/exwost/Forschungsfelder/2004undFrueher/FlaechelmKreis/BilderDownloads/QuerauswertungExWoSt.pdf?\\_\\_blob=publicationFile&v=1](https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/forschung/programm/exwost/Forschungsfelder/2004undFrueher/FlaechelmKreis/BilderDownloads/QuerauswertungExWoSt.pdf?__blob=publicationFile&v=1).
- Fliedner, Ortlieb. „Grundwissen Kommunalpolitik. 1. Kommunen in Staat und Gesellschaft“. Bonn, 2019. <https://www.fes.de/index.php?elD=dumpFile&t=f&f=18565&token=8e1078900ccb5cf8e4e87133efa03545a408457>.

## VERZEICHNISSE

- Freie und Hansestadt Hamburg. „Alle wichtigen Adressen rund ums Thema Baugemeinschaften“. hamburg.de. Zugegriffen 13. Januar 2023. <https://www.hamburg.de/baugemeinschaften/ansprechpartner/1271772/adressen/>.
- . „Aufgaben der Agentur für Baugemeinschaften“. hamburg.de. Zugegriffen 6. März 2023. <https://www.hamburg.de/baugemeinschaften/ansprechpartner-agentur-fuer-baugemeinschaften/>.
- . „Begründung zum Bebauungsplan Altona-Nord 26“, September 2014. <https://www.hamburg.de/bebauungsplaene/3749976/altona-nord-26/>.
- . „Behördenübergreifende Koordination. Hamburg hat eine Wohnungsbaukoordinatorin“. hamburg.de. Zugegriffen 24. Juli 2023. <https://www.hamburg.de/bsw/wohnungsbau/3928898/wohnungsbaukoordinatorin/>.
- . „Die Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen“. hamburg.de. Zugegriffen 6. März 2023. <https://www.hamburg.de/bsw/bsw-wir-ueber-uns/>.
- . „Die Behörden der Freien und Hansestadt Hamburg“. hamburg.de. Zugegriffen 7. Mai 2024. <https://www.hamburg.de/behoerden/3733948/fachbehoerden/>.
- . „Mitte Altona und Holstenareal“. hamburg.de. Zugegriffen 29. Mai 2023. <https://www.hamburg.de/baugemeinschaften/mitte-altona-und-holstenareal/>.
- Freie und Hansestadt Hamburg, Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt. „Baugemeinschaftspreis 2011. Dokumentation“. Dokumentation des Baugemeinschaftspreises 2011. Hamburg, Juni 2011. <https://www.hamburg.de/contentblob/12607276/0a717024ea3ef3de630f6743ebc18c46/data/download-baugemeinschaftspreis-2011.pdf>.
- Freie und Hansestadt Hamburg, Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen. „Baugemeinschaftspreis 2017. Zusammen bauen lohnt sich!“ Dokumentation des Baugemeinschaftspreises 2017. Hamburg, Februar 2018. <https://www.hamburg.de/contentblob/12986394/e279a08b916632214b46522e708a0742/data/baugemeinschaftspreis-2017.pdf>.
- Freie und Hansestadt Hamburg, und Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen, Hrsg. *Mitte Altona Architektur & Freiraum*. Hamburg, 2022. <https://www.hamburg.de/mitte-altona>.
- Freie und Hansestadt Hamburg, und Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen. „Städtische Immobiliengesellschaft für Projekte der Alternativen Baubetreuung (ABB) gegründet“. hamburg.de. Zugegriffen 15. November 2021. <https://www.hamburg.de/pressearchiv-fhh/13659510/2020-03-02-bsw-immobiliengesellschaft-abb/>.
- Freie und Hansestadt Hamburg, Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen, Amt für Bauordnung und Hochbau, Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen, und Amt für Bauordnung und Hochbau. „FAQ zu §§ 48 Abs. 1a, 49 HBauO – Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Fahrradplätze“, 29. August 2018. <https://www.hamburg.de/contentblob/3897540/37d8b9d0e84974a67cc4a3bd96929027/data/faq-%C2%A7-48-hbauo-stellplaetze-fuer-kraftfahrzeuge-und-fahrradplaetze.pdf>.
- Freie und Hansestadt Hamburg, Bezirksamt Altona, Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt, und Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung, Hrsg. „Wohnungsbauprogramm Altona“, 2023. <https://www.hamburg.de/contentblob/17179692/37a64a53c773aca8857a8a36c5e3e1a7/data/wohnungsbauprogramm-2023.pdf>.
- Freie und Hansestadt Hamburg, Bezirksamt Hamburg-Mitte, Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt, und Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung (SL), Hrsg. „Bezirkliches Wohnungsbauprogramm Hamburg-Mitte 2022“, 2022. <https://www.hamburg.de/mitte/wohnungsbauprogramm/>.
- Freie und Hansestadt Hamburg, Freie und Hansestadt Hamburg, und Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen. „Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen (LIG)“. LIG. Zugegriffen 6. März 2023. <https://immobilien-lig.hamburg.de/>.
- Friebel, Klaus-Peter. „Das erste Jahr Agentur für Baugemeinschaften“. Herausgegeben von STATTBAU HAMBURG Entwicklungsgesellschaft mbH. *Info für gemeinschaftliches und selbstbestimmtes Wohnen*, Freihaus Nr. 11 (Oktober 2004): 3. <https://archiv.stattbau-hamburg.de/kiosk/>.
- Füllner, Jonas, und Benjamin Laufer. „Wohnprojekte in Gefahr: Für immer bleiben!“ Online Zeitschrift. *Hinz & Kunzt. Das Hamburger Straßenmagazin* (blog), 5. Februar 2015. <https://www.hinzundkunzt.de/fuer-immer-bleiben/>.
- Gennies, Mona. *Konzeptverfahren als Instrument einer gemeinwohlorientierten Stadtentwicklung*. Berlin: Universitätsverlag der TU Berlin, 2021. [https://depositonce.tu-berlin.de/bitstream/11303/11514/3/gennies\\_mona.pdf](https://depositonce.tu-berlin.de/bitstream/11303/11514/3/gennies_mona.pdf).
- Gerhards, Pia. „Nachbarschaftsbeziehungen älterer Menschen Subjektive Konzepte und Hilfefpotenziale. Eine Untersuchung organisierter und nichtorganisierter Nachbarschaft“. Dissertation, Technische Universität Kaiserslautern, 2017. [https://kluedo.ub.rptu.de/frontdoor/deliver/index/docId/4816/file/Dissertation+Pia+Gerhards\\_Nachbarschaftsbeziehungen+%C3%A4lterer+Menschen.pdf](https://kluedo.ub.rptu.de/frontdoor/deliver/index/docId/4816/file/Dissertation+Pia+Gerhards_Nachbarschaftsbeziehungen+%C3%A4lterer+Menschen.pdf).

- Gerhards, Pia, Eva Langenbahn, und Alexandra Schlauch. „Entstehung von Wohnprojekten“. In *Neue Wohnformen—gemeinschaftlich und genossenschaftlich: Erfolgsfaktoren im Entstehungsprozess gemeinschaftlichen Wohnens*, herausgegeben von Annette Spellerberg, 40–82. Wiesbaden: Springer VS, 2018. <https://doi.org/10.1007/978-3-658-19608-0>.
- . „Realisierte Wohnprojekte: Utopie des Zusammenlebens?“ In *Neue Wohnformen—gemeinschaftlich und genossenschaftlich: Erfolgsfaktoren im Entstehungsprozess gemeinschaftlichen Wohnens*, herausgegeben von Annette Spellerberg, 88–97. Wiesbaden: Springer VS, 2018. <https://doi.org/10.1007/978-3-658-19608-0>.
- Gerhardt, Jens, und Jan Schaaf. „Das Netzwerk Leipziger Freiheit“. In *Bezahlbares Wohnen. Leitbilder, Trägermodelle, Förderinstrumente*, herausgegeben von Vereinigung für Stadt-, Regional- und Landesplanung (SRL) e.V., 23–26. Planerin, Heft 1/17, 2017.
- Goebek, Lina. „Auswertung der Kampagnenführung zur ‚Leipziger Freiheit‘ und Erfolgskontrolle auf Basis eines Theorie-Empirie-Vergleichs“. Diplomarbeit, Hochschule Mittweida - University of Applied Science (FH), 2009. [https://monami.hs-mittweida.de/frontdoor/deliver/index/docId/773/file/Linda\\_Goebel\\_Diplomarbeit.pdf](https://monami.hs-mittweida.de/frontdoor/deliver/index/docId/773/file/Linda_Goebel_Diplomarbeit.pdf).
- Görgen, Benjamin. *Nachhaltige Lebensführung: Praktiken und Transformationspotenziale gemeinschaftlicher Wohnprojekte*. Soziologie der Nachhaltigkeit, Band 3. Bielefeld: Transcript, 2021. <https://doi.org/10.14361/9783839456927>.
- Graef, Marie, Florian Markscheffel, und Cordula Kropp. „Die kommunale Verwaltung als Akteur der sozial-ökologischen Transformation“. In *Transformation von Mittelstädten: Über neue Kulturen des Stadtmachens*, herausgegeben von Agnes Förster, Cordula Kropp, Sabine Kuhlmann, Frank Lohrberg, Christopher Neuwirth, Jan Polívka, und Christa Reicher, 1. Auflage, 35–53. Urban Studies. Bielefeld: transcript, 2024. <https://www.transcript-verlag.de/978-3-8376-7304-3/transformation-von-mittelstaedten/?number=978-3-8394-7304-7>.
- Greve, Werner, Dirk Wentura, Horst Gräser, und Ulrich Schmitz. *Wissenschaftliche Beobachtung: eine Einführung*. 2. Aufl. Weinheim: Beltz PsychologieVerlagsUnion, 1997. [https://www.researchgate.net/publication/260282963\\_Wissenschaftliche\\_Beobachtung\\_eine\\_Einfuehrung](https://www.researchgate.net/publication/260282963_Wissenschaftliche_Beobachtung_eine_Einfuehrung).
- Grüne Fraktion Leipzig. „Änderungsantrag zur Drucksache Konzeptverfahren an städtischen Grundstücken für kooperatives und bezahlbares Bauen und Wohnen“. Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN im Stadtrat Leipzig, 7. November 2019. <https://www.gruene-fraktion-leipzig.de/beitrag/%C3%A4nderungsantrag-zur-drucksache-konzeptverfahren-an-st%C3%A4dtischen-grundst%C3%BCcken-f%C3%BCr-kooperatives-und-bezahlbares-bauen-und-wohnen.html>.
- Gütschow, Matthias, und Thomas Gauggel. „Offene Konzeptvergabe in der Stadtentwicklung“. 15. Juni 2021. [https://www.bv-baugemeinschaften.de/fileadmin/pdf/Workshop4\\_offene\\_konzeptvergabe/210615\\_offene\\_konzeptvergabe\\_Gauggel\\_Gu\\_tschow.pdf](https://www.bv-baugemeinschaften.de/fileadmin/pdf/Workshop4_offene_konzeptvergabe/210615_offene_konzeptvergabe_Gauggel_Gu_tschow.pdf).
- HafenCity Hamburg GmbH. „Baakenhafen“. HafenCity. Zugegriffen 18. Juli 2023. <https://www.hafencity.com/quartiere/baakenhafen>.
- . „Smart Mobility HafenCity“, April 2020. [https://www.hafencity.com/\\_Resources/Persistent/8/f/2/7/8f277983d03f258c0e6e9729d27fc58d79c5faf7/200714%20HC%20Smart%20Mobility%20Digital.pdf](https://www.hafencity.com/_Resources/Persistent/8/f/2/7/8f277983d03f258c0e6e9729d27fc58d79c5faf7/200714%20HC%20Smart%20Mobility%20Digital.pdf).
- . *Themen Quartiere Projekte*. 27 | März 2017 | Deutsch. Hamburg, 2017. [https://www.hafencity.com/\\_Resources/Persistent/4/0/b/d/40bdc5b576140f189c5a2ad78964ff8caf79f795/HafenCityProjekte\\_Maerz\\_2017\\_deutsch.pdf](https://www.hafencity.com/_Resources/Persistent/4/0/b/d/40bdc5b576140f189c5a2ad78964ff8caf79f795/HafenCityProjekte_Maerz_2017_deutsch.pdf).
- Hagbert, Pernilla, Henrik Gutzon Larsen, Håkan Thörn, und Cathrin Wasshede. „Co-Housing, Sustainable Urban Development and Governance. An Introduction“. In *Contemporary Co-Housing in Europe: Towards Sustainable Cities?*, herausgegeben von Pernilla Hagbert, Henrik Gutzon Larsen, Håkan Thörn, und Cathrin Wasshede, 1–19. London New York: Routledge, Taylor & Francis Group, 2020. <https://doi.org/10.4324/9780429450174>.
- Hamburger Wohnbaugenossenschaften e.V. „Historisch tief verwurzelt“. Die Wohnungsbaugenossenschaften Hamburg. Zugegriffen 25. Oktober 2022. <https://wohnungsbaugenossenschaften-hh.de/historisch-tief-verwurzelt/>.
- Hamburgische Architektenkammer. „Baugemeinschaft ‚Tor zur Welt‘“. Tag der Architektur und Ingenieurbaukunst in Hamburg. Zugegriffen 18. Juli 2023. [https://www.tda-hamburg.de/?tx\\_asommer\\_tdaevent%5Baction%5D=show&tx\\_asommer\\_tdaevent%5Bcontroller%5D=Tda&tx\\_asommer\\_tdaevent%5Bevent%5D=366&cHash=ddb30ca480c1eaf17cd0e5ae1527dae](https://www.tda-hamburg.de/?tx_asommer_tdaevent%5Baction%5D=show&tx_asommer_tdaevent%5Bcontroller%5D=Tda&tx_asommer_tdaevent%5Bevent%5D=366&cHash=ddb30ca480c1eaf17cd0e5ae1527dae).
- Hamburgische Investitions- und Förderbank. „Baugemeinschaften. Förderrichtlinie für Baugemeinschaften mit genossenschaftlichem Eigentum“, 21. Juli 2023. <https://www.ifbhh.de/api/services/document/1171>.
- . „Förderung für Baugemeinschaften | IFB Hamburg“. IFB Hamburg. Zugegriffen 6. März 2023. <https://www.ifbhh.de/programme/immobilienwirtschaft/mietwohnungen-bauen/mietwohnungen-bauen/baugemeinschaften-mit-genossenschaftlichem-eigentum#ansprechpartner>.

## VERZEICHNISSE

- Hansen, Angela. 20 Jahre Agentur für Baugemeinschaften. Interviewt von Hugo Polauke, 18. Juli 2023. <https://www.hamburg.de/contentblob/17273834/b26c0c23b0e6db487767a4977a75c519/data/31-07-23-pq-interview-mit-angela-hansen.pdf>.
- . Hrsg. „Baugemeinschaften in Hamburg Ohlsdorf Kleine Horst“. *Info für gemeinschaftliches und selbstbestimmtes Wohnen*, Freihaus Nr. 12 (September 2005): 13–14. <https://archiv.stattbau-hamburg.de/kiosk/>.
- . „Grundstücksvergabe für gemeinschaftliches Wohnen in Hamburg“. In *Grundstücksvergabe für gemeinschaftliches Wohnen – Konzeptverfahren zur Förderung des sozialen Zusammenhalts, bezahlbaren Wohnraums und lebendiger Quartiere*, herausgegeben von FORUM Gemeinschaftliches Wohnen e.V. Bundesvereinigung, 19–36. Hannover, 2016. [https://verein.fgw-ev.de/media/forum\\_konzeptverfahren\\_1.pdf](https://verein.fgw-ev.de/media/forum_konzeptverfahren_1.pdf).
- . „HafenCity Hamburg, bisherige Umsetzung und neue Entwicklungen, u.a. Baakenhafen“. In *Baugemeinschaften in neuen Stadtquartieren. Bau- und Wohnmodelle für Stuttgart.Tagung und Expertenhearing im Rathaus Stuttgart, 13./14. September 2013 Dokumentation der Veranstaltung*, herausgegeben von Bundesverband Baugemeinschaften e.V., Landeshauptstadt Stuttgart, Amt für, und Stadtplanung und Stadterneuerung, 36–39. Stuttgart, 2014. [https://www.stadt.ag.htwg-konstanz.de/lehre/archiv/docs/130913\\_Stuttgart-Baugemeinschaften-in-neuen-Stadtquartieren.pdf](https://www.stadt.ag.htwg-konstanz.de/lehre/archiv/docs/130913_Stuttgart-Baugemeinschaften-in-neuen-Stadtquartieren.pdf).
- Hartmann, Julia, und Axel Burkhardt. „Tübingens nicht-profitorientierter Wohnungsbau“. In *CoHousing Inclusive: selbstorganisiertes, gemeinschaftliches Wohnen für alle*, herausgegeben von Michael LaFond, Larisa Tsvetkova, und id22: Institut für kreative Nachhaltigkeit, 144–45. Berlin: Jovis Verlag GmbH, 2017.
- HausHalten e.V. „HausHalten e.V. - Chronik“. HausHalten e.V. Zugegriffen 31. Januar 2020. [http://www.haushalten.org/de/haushalten\\_chronik.asp#2003](http://www.haushalten.org/de/haushalten_chronik.asp#2003).
- Heeg, Susanne. „Finanzialisierung“. In *WohnWissen: 100 Begriffe des Wohnens*, herausgegeben von Carolin Genz, Olaf Schnur, und Jürgen Aring, 1. Auflage., 64–65. Berlin: JOVIS Verlag, 2024.
- . „Finanzialisierung und Responsibilisierung – Zur Vermarktlichung der Stadtentwicklung“. In *Wohnraum für alle?! Perspektiven auf Planung, Politik und Architektur*, herausgegeben von Barbara Schönig, Justin Kadi, und Sebastian Schipper, 47–60. transcript Verlag, 2017. <https://doi.org/10.1515/9783839437292-004>.
- . „Wohnen als Anlageform: Vom Gebrauchsgut zur Ware“. *Emanzipation*, Nr. Jahrgang 3, Nummer 2 (Dezember 2013): 5–20. [https://www.uni-frankfurt.de/49205025/e\\_3\\_2\\_heeg.pdf](https://www.uni-frankfurt.de/49205025/e_3_2_heeg.pdf).
- Helfrich, Silke, Tomislav Knaffl, und Stefan Meretz. „Commons statt Gemeinschaft“. In *Neues soziales Wohnen. Besonderheiten und Potentiale des gemeinschaftlichen und selbstorganisierten Wohnbaus*, herausgegeben von Andrej Holm und Christoph Laimer, 43–53. Wien, 2021.
- Hellweg, Uli, und Christian Wend. „Überblick: Neue Träger „Lösungen“ für Instandbesetzer in Kreuzberg und anderswo?“ *ARCH+*, Nr. Ausgabe 61: anders leben, arbeiten, bauen wohnen (1. Februar 1982). <https://www.archplus.net/home/archiv/ausgabe/46,61,1,0.html>.
- Henneke, Hans-Günter, und Klaus Ritgen. *Kommunalpolitik und Kommunalverwaltung in Deutschland*. Bonn, 2021. [https://www.bpb.de/system/files/dokument\\_pdf/Leseprobe\\_HennekeRitgen\\_Kommunalpolitik\\_und\\_Kommunalverwaltung\\_in\\_Deutschland.pdf](https://www.bpb.de/system/files/dokument_pdf/Leseprobe_HennekeRitgen_Kommunalpolitik_und_Kommunalverwaltung_in_Deutschland.pdf).
- HHBB Baubetreuung. „Home“. HHBB Baubetreuung. Zugegriffen 13. Januar 2023. <https://www.hhbb.hamburg/>.
- Hieber, Annette, Heidrun Mollenkopf, Hans-Werner Wahl, und Frank Oswald. „Gemeinschaftliches Wohnen im Alter: Von der Idee bis zum Einzug“. Forschungsberichte aus dem DZFA. Heidelberg: Deutsches Zentrum für Altersforschung an der Ruprecht-Karls-Universität Heidelberg, Abteilung für Soziale und Ökologische Gerontologie, 2005. [https://www.psychologie.uni-heidelberg.de/mediendaten/ae/apa/fb20\\_gemwohnen.pdf](https://www.psychologie.uni-heidelberg.de/mediendaten/ae/apa/fb20_gemwohnen.pdf).
- Hoefl, Christoph. *Stillstand in Bewegung? Kollektives Lernen in sozialen Bewegungen*. Bd. 6. Bielefeld: transcript Verlag, 2021. <https://www.transcript-verlag.de/978-3-8376-5828-6/stillstand-in-bewegung/>.
- Holm, Andrej. „Bauen ohne Grund“. *future.lab*, Nr. Ausgabe 12 (Oktober 2019): 14–15. [http://www.futurelab.tuwien.ac.at/wp-content/uploads/2019/09/future.lab-Magazin\\_12\\_WEB.pdf?fbclid=IwAR36Ub-h3b1gYQSOuwpf6A\\_1F4f9nq3U9GC34gqEBRL5BqVq\\_-7XnG6tVk](http://www.futurelab.tuwien.ac.at/wp-content/uploads/2019/09/future.lab-Magazin_12_WEB.pdf?fbclid=IwAR36Ub-h3b1gYQSOuwpf6A_1F4f9nq3U9GC34gqEBRL5BqVq_-7XnG6tVk).
- . „Berlin: Mehr Licht als Schatten. Wohnungspolitik unter Rot-Rot-Grün“. In *Lokale Wohnungspolitik: Beispiele aus deutschen Städten*, herausgegeben von Dieter Rink und Björn Egner, 1. Auflage., 43–64. Lokale Politik, Band 4. Baden-Baden: Nomos, 2020. <https://doi.org/10.5771/9783748908289>.

- . „Gentrifizierung – mittlerweile ein Mainstreamphänomen?“ Herausgegeben von Bundesministerium für Bau-Stadt-und Raumforschung. *Zwischen Erhalt, Aufwertung und Gentrifizierung - Quartiere und Wohnungsbestände im Wandel*, Informationen zur Raumentwicklung, Eine Zeitschrift des Bundesministeriums für Bau-Stadt-und Raumforschung, Nr. 4.2014 (2014): 277–89. [https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/izr/2014/4/Inhalt/DL\\_Holm.pdf?\\_\\_blob=publicationFile&v=1](https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/izr/2014/4/Inhalt/DL_Holm.pdf?__blob=publicationFile&v=1).
- . „Kommunale wohnungspolitische Instrumente“. Herausgegeben von Arbeitnehmerkammer Bremen. *Wohnen in Bremen und Bremerhaven. Situation der Mieterinnen und Mieter im Land Bremen. Bericht zur sozialen Lage 2013*, 2013, 102–27. <http://docplayer.org/20729002-Wohnen-in-bremen-und-bremerhaven.html>.
- . „Privatisierung des kommunalen Wohnungsbestandes“. In *Jahrbuch StadtRegion 2007/2008: Schwerpunkt: Arme reiche Stadt*, herausgegeben von Norbert Gestring, Herbert Glasauer, Christine Hannemann, Werner Petrowsky, und Jörg Pohlan, 1. Aufl., 101–8. Verlag Barbara Budrich, 2008. <https://doi.org/10.2307/j.ctvdf0h8w>.
- Holm, Andrej, und Christoph Laimer. „Einleitung“. In *Gemeinschaftliches Wohnen und selbstorganisiertes Bauen*, herausgegeben von Andrej Holm und Christoph Laimer, 1–10. TU Wien Academic Press, 2021. <https://doi.org/10.34727/2021/ISBN.978-3-85448-044-0>.
- Hugger, Lisa. „Die verschiedenen Phasen in der Entwicklung“. In *Die GbR als Rechtsform für Wohnprojekte und Baugemeinschaften*, herausgegeben von Stiftung trias, 8–11, 2011.
- IBA Hamburg GmbH, Hrsg. „Interessenbekundung für Baugemeinschaftsgrundstücke. Elbinselquartier Nord und Wilhelmsburger Rathausviertel. Verfahrens- & Baufeldinformationen 2021/2022“, 2021. <https://www.iba-hamburg.de/de/bauen/baugemeinschaft-wrv03>.
- Johann Daniel Lawaetz-Stiftung. „Tor zur Welt (Neubau) – Baubetreuung für Baugemeinschaften Hamburg“. Lawaetz-Stiftung. Zugegriffen 17. Juli 2023. <https://baubetreuung-lawaetz.de/baugemeinschaft-eigentum/tor-zur-welt/>.
- . „Wie Alles Anfang“. Lawaetz-Stiftung. Zugegriffen 1. November 2022. <https://www.lawaetz.de/ueber-die-stiftung/wie-alles-anfang/>.
- Kaltenbrunner, Robert, und Olaf Schnur. „Kommodifizierung der Quartiersentwicklung. Zur Vermarktung neuer Wohnquartiere als Lifestyle-Produkte“. Herausgegeben von Bundesministerium für Bau-Stadt-und Raumforschung. *Zwischen Erhalt, Aufwertung und Gentrifizierung - Quartiere und Wohnungsbestände im Wandel*, Informationen zur Raumentwicklung, Eine Zeitschrift des Bundesministeriums für Bau-Stadt-und Raumforschung, Nr. 04/2014 (2014): 10.
- Klinge 10 e.V. „Über Uns“. Hausprojekt Klinge zehn. Zugegriffen 25. September 2023. <https://klinge10.de/ueber-uns/>.
- Knorr-Siedow, Thomas. „Selbstorganisierte gemeinschaftliche Wohnprojekte haben in Deutschland eine lange Tradition“. In *Stadtlabor Berlin*, herausgegeben von wohnbund e. V. und id22: Institut für kreative Nachhaltigkeit, 10. Berlin, 2014.
- Kock, Matthias. „Grußwort“. In *Soziale Ausrichtung von Baugemeinschaften – Engagement und Herausforderungen. Dokumentation der Fachtagung 22./23. September 2017*, herausgegeben von Freie und Hansestadt Hamburg, Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (BSW), Agentur für Baugemeinschaften. Hamburg, 2018. <https://www.hamburg.de/contentblob/12761620/a57d488eccc50b8ff679f58ffd19b6f6/data/fachtagung-baugemeinschaften-2017.pdf>.
- Krämer, Stefan, und Gerd Kuhn. *Städte und Baugemeinschaften*. Herausgegeben von Wüstenrot Stiftung. Stuttgart: Wüstenrot Stiftung Ludwigsburg, Karl Krämer Verlag Stuttgart+Zürich, 2009.
- Kravetz, Anna, und Jana Steinfeld. „Glossar“. In *Gemeinschaftliches Wohnen und selbstorganisiertes Bauen*, herausgegeben von Andrej Holm und Christoph Laimer, 247–55. TU Wien Academic Press, 2021. <https://doi.org/10.34727/2021/ISBN.978-3-85448-044-0>.
- Krummacher, Michael. „Kommunale Wohnungspolitik“. In *Handbuch Kommunale Sozialpolitik*, herausgegeben von Heinz-Jürgen Dahme und Norbert Wohlfahrt, 201–14. Wiesbaden: VS Verlag für Sozialwissenschaften, 2011. [https://doi.org/10.1007/978-3-531-92874-6\\_15](https://doi.org/10.1007/978-3-531-92874-6_15).
- Kuhlmann, Sabine. „Ökonomisierung der deutschen Kommunen: ‚Neue Steuerung‘ und Privatisierung“. In *Kommunalreform in Deutschland und Japan: Ökonomisierung und Demokratisierung in vergleichender Perspektive*, herausgegeben von Gesine Foljanty-Jost, 1. Aufl., 59–78. Stadtforschung aktuell, Bd. 113. Wiesbaden: VS, Verlag für Sozialwissenschaften, 2009. <https://link.springer.com/book/10.1007/978-3-531-91607-1>.
- Kuhn, Gerd, und Tilman Harlander. „Baugemeinschaften – eine neue Baukultur“. In *Baugemeinschaften im Südwesten Deutschlands*, herausgegeben von Gerd Kuhn, Tilman Harlander, und Stiftung Bauen und Wohnen, 150–57. Stuttgart: Deutscher Sparkassen Verlag, 2010.

## VERZEICHNISSE

- Kutscha, Ricarda. Interview mit der Initiative Leika – „Wohnraum ist nicht zum Geldmachen da“. Erstmals erschienen am 17.12.2021 in der Printausgabe Nr 97 der Leipziger Zeitung (LZ). Interview von Luise Mosis. Die Leipziger Zeitung (LZ), 10. Januar 2022. <https://www.l-iz.de/leben/gesellschaft/2022/01/interview-mit-der-initiative-leika-wohnraum-ist-nicht-zum-geldmachen-da-428562>.
- LaFond, Michael, Thomas Honeck, und Christine Suckow. „Selbstorganisiert, gemeinschaftlich, nachhaltig“. In *CoHousing Cultures: Handbuch für selbstorganisiertes, gemeinschaftliches und nachhaltiges Wohnen*, herausgegeben von Michael LaFond und id22: Institut für kreative Nachhaltigkeit, 16. Berlin: Jovis, 2012.
- LaFond, Michael, und id22: Institut für kreative Nachhaltigkeit, Hrsg. *CoHousing Cultures: Handbuch für selbstorganisiertes, gemeinschaftliches und nachhaltiges Wohnen*. Berlin: Jovis, 2012.
- LaFond, Michael, und Larisa Tsvetkova. „Editorial“. In *CoHousing Inclusive: selbstorganisiertes, gemeinschaftliches Wohnen für alle*, herausgegeben von Michael LaFond, Larisa Tsvetkova, und id22: Institut für kreative Nachhaltigkeit, 12–21. Berlin: Jovis Verlag GmbH, 2017.
- LaFond, Michael, Larisa Tsvetkova, und id22: Institut für kreative Nachhaltigkeit, Hrsg. *CoHousing Inclusive: selbstorganisiertes, gemeinschaftliches Wohnen für alle*. Berlin: Jovis Verlag GmbH, 2017.
- Landeszentrale für politische Bildung Hamburg, Museum für Hamburgische Geschichte, und Hamburgisches Architekturarchiv, Hrsg. *Die Neue Heimat. Eine sozialdemokratische Utopie und ihre Bauten*. Materialien für politische Bildung und Demokratiebildung. Hamburg, 2019. <https://www.hamburg.de/politische-bildung/12763366/die-neue-heimat/>.
- Laufer, Benjamin. „Neue Immobilien-gesellschaft: Wie Hamburg seine Wohnprojekte rettet“. Online Zeitschrift. *Hinz & Kunzt. Das Hamburger Straßenmagazin* (blog), 29. Mai 2019. <https://www.hinzundkuntz.de/wie-hamburg-seine-wohnprojekte-rettet/>.
- Laurisch, Bernd. „Leben in instandbesetzten Häusern. Radikales Wohnen und Planen in der Gruppe“. *ARCH+*, Nr. Ausgabe 61: anders leben, arbeiten, bauen wohnen (1. Februar 1982): 36–39. <https://www.archplus.net/home/archiv/ausgabe/46,61,1,0.html>.
- LEHEN drei Architekten Stadtplaner, und Matthias Schuster. *Neues urbanes Wohnen in Baugemeinschaften*. Herausgegeben von Landeshauptstadt Stuttgart, Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung. Beiträge zur Stadtentwicklung 36. Stuttgart, 2005. [https://www.baugemeinschaftsarchitekten.de/app/download/11578642525/Neues\\_urbanes\\_Wohnen\\_in\\_Baugemeinschaften.pdf?t=1426750367chaften](https://www.baugemeinschaftsarchitekten.de/app/download/11578642525/Neues_urbanes_Wohnen_in_Baugemeinschaften.pdf?t=1426750367chaften).
- LEHEN drei, Martin Feketics, Leonhard Schenk, und Matthias Schuster. „Bauen in der Stadt der kurzen Wege“. In *Städtebau, Vielfalt und Integration: neue Konzepte für den Umgang mit Stadtbrachen*, herausgegeben von Andreas Feldtkeller, 87–169. Stuttgart/München: Deutsche Verlags-Anstalt, 2001.
- Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft mbH, und Netzwerk Leipziger Freiheit, Hrsg. „Unterlagen zur Ankündigungsphase im Konzeptverfahren Althener Straße, Leipzig“, 1. Juli 2021. [https://www.netzwerk-leipziger-freiheit.de/media/2021/06/210701\\_-Auslobungstext-KV-Althener-Str.-2-2a.pdf](https://www.netzwerk-leipziger-freiheit.de/media/2021/06/210701_-Auslobungstext-KV-Althener-Str.-2-2a.pdf).
- , Hrsg. „Unterlagen zur Ankündigungsphase im Konzeptverfahren Hermann-Liebmann-Straße 43, Leipzig“, 1. Juli 2021. [https://www.netzwerk-leipziger-freiheit.de/media/2021/07/210714\\_-Auslobungstext-KV-Hermann\\_Liebmann-Str.-43.pdf](https://www.netzwerk-leipziger-freiheit.de/media/2021/07/210714_-Auslobungstext-KV-Hermann_Liebmann-Str.-43.pdf).
- Lerz, Julia, und Oliver Koczy. „Leipziger Erfahrungen beim Einsatz von Erbbaurechten für kooperatives und bezahlbares Bauen und Wohnen“. In *5. Bundesweiter Erfahrungsaustausch Konzeptverfahren für gemeinschaftliche Wohnprojekte. Dokumentation*, herausgegeben von mitbauzentrale münchen, Netzwerk Leipziger Freiheit, und Netzwerk Frankfurt für gemeinschaftliches Wohnen e.V., 15, 2022. [https://www.gemeinschaftliches-wohnen.de/wp-content/uploads/2023/03/5BundesweiterAustauschKonzeptverfahren2022\\_Doku\\_final.pdf](https://www.gemeinschaftliches-wohnen.de/wp-content/uploads/2023/03/5BundesweiterAustauschKonzeptverfahren2022_Doku_final.pdf).
- Leutgöb, Johanna. „Organisationsmodelle in gemeinschaftlichen Wohnprojekten“. Masterarbeit, Fakultät für Psychologie der Sigmund Freud Privatuniversität, 2020. [https://leutgoeb.com/wp-content/uploads/2021/01/2020\\_MT\\_leutgoeb-wohnprojekte-langfassung.pdf](https://leutgoeb.com/wp-content/uploads/2021/01/2020_MT_leutgoeb-wohnprojekte-langfassung.pdf).
- Lilleike, Fried, und Ulrike Petersen. „PROWO – Neues Netzwerk in Hamburg“. Herausgegeben von STATTBAU HAMBURG Entwicklungsgesellschaft mbH. *Info für gemeinschaftliches und selbstbestimmtes Wohnen*, Freihaus Nr. 5 (November 1999): 10. <https://archiv.stattbau-hamburg.de/archiv/neue-wohnformen-und-soziale-stadtentwicklung/>.
- Lochner, Anja, und Wohnprojekt Heck-Pilot e.V. „Über uns – HEck-Pilot“. HEck-Pilot. Genossenschaftliches Wohnprojekt am Hechinger Eck. Zugriffen 13. September 2022. <https://www.heck-pilot.de/ueber-uns>.
- Lohr, Sabine. „Häuser für Flüchtlinge (2): Das Passerelle am Hechinger Eck teilt sich den Innenhof mit zwei anderen“. Schwäbisches Tagblatt, 19. Juli 2016. <https://www.tagblatt.de/Nachrichten/Haeuser-fuer-Fluechtlinge-2-Das-Passerelle-am-Hechinger-Eck-teilt-sich-den-Innenhof-mit-zwei-anderen-295931.html>.

- Lu 15 e.V. „Geschichte“. Lu 15. Zugegriffen 6. Februar 2023. <https://lu15.de/archiv/>.
- Maas, Volker, und Mieter selbstverwaltung Schröderstift e.V. „Klinge 10“. Miethäuser Syndikat, 2024. <https://www.syndikat.org/klinge-10/>.
- Maas, Volker, und Miethäuser Syndikat GmbH. „Zolle 11“. Miethäuser Syndikat, 2024. <https://www.syndikat.org/zolle-11/>.
- Manderscheid, Katharina. *Milieu, Urbanität und Raum*. Wiesbaden: VS Verlag für Sozialwissenschaften, 2004. <https://doi.org/10.1007/978-3-322-80629-1>.
- . „Städtische Vielfalt im Quartier als milieuspezifische Vorstellung vom ‚guten Wohnen?‘“ In *Die alte Stadt. Vierteljahreszeitschrift für Stadtgeschichte, Stadtsoziologie, Denkmalpflege und Stadtentwicklung. Heft 1/2004*, herausgegeben von Arbeitsgemeinschaft Die Alte Stadt, 38–57. Stuttgart: Franz Steiner Verlag Wiesbaden GmbH, 2004. <https://forumstadtverlag.de/wp-content/uploads/simple-file-list/31-Die-alte-Stadt-1-2004.pdf>.
- Martens, Holger. „Das Genossenschaftsgesetz von 1889 und der Gründungsboom in Hamburg“. In *125 Jahre Genossenschaftsgesetz, 100 Jahre Erster Weltkrieg: Beiträge zur 9. Tagung zur Genossenschaftsgeschichte am 7. – 8. November 2014 im Hamburger Gewerkschaftshaus*, herausgegeben von Heinrich-Kaufmann-Stiftung und Adolph von Elm Institut für Genossenschaftsgeschichte, 6–13. Norderstedt: BoD - Books on Demand, 2015. <https://www.kaufmann-stiftung.de/documents/TB9.pdf>.
- McCament, Kathryn, und Charles Durrett. *Creating cohousing: building sustainable communities*. Gabriola Island, B.C: New Society Publishers, 2011.
- Menzl, Marcus. „Gemeinsam zum Eigentum – Baugemeinschaften und Genossenschaften“. In *Wohneigentum für breite Schichten der Bevölkerung*, herausgegeben von Otto Depenheuer, Eckhart Hertzsch, und Michael Voigtländer, 18:287–96. Bibliothek des Eigentums. Berlin, Heidelberg: Springer Berlin Heidelberg, 2020. <https://doi.org/10.1007/978-3-662-61287-3>.
- Metzger, Joscha. „Auseinandersetzungen um die ‚Bündnispolitik für das Wohnen‘ in Hamburg“. In *Lokale Wohnungspolitik: Beispiele aus deutschen Städten*, herausgegeben von Dieter Rink und Björn Egner, 65–80. Nomos Verlagsgesellschaft mbH & Co. KG, 2020. <https://doi.org/10.5771/9783748908289>.
- Mieter selbstverwaltung Schröderstift e.V. „Historie“. MSV-Schröderstift e.V. Zugegriffen 1. November 2022. <https://msv-schroederstift.de/historie/>.
- Miethäuser Syndikat GmbH. „Münze 13“. Miethäuser Syndikat, 2023. <https://www.syndikat.org/muenze-13/>.
- . „Projekte in Deutschland“. Miethäuser Syndikat, 2023. <https://www.syndikat.org/projekte/>.
- mitbauzentrale münchen, Netzwerk Leipziger Freiheit, und Netzwerk Frankfurt für gemeinschaftliches Wohnen e.V., Hrsg. 4. *Bundesweiter Austausch Konzeptverfahren. Dokumentation*, 2021. [https://verein.fgw-ev.de/service-und-informationen/informationen-konzeptverfahren/#~:text=Dokumentation%204.%20Erfahrungsaustausch%20Konzeptverfahren%20%E2%80%93%20online%20\(4%20MB\)](https://verein.fgw-ev.de/service-und-informationen/informationen-konzeptverfahren/#~:text=Dokumentation%204.%20Erfahrungsaustausch%20Konzeptverfahren%20%E2%80%93%20online%20(4%20MB)).
- , Hrsg. 5. *Bundesweiter Erfahrungsaustausch Konzeptverfahren für gemeinschaftliche Wohnprojekte. Dokumentation*, 2022. [https://www.gemeinschaftliches-wohnen.de/wp-content/uploads/2023/03/5BundesweiterAustauschKonzeptverfahren2022\\_Doku\\_final.pdf](https://www.gemeinschaftliches-wohnen.de/wp-content/uploads/2023/03/5BundesweiterAustauschKonzeptverfahren2022_Doku_final.pdf).
- Moser, Carina Klara, Johannes Thiede, und Johannes Wiesner. „Bunte Geschichte des Epplehauses“. *Historischer Augenblick. Blog des Instituts für Geschichtsdidaktik und Public History der Eberhard Karls Universität Tübingen* (blog), 22. Oktober 2019. <https://www.historischer-augeblick.de/2019/10/22/bunte-geschichte-des-epplehauses/>.
- Müller, Felicia. „Baurechtschaffung in neuen Siedlungsgebieten“. In 5. *Bundesweiter Erfahrungsaustausch Konzeptverfahren für gemeinschaftliche Wohnprojekte. Dokumentation*, herausgegeben von mitbauzentrale münchen, Netzwerk Leipziger Freiheit, und Netzwerk Frankfurt für gemeinschaftliches Wohnen e.V., 21–22, 2022. [https://www.gemeinschaftliches-wohnen.de/wp-content/uploads/2023/03/5BundesweiterAustauschKonzeptverfahren2022\\_Doku\\_final.pdf](https://www.gemeinschaftliches-wohnen.de/wp-content/uploads/2023/03/5BundesweiterAustauschKonzeptverfahren2022_Doku_final.pdf).
- Müller, Felicia, und Universitätsstadt Tübingen. „Baugebiet Hechinger Eck Nord“. In 5. *Bundesweiter Austausch zu Konzeptvergabeverfahren. Baurechtschaffung in neuen Siedlungsgebieten*. Tübingen, 2022. <https://www.gemeinschaftliches-wohnen.de/wp-content/uploads/2022/10/2022-4-BuKV-BPlaene-Tuebingen.pdf>.
- Müller, Hannes. *Baugemeinschaften als städtebauliches Entwicklungsinstrument*. Wiesbaden: Springer Fachmedien Wiesbaden, 2015. <https://doi.org/10.1007/978-3-658-09461-4>.
- Münze 13 e. V. „Geschichte des Hauses – Münze 13“. Münze 13. Das Tübinger Wohnprojekt in der Münzgasse 13. Zugegriffen 6. Februar 2023. <https://muenzgassee13.de/geschichte-des-hauses>.
- Netzwerk Immobilien e.V., Hrsg. *Forderungen 2.0*. Berlin, 2023. <https://www.netzwerk-immobilien.de/forderungen/>.

## VERZEICHNISSE

- Netzwerk „Leipzig – Stadt für alle“. „Das Netzwerk ‚Leipzig – Stadt für alle‘ zum Modellvorhaben der Vergabe städtischer Grundstücke im ‚Konzeptverfahren‘ vom 21. August 2016. Stellungnahme an Stadtrat, Medien und Öffentlichkeit“, 21. August 2016. [https://www.l-i-z.de/wp-content/uploads/2016/08/sfa\\_konzeptvergabe\\_stellungnahme-21aug16.pdf](https://www.l-i-z.de/wp-content/uploads/2016/08/sfa_konzeptvergabe_stellungnahme-21aug16.pdf).
- Neumann, Alexandra. „Kommunen in Deutschland: Die lokale Ebene zwischen Gestaltung und Verwaltung von Politik“. In *Politische Akteure und Institutionen in Deutschland: Eine forschungsorientierte Einführung in das politische System*, herausgegeben von Lisa H. Anders und Dorothee Riese, 245–65. Wiesbaden: Springer Fachmedien, 2022. [https://doi.org/10.1007/978-3-658-37553-9\\_12](https://doi.org/10.1007/978-3-658-37553-9_12).
- Novy, Klaus. *Genossenschafts-Bewegung: zur Geschichte und Zukunft der Wohnreform*. Berlin: Transit, 1983.
- Novy-Huy, Rolf, und Andrea Töllner. „Die GbR als Rechtsform für Wohnprojekte und Baugemeinschaften“. In *Rechtsformen für Wohnprojekte*, herausgegeben von Stiftung trias, 18–19, 2011.
- . „Grundsätzliches zur Rechtsformwahl“. In *Rechtsformen für Wohnprojekte*, herausgegeben von Stiftung trias, 8–11, 2011.
- OEKOGENO eG. „Anlegen“. OEKOGENO, 2023. <https://www.oekogeno.de/anlegen/#Projektgenossenschaften>.
- Oltmann, Rosemarie. „Die Schanze ist achtzehn! Ein Dach für die Dächer“. Herausgegeben von STATTBAU HAMBURG Entwicklungsgesellschaft mbH. *Info für gemeinschaftliches und selbstbestimmtes Wohnen*, Freihaus Nr. 12 (September 2005): 17–18. <https://archiv.stattbau-hamburg.de/kiosk/>.
- Osório, Manuel. „Intermediäre Organisationen. Neue Trägerformen zur Vermittlung zwischen Selbsthilfegruppen und Staat im Bereich Stadterneuerung“. Dissertation zur Erlangung des Grades eines Doktors der Wirtschafts- und Sozialwissenschaften, Universität Hamburg, 1990.
- . „Von der Eleganz der Ziffern: Verwaltungsdienstleistungen für Wohn- und Gewerbeprojekte“. In *Wohnprojekte - Baugemeinschaften - soziale Stadtentwicklung: das STATTBAU-Buch*, herausgegeben von STATTBAU HAMBURG GmbH, 59–60. Hamburg, 2002.
- P 99 Gebäude-Verwaltungsgesellschaft mbH. „Gesellschafter“. P 99 Gebäudeverwaltung. Zugegriffen 28. November 2022. <https://p-99.de/gesellschafter/>.
- . „Projekte – P 99“. P 99 Gebäudeverwaltung. Zugegriffen 28. November 2022. <https://p-99.de/projekte/>.
- Pätz, Andreas, und Cord Soehle. „Lässt sich Stadtleben planen? Ziele und Werkzeuge“. In *Städtebau, Vielfalt und Integration: neue Konzepte für den Umgang mit Stadtbrachen*, herausgegeben von Andreas Feldtkeller, 41–86. Stuttgart/München: Deutsche Verlags-Anstalt, 2001.
- Pätzold, Ricarda. „Perspektiven auf gemeinschaftliches Wohnen“. In *2. Bundesweiter Austausch Konzeptverfahren zum Liegenschaftsgeschäft mit gemeinschaftlichen Wohnprojekten 12. Oktober 2018 in Hannover*, 6–7, 31–51, 2018. <https://www.gemeinschaftliches-wohnen.de/wp-content/uploads/2019/05/FinalDoku-Konzeptverfahren-2018-Hannover.pdf>.
- Philippsen, Christine. *Soziale Netzwerke in gemeinschaftlichen Wohnprojekten*. 1. Aufl. Budrich UniPress, 2014. <https://doi.org/10.3224/86388086>.
- planeArchitekten PartGmbH Koehler Leinert. „Baugemeinschaft möwe.altonah“. planerkollektiv. Zugegriffen 28. August 2024. <https://www.planerkollektiv.de/projects/baugemeinschaft-moewe-altonah/>.
- Pohlmann, Birgit, Rolf Lückmann, und Nobert Post. *Baugemeinschaften in Mainz. Abschlussbericht zum Modellvorhaben und Leitfaden für Baugemeinschaften*. Herausgegeben von Landeshauptstadt Mainz, Dezernat für Bauen, Denkmalpflege und Kultur, Stadtplanungsamt. Mainz, 2020. [https://www.mainz.de/medien/internet/downloads/Baugemeinschaften\\_AbschlussberichtLeitfaden.pdf](https://www.mainz.de/medien/internet/downloads/Baugemeinschaften_AbschlussberichtLeitfaden.pdf).
- ProQuartier Hamburg Gesellschaft für Sozialmanagement und Projekte mbH. „Nachbarschaft. Gemeinschaftlich leben ‚Drittelmix‘ und Baugemeinschaften“. Mitte Altona. Zugegriffen 29. Mai 2023. <https://mitte-altona.info/nachbarschaft/>.
- Püttner, Günter. „Das System der kommunalen Aufgaben. Vorbemerkungen“. In *Handbuch der kommunalen Wissenschaft und Praxis*, herausgegeben von Günter Püttner. Berlin, Heidelberg: Springer Berlin Heidelberg, 1983. <https://doi.org/10.1007/978-3-662-11969-3>.
- Reinig, Josef. „Bewohnergenossenschaften: das war’s? Hamburg bremst Neugründungen von Genossenschaften aus“. Herausgegeben von STATTBAU HAMBURG Entwicklungsgesellschaft mbH. *Info für gemeinschaftliches und selbstbestimmtes Wohnen*, Freihaus Nr. 12 (September 2005): 7–8. <https://archiv.stattbau-hamburg.de/kiosk/>.
- Risch, Gaudenz. „Kollektivhäuser: zum Wohnmodell in Hamburg“. Herausgegeben von Verlags -AG der akademischen technischen Vereine. *Schweizerische Bauzeitung* Band 92 (13. Juni 1974): 586–88. <https://doi.org/10.5169/SEALS-72394>.

- Rochow, Elke. „25 Jahre WGJA. Das war ein Fest“. Herausgegeben von STATTBAU HAMBURG Entwicklungsgesellschaft mbH. *Info für gemeinschaftliches und selbstbestimmtes Wohnen*, Freihaus Nr. 12 (September 2005): 19–20. <https://archiv.stattbau-hamburg.de/kiosk/>.
- Rupšienė, Liudmila, und Rasa Pranskuniene. „The Variety of Grounded Theory: Different Versions of the Same Method or Different Methods?“ In *Social Sciences / Socialiniai mokslai*, Nr. 4 (70):7–19. Klaipėda: Klaipėda University, 2010.
- SAGA Unternehmensgruppe. „100 Jahre SAGA“. SAGA Unternehmensgruppe. Zugegriffen 27. Oktober 2022. <https://www.saga.hamburg/unternehmensgruppe/ueber-uns/100-jahre-saga>.
- Sassen, Saskia. *Cities in a World Economy*. Fifth Edition. Thousand Oaks: SAGE Publications, 2018.
- Schäfer, Christoph. „Vorwort“. In *Das Recht auf Stadt*, Deutsche Erstausgabe. Nautilus Flugschrift. Hamburg: Edition Nautilus, 2016.
- Schäfer, Heiner. *Wohnungsversorgung durch Selbstbau: Selbsthilfe beim Eigenheimbau - soziale Voraussetzungen und ihre wohnungspolitische Bedeutung*. Darmstadt: Verlag für Wiss. Publ, 1985.
- Schaller, Natalie. „Instrumentenkoffer der Stadt Freising“. In *4. Bundesweiter Austausch Konzeptverfahren. Dokumentation*, herausgegeben von mitbauzentrale münchen, Netzwerk Leipziger Freiheit, und Netzwerk Frankfurt für gemeinschaftliches Wohnen e.V., 26–30, 2021.
- Scharmanski, André, und Eva Korinke. „Globale Immobilienwirtschaft, internationale Immobilienmärkte – ein einführender Überblick“. Herausgegeben von Bundesministerium für Bau-Stadt- und Raumforschung. *Internationale Immobilienmärkte – globale Immobilienwirtschaft*, Informationen zur Raumentwicklung, Eine Zeitschrift des Bundesministeriums für Bau-Stadt- und Raumforschung, Nr. 5/6.2010 (2010): 327–28. [https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/lzR/2010/5\\_6/Inhalt/inhalt.html?nn=422250](https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/lzR/2010/5_6/Inhalt/inhalt.html?nn=422250).
- Schendel, Reiner. „Finanzierung von Wohnprojekten in Hamburg“. In *Wohnprojekte - Baugemeinschaften - soziale Stadtentwicklung: das STATTBAU-Buch*, herausgegeben von STATTBAU HAMBURG GmbH, 25–30. Hamburg, 2002.
- Schenk, Leonhard. „Stadtbaustein Baugemeinschaft: Rück- und Ausblick“. In *Baugemeinschaften in neuen Stadtquartieren. Bau- und Wohnmodelle für Stuttgart.Tagung und Expertenhearing im Rathaus Stuttgart, 13./14. September 2013 Dokumentation der Veranstaltung*, herausgegeben von Bundesverband Baugemeinschaften e.V., Landeshauptstadt Stuttgart, Amt für, und Stadtplanung und Stadterneuerung, 14–17. Stuttgart, 2014. [https://www.stadt.ag.htwg-konstanz.de/lehre/archiv/docs/130913\\_Stuttgart-Baugemeinschaften-in-neuen-Stadtquartieren.pdf](https://www.stadt.ag.htwg-konstanz.de/lehre/archiv/docs/130913_Stuttgart-Baugemeinschaften-in-neuen-Stadtquartieren.pdf).
- Schmidt-Eichstaedt, Gerd. „Kapitel 9. Die Gemeinde- und Kreisaufgaben. § 48. Das System der kommunalen Aufgaben. B. Die Rechtsqualität der Kommunalaufgaben“. In *Handbuch der kommunalen Wissenschaft und Praxis*, herausgegeben von Günter Püttner, Zweite, Völlig neu bearbeitete Auflage. Bd. Band 3. Kommunale Aufgaben und Aufgabenerfüllung. Berlin, Heidelberg: Springer Berlin Heidelberg, 1983. <https://doi.org/10.1007/978-3-662-11969-3>.
- Schönberg, Enrico. *Bauwelt „Gemeinwohl Bauen“*, StadtBauwelt, Nr. 210 / 24.2016 (21. Juni 2016): 16–21.
- Schönfeld, Jan Hendrik. *Alternative Wohnformen: selbstbestimmtes Wohnen im Alter*. Studien 2004. Hamburg: Diplomatica, 2005.
- Schönig, Barbara, Dieter Rink, Daniel Gardemin, und Andrej Holm. „Paradigmenwechsel in der kommunalen Wohnungspolitik? Variationen kommunalisierter Wohnungspolitik im transformierten Wohlfahrtsstaat“. In *Variationen des Städtischen – Variationen lokaler Politik*, herausgegeben von Marlon Barbehön und Sybille Münch, 25–62. Wiesbaden: Springer Fachmedien, 2017. [https://doi.org/10.1007/978-3-658-13394-8\\_2](https://doi.org/10.1007/978-3-658-13394-8_2).
- Schubert, Dirk. „10 Jahre Wohnprojekte in Hamburg - von der Ausnahme zur Regel und vom Hausbesetzer zum Hausbesitzer?“ In *Wohnpolitische Innovationen 90 [neunzig]*, herausgegeben von Wohnbund. Darmstadt: Verlag für wissenschaftliche Publikationen, 1990.
- selbstnutzer kompetenzzentrum für wohneigentum gmbh. „Realisierte Selbstnutzer-Projekte - Leipzig, 2.Auflage“, 2009. <http://www.selbstnutzer.de/index.php/gebaute-beispiele>.
- Senat der Freien und Hansestadt Hamburg. „Eckpunkte der Wohnraumförderprogramme des Senats 2021 und 2022“. Hamburg, 26. Januar 2021. [https://www.buergerschaft-hh.de/parldok/dokument/74212/eckpunkte\\_der\\_wohnraumfoerderprogramme\\_des\\_senats\\_2021\\_und\\_2022.pdf](https://www.buergerschaft-hh.de/parldok/dokument/74212/eckpunkte_der_wohnraumfoerderprogramme_des_senats_2021_und_2022.pdf).

## VERZEICHNISSE

- „Mitteilung des Senats an die Bürgerschaft. Drucksache 21/17030. Stellungnahme des Senats zu dem Ersuchen der Bürgerschaft vom 5. September 2018 ‚ABB-Wohnprojekte: Selbstverwaltung aller Projekte langfristig sichern‘ (Drucksache 21/14135) Haushaltsplan 2019/2020 Einzelplan 6.1 Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen Nachbewilligung nach § 35 Landeshaushaltsordnung“. Hamburg, 30. April 2019. [https://www.buergerschaft-hh.de/parldok/dokument/66588/stellungnahme\\_des\\_senats\\_zu\\_dem\\_ersuchen\\_der\\_buergerschaft\\_vom\\_5\\_september\\_2018\\_abb\\_wohnprojekte\\_selbstverwaltung\\_aller\\_projekte\\_langfristig\\_sichern\\_d.pdf](https://www.buergerschaft-hh.de/parldok/dokument/66588/stellungnahme_des_senats_zu_dem_ersuchen_der_buergerschaft_vom_5_september_2018_abb_wohnprojekte_selbstverwaltung_aller_projekte_langfristig_sichern_d.pdf).
  - „Mitteilung des Senats an die Bürgerschaft. Haushaltsbeschluss 2019/2020. Drucksache 21/18514. – Einzelplan 9.1 Finanzbehörde Nachbewilligung nach § 35 Landeshaushaltsordnung für die Haushaltsjahre 2019/2020 ‚Sozial gerechte Bodenpolitik für Hamburg‘ und Stellungnahme des Senats zu dem Ersuchen der Bürgerschaft vom 28. November 2018 ‚Städtisches Eigentum nutzen und Wiederkaufsrechte der Stadt ausüben‘ (Drucksache 21/15024) und zum Ersuchen der Bürgerschaft vom 16. Januar 2019 ‚Neuausrichtung der Bodenpolitik für die Hamburgerinnen und Hamburger: Erbaurechte nutzen und stärken sowie Liegenschaften des Bundes für bezahlbares Wohnen nutzen‘ (Drucksache 21/15595)“, 1. Oktober 2019. <https://www.buergerschaft-hh.de>.
  - „Mitteilung des Senats an die Bürgerschaft. Haushaltsplan 2009/2010. Drucksache 19/2995. Einzelplan 6 Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt Vorlage eines Wohnungsbauentwicklungsplanes und Erhöhung der Verpflichtungsermächtigung bei dem Titel 06.06610.526.02 ‚Planungsleistungen der Bezirksämter für Maßnahmen der Wachsenden Stadt‘ im Haushaltsjahr 2010“, 5. Mai 2009. <https://www.buergerschaft-hh.de>.
  - „Mitteilung des Senats an die Bürgerschaft. Stellungnahme des Senats zu dem Ersuchen der Bürgerschaft vom 5. September 2018 ‚ABB-Wohnprojekte: Selbstverwaltung aller Projekte langfristig sichern‘“, 30. 04. 19. [https://www.buergerschaft-hh.de/parldok/dokument/66588/stellungnahme\\_des\\_senats\\_zu\\_dem\\_ersuchen\\_der\\_buergerschaft\\_vom\\_5\\_september\\_2018\\_abb\\_wohnprojekte\\_selbstverwaltung\\_aller\\_projekte\\_langfristig\\_sichern\\_d.pdf](https://www.buergerschaft-hh.de/parldok/dokument/66588/stellungnahme_des_senats_zu_dem_ersuchen_der_buergerschaft_vom_5_september_2018_abb_wohnprojekte_selbstverwaltung_aller_projekte_langfristig_sichern_d.pdf).
  - „Mitteilung des Senats an die Bürgerschaft Überlassung des Grundstücks Vorwerkstraße 21 ehemaliges Vorwerk-Stift - an die aus der „Patriotischen Gesellschaft von 1765“ hervorgegangene „Stiftung Freiraum e. V.“ ohne Gegenleistung im Wege der Leihe“, 7. November 1989. <https://www.buergerschaft-hh.de>.
  - „Mitteilung des Senats an die Bürgerschaft. Verkauf von städtischen Grundstücken für den Geschosswohnungsbau, Teil 2. Drucksache 18/7447“, 15. Januar 2008. <https://www.buergerschaft-hh.de/parldok/index>.
  - „Schriftliche Kleine Anfrage der Abgeordneten Antje Möller (GAL) vom 14. 07. 03 und Antwort des Senats. Drucksache 17/3076“, 22. März 2003. <https://www.buergerschaft-hh.de/parldok/index>.
  - „Schriftliche Kleine Anfrage der Abgeordneten Dr. Monika Schaal (SPD) vom 26.11.07 und Antwort des Senats. Drucksache 18/7444“, 4. Dezember 2007. <https://www.buergerschaft-hh.de/parldok/index>.
  - „Schriftliche Kleine Anfrage des Abgeordneten Claudius Lieven (GAL) vom 21.01.08 und Antwort des Senats. Drucksache 18/7794“, 29. Januar 2008. <https://www.buergerschaft-hh.de/parldok/index>.
  - „Schriftliche Kleine Anfrage des Abgeordneten Dr. Stefan Schulz (CDU) vom 28.09.00 und Antwort des Senats. Drucksache 16/4856“, 6. Oktober 2000. <https://www.buergerschaft-hh.de/parldok/index>.
- Soehlke, Cord. „Auftakt und Führung durch die Tübinger Südstadt“. In *5. Bundesweiter Erfahrungsaustausch Konzeptverfahren für gemeinschaftliche Wohnprojekte. Dokumentation*, herausgegeben von mitbauzentrale münchen, Netzwerk Leipziger Freiheit, und Netzwerk Frankfurt für gemeinschaftliches Wohnen e.V., 5-7, 2022. [https://www.gemeinschaftliches-wohnen.de/wp-content/uploads/2023/03/5BundesweiterAustauschKonzeptverfahren2022\\_Doku\\_final.pdf](https://www.gemeinschaftliches-wohnen.de/wp-content/uploads/2023/03/5BundesweiterAustauschKonzeptverfahren2022_Doku_final.pdf).
- „Bürgernahes Bauen und kommunales Interesse – Tübinger Erfahrungen“. In *Baugemeinschaften im Südwesten Deutschlands*, herausgegeben von Gerd Kuhn, Tilman Harlander, und Stiftung Bauen und Wohnen, 42-47. Stuttgart: Deutscher Sparkassen Verlag, 2010.
  - „Grundstücksvergabe für gemeinschaftliches Wohnen in Tübingen“. In *Grundstücksvergabe für gemeinschaftliches Wohnen – Konzeptverfahren zur Förderung des sozialen Zusammenhalts, bezahlbaren Wohnraums und lebendiger Quartiere*, herausgegeben von FORUM Gemeinschaftliches Wohnen e.V. Bundesvereinigung, 4-18. Hannover, 2016.

- . „Quartiere in Tübingen – Vom Französischen Viertel zur Alten Weberei“. In *Baugemeinschaften in neuen Stadtquartieren. Bau- und Wohnmodelle für Stuttgart.Tagung und Expertenhearing im Rathaus Stuttgart, 13./14. September 2013 Dokumentation der Veranstaltung*, herausgegeben von Bundesverband Baugemeinschaften e.V., Landeshauptstadt Stuttgart, Amt für, und Stadtplanung und Stadterneuerung, 22–27. Stuttgart, 2014. [https://www.stadt.ag.htwg-konstanz.de/lehre/archiv/docs/130913\\_Stuttgart-Baugemeinschaften-in-neuen-Stadtquartieren.pdf](https://www.stadt.ag.htwg-konstanz.de/lehre/archiv/docs/130913_Stuttgart-Baugemeinschaften-in-neuen-Stadtquartieren.pdf).
- SoWo Leipzig eG. *Es tut sich was! Ein Jahr eingetragene Genossenschaft – Rundbrief aus der SoWo Leipzig eG Oktober 2018*. Leipzig, 2018. <https://sowo-eg.org/jahresrundbriefe/>.
- . „Häuser | SoWo Leipzig eG“. SoWo Leipzig eG. Zugegriffen 6. Dezember 2022. <https://sowo-eg.org/haeuser/>.
- . „Hintergründe | SoWo Leipzig eG“. SoWo Leipzig eG. Zugegriffen 25. März 2021. <https://sowo-eg.org/hintergruende/>.
- . *Wir wachsen und bauen – Rundbrief aus der SoWo Leipzig eG April 2020*. Leipzig, 2020. <https://sowo-eg.org/jahresrundbriefe/>.
- SPD, Landesorganisation Hamburg, und Bündnis 90/Die Grünen, Landesverband Hamburg. „Zuversichtlich, solidarisch, nachhaltig – Hamburgs Zukunft kraftvoll gestalten. Koalitionsvertrag über die Zusammenarbeit in der 22. Legislaturperiode der Hamburgischen Bürgerschaft“. Grüne Hamburg, Juni 2020. <https://www.gruene-hamburg.de/wp-content/uploads/2020/06/Koalitionsvertrag-SPD-Gr%C3%BCne-2020.pdf>.
- Spellerberg, Annette. „Fazit“. In *Neue Wohnformen—gemeinschaftlich und genossenschaftlich: Erfolgsfaktoren im Entstehungsprozess gemeinschaftlichen Wohnens*, herausgegeben von Annette Spellerberg, 187–95. Wiesbaden: Springer VS, 2018. <https://doi.org/10.1007/978-3-658-19608-0>.
- , Hrsg. *Neue Wohnformen—gemeinschaftlich und genossenschaftlich: Erfolgsfaktoren im Entstehungsprozess gemeinschaftlichen Wohnens*. Wiesbaden: Springer VS, 2018. <https://doi.org/10.1007/978-3-658-19608-0>.
- Spellerberg, Annette, Pia Gerhards, und Alexandra Schlauch. „Gemeinschaftliche Wohnprojekte und Nachbarschaften. Fazit“. In *Neue Wohnformen—gemeinschaftlich und genossenschaftlich: Erfolgsfaktoren im Entstehungsprozess gemeinschaftlichen Wohnens*, herausgegeben von Annette Spellerberg, 98–102. Wiesbaden: Springer VS, 2018. <https://doi.org/10.1007/978-3-658-19608-0>.
- Stadt Landau in der Pfalz. *Zukunftsfähige Quartiersentwicklung mit Baugemeinschaften in Landau in der Pfalz*, o. J.
- Stadt Leipzig. „Abgeschlossene Konzeptverfahren zum kooperativen und bezahlbaren Bauen und Wohnen“. Stadt Leipzig. Zugegriffen 14. Dezember 2022. <https://www.leipzig.de//bauen-und-wohnen/staedtische-immobilien-und-grundstuecke/konzeptverfahren/abgeschlossene-konzeptverfahren-zum-kooperativen-und-bezahlbaren-bauen-und-wohnen>.
- . „Akteurs- und Expertenworkshops zum Wohnungspolitischen Konzept“. Stadt Leipzig. Zugegriffen 21. November 2021. <https://www.leipzig.de//buergerservice-und-verwaltung/buergerbeteiligung-und-einflussnahme/leipzig-weiter-denken/beteiligen/wohnen-in-der-wachsenden-stadt/akteurs-und-expertenworkshops-zum-wohnungspolitischen-konzept>.
- . „Beschlussausfertigung 1475. Ratsversammlung vom 28.10.2015. Wohnungspolitisches Konzept der Stadt Leipzig, Fortschreibung 2015“, 29. Oktober 2016. [https://static.leipzig.de/fileadmin/mediendatenbank/leipzig-de/Stadt/02.6\\_Dez6\\_Stadtentwicklung\\_Bau/61\\_Stadtplanungsamt/Stadtentwicklung/Leipzig\\_weiter\\_denken/Wohnen/Beschluss\\_zum\\_Wohnungspolitischen\\_Konzept.pdf](https://static.leipzig.de/fileadmin/mediendatenbank/leipzig-de/Stadt/02.6_Dez6_Stadtentwicklung_Bau/61_Stadtplanungsamt/Stadtentwicklung/Leipzig_weiter_denken/Wohnen/Beschluss_zum_Wohnungspolitischen_Konzept.pdf).
- . „Beschlussauszug aus der Ratsversammlung vom 22.08.2018“, 31. August 2021. [https://ratsinformation.leipzig.de/allris\\_leipzig\\_public/wicket/resource/org.apache.wicket.Application/doc2259340.pdf](https://ratsinformation.leipzig.de/allris_leipzig_public/wicket/resource/org.apache.wicket.Application/doc2259340.pdf).
- . „Beschlussvorlage-Nr. VII-DS-09202. Wohnungspolitisches Konzept - Fortschreibung 2023“, 14. März 2024. [https://static.leipzig.de/fileadmin/mediendatenbank/leipzig-de/Stadt/02.6\\_Dez6\\_Stadtentwicklung\\_Bau/61\\_Stadtplanungsamt/Stadtentwicklung/Leipzig\\_weiter\\_denken/Wohnen/VII-DS-09202-Wohnungspolitisches-Konzept-Fortschreibung-2023-Entwurf.pdf](https://static.leipzig.de/fileadmin/mediendatenbank/leipzig-de/Stadt/02.6_Dez6_Stadtentwicklung_Bau/61_Stadtplanungsamt/Stadtentwicklung/Leipzig_weiter_denken/Wohnen/VII-DS-09202-Wohnungspolitisches-Konzept-Fortschreibung-2023-Entwurf.pdf).
- . „Dezernat Stadtentwicklung und Bau - Stadt Leipzig“. Stadt Leipzig. Zugegriffen 7. Mai 2024. <https://www.leipzig.de/buergerservice-und-verwaltung/aemter-und-behoerdengaenge/behoerden-und-dienstleistungen/dienststelle/dezernat-stadtentwicklung-und-bau-026>.
- . „Integriertes Stadtentwicklungskonzept Leipzig 2030 (INSEK). Beschlussauszug Stand der Realisierung am 28.06.2018“, 28. Juni 2018. <https://www.leipzig.de/bauen-und-wohnen/stadtentwicklung/stadtentwicklungskonzept-insek>.

## VERZEICHNISSE

- . „Konzeptverfahren für den mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraum“. Stadt Leipzig. Zugegriffen 14. Dezember 2022. <https://www.leipzig.de//bauen-und-wohnen/staedtische-immobilien-und-grundstuecke/konzeptverfahren/konzeptverfahren-fuer-den-mietpreis-und-belegungsgebundenen-wohnraum-1>.
- . „Projekt Wächterhäuser“. Stadt Leipzig. Zugegriffen 31. Januar 2020. <https://www.leipzig.de/bauen-und-wohnen/stadterneuerung-in-leipzig/stadterneuerungsprojekte/waechterhaeuser/>.
- . „Satzung der Stadt Leipzig über die Stellplatzpflicht (Stellplatzsatzung)“, 19. November 2019. <https://www.leipzig.de/buergerservice-und-verwaltung/aemter-und-behoerdengaenge/satzungen/details/satzung/6-09-01>.
- . „Stadt Leipzig senkt Erbbauzinssatz auf 2,5 Prozent“. Stadt Leipzig, 15. Dezember 2020. <https://www.leipzig.de//newsarchiv/news/stadt%20leipzig%20ermittelt%20erbbauzinssatz%20von%202,5%20prozent%20>.
- . „Städtische Immobilien und Grundstücke“. Stadt Leipzig. Zugegriffen 23. Januar 2020. <https://www.leipzig.de/bauen-und-wohnen/staedtische-immobilien-und-grundstuecke/>.
- . „Wohnungsbau und Stadterneuerung (Amt für)“. Stadt Leipzig. Zugegriffen 23. Januar 2020. <https://www.leipzig.de/buergerservice-und-verwaltung/aemter-und-behoerdengaenge/behoerden-und-dienstleistungen/dienststelle/stadterneuerung-und-wohnungsbaufoerderung-amt-fuer-64/>.
- Stadt Leipzig, und competitionline Verlags GmbH. „Investorenauswahlverfahren Lindenauer Hafen in Leipzig“. *competitionline* (blog), August 2013. <https://www.competitionline.com/de/ausschreibungen/130847>.
- Stadt Leipzig, Der Oberbürgermeister, Dezernat Stadtentwicklung und Bau. *Wohnungspolitisches Konzept*. Blaue Reihe Beiträge zur Stadtentwicklung. Leipzig, 2015. [https://static.leipzig.de/fileadmin/mediendatenbank/leipzig-de/Stadt/02.6\\_Dez6\\_Stadtentwicklung\\_Bau/61\\_Stadtplanungsamt/Stadtentwicklung/Leipzig\\_weiter\\_denken/Wohnen/Wohnungspolitisches\\_Konzept.pdf](https://static.leipzig.de/fileadmin/mediendatenbank/leipzig-de/Stadt/02.6_Dez6_Stadtentwicklung_Bau/61_Stadtplanungsamt/Stadtentwicklung/Leipzig_weiter_denken/Wohnen/Wohnungspolitisches_Konzept.pdf).
- Stadt Leipzig, Dezernat Stadtentwicklung und Bau. „Fortschreibung der Instrumente und Maßnahmen des Wohnungspolitischen Konzepts. Beschlussvorlage Nr. VI-DS-05276“, 22. August 2018. <https://www.linksfraktion-leipzig.de/fileadmin/lcmslfileipzig/user/upload/5276.pdf>.
- . „Konzeptverfahren. Bestellung eines Erbbaurechts für bezahlbares und/oder kooperatives Bauen und Wohnen am Grundstück Georg-Schwarz-Straße 81 in 04179 Leipzig (Ortsteil Leutzsch). Ankündigungsphase“, 21. Oktober 2021. <https://www.netzwerk-leipziger-freiheit.de/ausschreibungen/bereitstellung-von-2-grundstuecken-fuer-kooperatives-und-bezahlbares-bauen-und-wohnen-erhoehter-anteil-sozialer-wohnungsbau/>.
- . „Konzeptverfahren. Bestellung eines Erbbaurechts für bezahlbares und/oder kooperatives Bauen und Wohnen am Grundstück Saarbrückenstraße in 04318 Leipzig (Ortsteil Anger-Crottendorf)“, 30. September 2021. <https://www.netzwerk-leipziger-freiheit.de/ausschreibungen/ausschreibung-von-5-grundstuecken-fuer-kooperatives-bauen-und-wohnen/>.
- . *Konzeptverfahren. Bestellung eines Erbbaurechts für kooperatives und bezahlbares Bauen und Wohnen am Grundstück Delitzscher Straße 39 in 04129 Leipzig (Ortsteil Eutritzsch)*. Leipzig, 2022. <https://www.netzwerk-leipziger-freiheit.de/ausschreibungen/ausschreibung-von-5-grundstuecken-fuer-kooperatives-bauen-und-wohnen/>.
- Stadt Leipzig, und LESG mbH. „Investorenauswahlverfahren. Lindenauer Hafen.“, o. J.
- Stadt Leipzig, und urban management systems GmbH. „Ausschreibungen | Netzwerk Leipziger Freiheit“. Netzwerk Leipziger Freiheit. Zugegriffen 12. April 2022. <https://www.netzwerk-leipziger-freiheit.de/ausschreibungen/>.
- . „Fachberatung | Netzwerk Leipziger Freiheit“. Netzwerk Leipziger Freiheit. Zugegriffen 6. Dezember 2022. <https://www.netzwerk-leipziger-freiheit.de/wir-beraten/fachberatung/>.
- . „FAQ’s zur Bereitstellung von Grundstücken für kooperatives Bauen und Wohnen | Netzwerk Leipziger Freiheit“. Netzwerk Leipziger Freiheit. Zugegriffen 10. August 2023. <https://www.netzwerk-leipziger-freiheit.de/ausschreibungen/faqs-zur-bereitstellung-von-grundstuecken-fuer-kooperatives-bauen-und-wohnen/>.
- . „Impressum | Netzwerk Leipziger Freiheit“. Netzwerk Leipziger Freiheit. Zugegriffen 6. Dezember 2022. <https://www.netzwerk-leipziger-freiheit.de/impressum/>.
- . „Konzeptberatung | Netzwerk Leipziger Freiheit“. Netzwerk Leipziger Freiheit. Zugegriffen 6. Dezember 2022. <https://www.netzwerk-leipziger-freiheit.de/wir-beraten/konzeptberatung/>.
- . „Konzeptverfahren: Schlüssel für die Weiterentwicklung der Leipziger Wohnprojektkultur“. Netzwerk Leipziger Freiheit. Zugegriffen 24. November 2021. <https://www.netzwerk-leipziger-freiheit.de/ausschreibungen/>.

- . „Orientierungsberatung | Netzwerk Leipziger Freiheit“. Netzwerk Leipziger Freiheit. Zugegriffen 6. Dezember 2022. <https://www.netzwerk-leipziger-freiheit.de/wir-beraten/orientierungsberatung/>.
- . „Über das Netzwerk Leipziger Freiheit“. Netzwerk Leipziger Freiheit. Zugegriffen 23. Januar 2020. <https://www.netzwerk-leipziger-freiheit.de/wir/>.
- . „Veranstaltungen“. Netzwerk Leipziger Freiheit. Zugegriffen 6. Dezember 2022. <https://www.netzwerk-leipziger-freiheit.de/veranstaltungen/>.
- . „Wir beraten! | Netzwerk Leipziger Freiheit“. Netzwerk Leipziger Freiheit. Zugegriffen 6. Dezember 2022. <https://www.netzwerk-leipziger-freiheit.de/wir-beraten/>.
- Stadt Tübingen. „Hechinger Eck Nord. Grundstückspreise“, 26. Mai 2020. [https://www.tuebingen.de/Dateien/201124\\_hen\\_grundstueckspreise.pdf](https://www.tuebingen.de/Dateien/201124_hen_grundstueckspreise.pdf).
- Statistisches Bundesamt. „Alle politisch selbständigen Gemeinden mit ausgewählten Merkmalen am 30.06.2024 (2. Quartal 2024)“. Statistisches Bundesamt. Zugegriffen 5. Juni 2024. <https://www.destatis.de/DE/Themen/Laender-Regionen/Regionales/Gemeindeverzeichnis/Administrativ/Archiv/GVAuszugQ/AuszugGV2QAktuell.html>.
- . „Alle politisch selbständigen Gemeinden mit ausgewählten Merkmalen am 30.09.2020 (3. Quartal 2020)“. Statistisches Bundesamt, 30. September 2020. <https://www.destatis.de/DE/Themen/Laender-Regionen/Regionales/Gemeindeverzeichnis/Administrativ/Archiv/GVAuszugQ/AuszugGV3QAktuell.html>.
- STATTBAU HAMBURG GmbH. „Drachenbau“. STATTBAU HAMBURG. Zugegriffen 27. Oktober 2022. <https://stattbau-hamburg.de/projekte/drachenbau/>.
- STATTBAU Stadtentwicklungsgesellschaft mbH. „Konzeptverfahren für die Schaffung von mietpreis- und belegungsgebundenen Mietwohnungsbau. Protokoll Rückfragenkolloquium“, 17. Januar 2019. [https://static.leipzig.de/fileadmin/mediendatenbank/leipzig-de/Stadt/02.8\\_Dez8\\_Wirtschaft\\_Arbeit\\_Digitales/23\\_Liegenschaftsamts/Weitere\\_Liegenschaften/Konzeptverfahren/PDF/Protokoll-Ruckfragenkolloquium-Konzeptverfahren.pdf](https://static.leipzig.de/fileadmin/mediendatenbank/leipzig-de/Stadt/02.8_Dez8_Wirtschaft_Arbeit_Digitales/23_Liegenschaftsamts/Weitere_Liegenschaften/Konzeptverfahren/PDF/Protokoll-Ruckfragenkolloquium-Konzeptverfahren.pdf).
- Steffen, Gabriele, Dorothee Baumann, Fabian Betz, und Weeber+Partner. Institut für Stadtplanung und Sozialforschung. *Integration und Nutzungsvielfalt im Stadtquartier*. 1. Aufl. Berlin/Norderstedt: Books on Demand GmbH, 2004. [https://www.weeberpartner.de/files/403\\_Evalo.pdf](https://www.weeberpartner.de/files/403_Evalo.pdf).
- Stiftung trias, Hrg. *Rechtsformen für Wohnprojekte*, 2019.
- Szypulski, Anja. *Gemeinsam bauen – gemeinsam wohnen. Wohneigentumsbildung durch Selbsthilfe*. Wiesbaden: VS Verlag für Sozialwissenschaften, 2008. <https://doi.org/10.1007/978-3-8350-5578-0>.
- Temel, Robert. *Baukultur für das Quartier: Prozesskultur durch Konzeptvergabe : Endbericht*. Herausgegeben von Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) und Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat (BMI). Bonn: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR), Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat (BMI), 2020.
- Thieme, Werner. „Die Gliederung der deutschen Verwaltung“. In *Handbuch der kommunalen Wissenschaft und Praxis: Band 1 Grundlagen und Kommunalverfassung*, herausgegeben von Thomas Mann und Günter Püttner, 147–68. Berlin, Heidelberg: Springer Berlin Heidelberg, 2007. <https://doi.org/10.1007/978-3-540-68884-6>.
- Thomas, Kilian. „Die Stadt von unten verändern“. *kennzeichen L – Ein Magazin des Stadtgeschichtlichen Museums Leipzig*, Juni 2021. <https://sowo-eg.org/medienecho/>.
- Thörn, Henrik Gutzon Larsen, Pernilla Hagbert, und Cathrin Wasshede. „Constraints and Possibilities for Co-Housing to Address Contemporary Urban and Ecological Crises. A Conclusion“. In *Contemporary Co-Housing in Europe: Towards Sustainable Cities?*, herausgegeben von Pernilla Hagbert, Henrik Gutzon Larsen, Håkan Thörn, und Cathrin Wasshede, 202–13. London New York: Routledge, Taylor & Francis Group, 2020.
- Tillmann, Hans-Georg, und Albert M. Seitz. *Wertermittlung von Erbbaurechten und Erbbaugrundstücken*. Stand: 31. Oktober 2019. Köln: Reguvis, 2020.
- Universitätsstadt Tübingen. „Abgeschlossene Quartiere“. Universitätsstadt Tübingen. Zugegriffen 28. April 2022. <https://www.tuebingen.de/30625.html>.
- . „Bau- und Erster Bürgermeister“. Universitätsstadt Tübingen. Zugegriffen 24. März 2021. <https://www.tuebingen.de/1507.html>.
- . „Bauprojekt ‚Weiter11‘ – Dachgenossenschaft Wohnen Tübingen eG“. Dachgeno Wohnen Tübingen. Zugegriffen 30. Mai 2024. <https://dachgeno-tue.de/bauprojekt-weiter11/>.
- . „Begründung zum Bebauungsplan ‚Güterbahnhof‘. Anlage 4 zur Vorlage 262/2014“, 5. September 2014. [https://www.tuebingen.de/gemeinderat/vo0050.php?\\_\\_kvonr=5338](https://www.tuebingen.de/gemeinderat/vo0050.php?__kvonr=5338).

## VERZEICHNISSE

- . „Dachgenossenschaft Wohnen Tübingen“. Broschüre. Tübingen. Zugegriffen 6. Juli 2021. [https://wm.baden-wuerttemberg.de/fileadmin/redaktion/m-wm/intern/Dateien\\_Downloads/Bauen/Wohnungsbau/Dachgenossenschaft\\_Wohnen\\_Tuebingen.pdf](https://wm.baden-wuerttemberg.de/fileadmin/redaktion/m-wm/intern/Dateien_Downloads/Bauen/Wohnungsbau/Dachgenossenschaft_Wohnen_Tuebingen.pdf).
- . „Dienststellen A-Z. Beauftragte für Wohnraum und barrierefreies Bauen“. Universitätsstadt Tübingen. Zugegriffen 10. September 2022. [https://www.tuebingen.de/verwaltung/dienststellen#wohnen\\_barrierefrei\\_bauen](https://www.tuebingen.de/verwaltung/dienststellen#wohnen_barrierefrei_bauen).
- . „Dienststellen A-Z. Fachbereich Planen Entwickeln Liegenschaften“. Universitätsstadt Tübingen. Zugegriffen 21. Februar 2022. [https://www.tuebingen.de/verwaltung/dienststellen#planen\\_entwickeln\\_liegenschaften](https://www.tuebingen.de/verwaltung/dienststellen#planen_entwickeln_liegenschaften).
- . „Häufige Fragen - Optionsvergabe Hechinger Eck Nord“. Universitätsstadt Tübingen. Zugegriffen 8. August 2023. <https://www.tuebingen.de/hen/28990.html>.
- . „Hechinger Eck Nord“. Universitätsstadt Tübingen. Zugegriffen 21. Mai 2024. <https://www.tuebingen.de/25973.html>.
- . „Mindestanforderungen - Optionsvergabe Hechinger Eck Nord“. Universitätsstadt Tübingen. Zugegriffen 8. August 2023. <https://www.tuebingen.de/hen/29188.html>.
- . „Mobilitätskonzept - Optionsvergabe Hechinger Eck Nord“. Universitätsstadt Tübingen. Zugegriffen 10. August 2023. <https://www.tuebingen.de/hen/29195.html>.
- . „Optionsvergabe Hechinger Eck Nord“. Universitätsstadt Tübingen. Zugegriffen 2. August 2023. <https://www.tuebingen.de/hen/index.html>.
- . „Örtliche Bauvorschrift über die Einschränkung der Stellplatzverpflichtung für Gebäude mit mindestens 1 Wohnung (Kfz-Stellplatzsatzung)“, 8. Mai 2017. [https://www.tuebingen.de/verwaltung/uploads/kfz\\_stellplatzsatzung.pdf](https://www.tuebingen.de/verwaltung/uploads/kfz_stellplatzsatzung.pdf).
- . „Schematischer Ablauf für Bauinteressierte auf Anlieger-Parzellen – von der Bewerbung bis zur Baugenehmigung“, 18. November 2020. <https://www.tuebingen.de/hen/28989.html>.
- . „Vergabeergebnis - Optionsvergabe Hechinger Eck Nord“. Universitätsstadt Tübingen. Zugegriffen 21. Mai 2024. <https://www.tuebingen.de/hen/28973.html>.
- . „Vorhabenliste – Archiv. Gründung einer Dachgenossenschaft Wohnen“. Universitätsstadt Tübingen. Zugegriffen 13. September 2022. <https://www.tuebingen.de/vorhabenliste/archiv#/vorhaben453>.
- . „Vorhabenliste. Gründung einer Dachgenossenschaft Wohnen“. Universitätsstadt Tübingen. Zugegriffen 12. November 2020. <https://www.tuebingen.de/vorhabenliste/#/vorhaben319>.
- Universitätsstadt Tübingen, Beauftragte für Wohnraum und barrierefreies Bauen, Axel Burkhardt, und Julia Hartmann. „Beschlussvorlage. Fairer Wohnen: Baulandbeschluss. Vorlage 202/2018“, 4. Oktober 2018. [https://www.tuebingen.de/gemeinderat/vo0050.php?\\_\\_kvonr=12599](https://www.tuebingen.de/gemeinderat/vo0050.php?__kvonr=12599).
- . „Tübingen Modell zur gemeinwohlorientierten Baulandentwicklung. Anlage 1 zu Vorlage 202/2018“, 11. September 2018. [https://www.tuebingen.de/gemeinderat/vo0050.php?\\_\\_kvonr=12599](https://www.tuebingen.de/gemeinderat/vo0050.php?__kvonr=12599).
- Universitätsstadt Tübingen, und Büro der Wohnraumbeauftragten, Hrsg. *Fairer Wohnen in Tübingen – Regelungen für den Wohnungsneubau*. Tübingen, 2020. [https://www.tuebingen.de/Dateien/broschuere\\_fairer\\_wohnen\\_in\\_tuebingen.pdf](https://www.tuebingen.de/Dateien/broschuere_fairer_wohnen_in_tuebingen.pdf).
- Vehn, Evelyn ter. „Liegenschaftsamt Leipzig muss Verkauf von fünf Baugrundstücken stoppen“. *LVZ - Leipziger Volkszeitung* (blog), 18. Januar 2017. <https://www.lvz.de/Leipzig/Stadtpolitik/Liegenschaftsamt-Leipzig-muss-Verkauf-von-fuenf-Baugrundstuecken-stoppen>.
- Wackerl, Wolfgang. „Die Entstehung und Entwicklung von Konflikten in Nutzungsgemischten Quartieren. Eine Untersuchung am Beispiel der ExWoSt-Modellprojekte Tübingen-Südstadt, Essen-Weststadt und Berlin-Komponistenviertel“. Rheinisch-Westfälische Technische Hochschule Aachen, 2011. <http://publications.rwth-aachen.de/record/197568/files/4234.pdf>.
- Wagner, Karsten. „Zusammen bauen lohnt Mehr als ‚MySpace‘ für Baugemeinschaften“. Herausgegeben von STATTBAU HAMBURG Entwicklungsgesellschaft mbH. *Info für gemeinschaftliches und selbstbestimmtes Wohnen*, Freihaus Nr. 16 (September 2009): 16. <https://archiv.stattbau-hamburg.de/kiosk/>.
- Weiß, Holger. „Juristische Fragestellungen rund um das Konzeptverfahren“. In *3. Bundesweiter Austausch Konzeptverfahren zum Liegenschaftsgeschäft mit gemeinschaftlichen Wohnprojekten 24./25. Oktober 2019 in Frankfurt am Main*, herausgegeben von Netzwerk Leipziger Freiheit, Netzwerk Frankfurt für gemeinschaftliches Wohnen e. V., und mitbauzentrale münchen, 8-9. Berlin: Forum Gemeinschaftliches Wohnen e.V. Bundesvereinigung, 2019. <https://www.gemeinschaftliches-wohnen.de/wp-content/uploads/2019/05/FinalDoku-Konzeptverfahren-2018-Hannover.pdf>.
- Weiß, Holger, und Bastian Reuße. „Kommunale Grundstücksvergabe: Recht in der Konzeptvergabe“. In *Quartier – Fachmagazin für urbanen Wohnungsbau*. Ausgabe 4.2019. FORUM VERLAG HERKERT GMBH, 2019. <https://www.magazin-quartier.de/article/kommunale-grundstuecksvergabe-rechtliche-rahmenbedingungen-der-konzeptvergabe/>.

- Wendt, Matthias. „Was folgt auf die Zwischennutzung? Modelle der Verstetigung temporärer Raumeignungen in Leipzig“. In *Zwischen Lebenswelt und Renditeobjekt: Quartiere als Wohn- und Investitionsorte*, herausgegeben von Olaf Schnur, Matthias Drilling, und Oliver Niermann, 145–57. Quartiersforschung. Wiesbaden: Springer VS, 2014. <https://link.springer.com/book/10.1007/978-3-658-06161-6>.
- . „Weil es nur zusammen geht“: *Commons-basierte Selbstorganisation in der Leipziger Hausprojekteszene*. Interdisziplinäre Stadtforschung, Band 23. Frankfurt: Campus Verlag, 2018.
- Wiest, Karin, Marie-Luise Baldin, Sophia Hildebrandt, und Giulia Montanari. „Genossenschaftliche Prinzipien und genossenschaftliche Alltagspraxis – der gemeinschaftliche Wohnungssektor in Leipzig“. *Raumforschung und Raumordnung, Springer-Verlag* 75, Nr. 2 (2016): 143–56. <https://doi.org/10.1007/s13147-016-0441-4>.
- Wohnbaugenossenschaften Schweiz – Regionalverband Zürich und Hochschule Luzern – Technik & Architektur, Institut für Architektur (IAR), Kompetenzzentrum Typologie & Planung in Architektur (CCTP), Hrsg. *Innovative Wohnformen*. Luzern, 2018. [www.hslu.ch](http://www.hslu.ch) > ta-forschung > forschung.
- Wohnprojekt 13 GbR. „Wohnprojekt 13“. Wohnprojekt 13, 2023. <https://wp13.de/>.
- Wohnprojekt Schellingstraße. „Ein Wohnprojekt entsteht – Wohnprojekt Schellingstraße“. Wohnprojekt Schellingstraße. Zugriffen 6. Februar 2023. <https://www.schellingstrasse.de/unser-selbstverstaendnis/entstehung/>.
- Wohnreform eG. Genossenschaft für gemeinschaftliches Wohnen und Bauen. „Wohnreform eG - Genossenschaft für gemeinschaftliches Wohnen und Bauen - Home“. Wohnreform eG - Genossenschaft für gemeinschaftliches Wohnen und Bauen. Zugriffen 29. Mai 2023. <https://www.wohnreform-eg.de/>.
- Wohnungsbaugenossenschaft Schanze e.G. „Die Entstehung der Schanze e.G.“ Schnaze. Zugriffen 27. Oktober 2022. <https://www.schanze-eg.de/die-entstehung-der-schanze-eg/>.
- Wohnungsgenossenschaft „inklusive Leben“ eG. „News“. Wohnungsgenossenschaft inklusive Leben eG, 2022. <https://inklusiveleben.lotta.schule/c/23-News>.
- . „PROJEKT“. Wohnungsgenossenschaft inklusive Leben eG, 9. April 2021. <https://inklusiveleben.lotta.schule/a/61-PROJEKT>.
- Wohnungsgesellschaft mbH Central LS W33. „Die GmbH“. Central LS W33. Zugriffen 6. Juni 2024. [https://www.central-ls-w33.de/?page\\_id=12](https://www.central-ls-w33.de/?page_id=12).
- Wollmann, Hellmut. „Die traditionelle deutsche kommunale Selbstverwaltung – ein ‚Auslaufmodell‘?“ Herausgegeben von Deutsches Institut für Urbanistik. *Deutsche Zeitschrift für Kommunalwissenschaften*, Nr. 41. Jg.-2022/I (2002): 24–51. <https://difu.de/publikationen/2002/kommunaler-aufgabenwandel>.
- Wonneberger, Eva. *Neue Wohnformen*. Wiesbaden: Springer Fachmedien Wiesbaden, 2015. <https://doi.org/10.1007/978-3-658-09888-9>.

# DANK

Ich danke Uwe Brederlau für die stetige Begleitung dieser Arbeit sowie für seine konstruktive und wohlwollende Kritik. Tatjana Schneider danke ich für ihre zahlreichen kritischen und präzisen Kommentare, Fragen, Anregungen und Impulse. Die intensive Betreuung war für das Gelingen dieser Arbeit von entscheidender Bedeutung.

Ich bedanke mich bei den lokalen Expert\*innen, die ihr Wissen großzügig und offen mit mir geteilt haben. Die vielen Gespräche im Rahmen von Interviews, Projektbesichtigungen, Konferenzen und Stadtführungen waren nicht nur informativ, sondern immer auch inspirierend.

Michael danke ich für die spannenden Jahre voller Experimentierfreude und faszinierender Entdeckungen mit dem id22 in Berlin. Unsere gemeinsamen Projekte haben meinen wissenschaftlichen und aktivistischen Weg geebnet.

Ich danke Anno, Antje, Benedikt, Claudia, Jörn, Louise und Nina vom Netzwerk Immovieliens sowie auch Boris, Laura und Matthias von der Co-forschung für den anregenden Austausch über Ideen, Konzepte und Methoden, die in diese Arbeit eingeflossen sind. Meinen Kolleg\*innen vom ISE Charlotte, Chris, Christin, Eicke, Florian, Hanna, Lara, Marie und Monika danke ich für die vielen aufbauenden Gespräche während der verschiedenen Bearbeitungsphasen und einen tollen gemeinsamen Abschluss bei meiner Disputation.

Meinen Eltern Tatiana und Vladimir danke ich für ihre Offenheit und ihren bedingungslosen Rückhalt, die mir meinen beruflichen und wissenschaftlichen Weg bis zur Promotion ermöglicht haben. Ich danke meinem Partner Florian für seine Unterstützung in allen Höhen und Tiefen dieser Arbeit und für seinen kritischen und aufmerksamen Blick.

Meinen ehemaligen Mitbewohner\*innen Anna, Lara und Raúl danke ich für die ersten langjährigen Erfahrungen des gemeinschaftlichen Wohnens, die zu einer tiefen Verbundenheit und einigen beruflichen Einflüssen gewachsen sind. Ich danke Alexander, Hannah, Jano, Julian, Leila, Lui, Matti, Mina, Niklas, Regina, Roy, Runa, Sanaz und Verena, mit denen ich ein selbstverwaltetes gemeinschaftliches Wohnprojekt aufbauen, realisieren und gestalten durfte. Der intensive Prozess der selbstorganisierten Projektentwicklung und des gemeinschaftlichen Wohnens hat nicht nur mich persönlich, sondern auch diese Arbeit geprägt.



**DIESE PUBLIKATION  
IST DEN VIELEN MUTIGEN  
MENSCHEN GEWIDMET,  
DIE AN GEMEINSAMEN  
VISIONEN ARBEITEN UND  
VIELFÄLTIGE KLEINE  
UTOPIEN UMSETZEN.**



**WIE KÖNNEN KOMMUNEN UND WOHNPROJEKTE IM SINNE EINER GEMEINWOHLORIENTIERTEN WOHNUNGSPOLITIK KOOPERIEREN? LARISA TSVETKOVA BELEUCHTET AM BEISPIEL VON TÜBINGEN, LEIPZIG UND HAMBURG KOOPERATIVE QUARTIERSENTWICKLUNGEN UND VERFAHREN MIT GEMEINSCHAFTLICHEN, VIELFÄLTIGEN UND NICHTSPEKULATIVEN WOHNPROJEKTEN. DABEI ZEIGT SIE DIE GROSSE BANDBREITE DER KOMMUNALEN HANDLUNGSFELDER UND INSTRUMENTE IM KONTEXT UNTERSCHIEDLICHER STÄDTEBAULICHER RAHMENBEDINGUNGEN UND WOHNUNGSPOLITISCHER ZIELSETZUNGEN. VOR DEM HINTERGRUND DER ZUNEHMENDEN FINANZIALISIERUNG VON WOHNRAUM UND DER MARKTBEDINGTEN NACHTEILE GEMEINWOHLORIENTIERTER WOHNFORMEN WIRD DEUTLICH: EINE KOMMUNALE UNTERSTÜTZUNG VON WOHNPROJEKTEN IST DRINGEND NOTWENDIG.**

ISBN 978-3-8376-7965-6



**[transcript]**