

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 Stadtforcherin Anja Szypulski (2008)³⁰¹, des Historikers Holger Martens (2015)³⁰² sowie des Soziologen und Stadtplaners Marcus Menzl (2020)³⁰³ 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.³⁰⁴

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 innovativ³⁰⁵, neu³⁰⁶ und alternativ³⁰⁷ bezeichnet werden, geht die historische Entstehung mehr als ein Jahrhundert zurück. Die Sozialwissenschaftlerin und Stadtforcherin Anja Szypulski führt „historische Wurzeln der baulichen Selbsthilfe“³⁰⁸ in Deutschland auf die Einführung der Sozialgesetzgebung und des Genossenschaftsgesetzes in den 1880er-Jahren zurück, gefolgt durch die „Gründungswelle der Genossenschaften um die Jahrhundertwende“³⁰⁹. 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.³¹⁰

Der Historiker Holger Martens führt den ‚Boom‘ der Wohnungsbauenossenschaften zur damaligen Zeit unter anderem auf die Einführung der beschränkten Haftung im Genossenschaftsgesetz und auf die günstigen Hypotheken der Landesversicherungsanstalten zurück.³¹¹ Während nach der Gründung der ersten Wohnungsbauenossenschaft 1862 in Hamburg nur wenige weitere Gründungen folgten, erfuhr die Genossenschaftsbewegung nach 1890 einen Gründungsschub und verzeichnete 764 Wohnungsbauenossenschaften im Jahr 1908.³¹² In der Beschreibung dieser frühen Bewegungen von Klaus Novy aus dem Jahr 1983 sind einige Merkmale späterer Wohnprojekte erkennbar:

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

- 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/.
- 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, 2008), https://www.baugemeinschaftsarchitekten.de/app/download/11578642525/Neues_urbanes_Wohnen_in_Baugemeinschaften.pdf?rt=1426750367chaften; Eva Wonnerberger, *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.³¹⁴ In dieser Zeit erfuhr die Definition der kommunalen Selbstverwaltungs- und Auftragsaufgaben eine Konkretisierung sowie eine erstmalige gesetzliche Verankerung durch die Preußische Verfassung von 1920.³¹⁵ Martens beobachtet zudem die Stärkung staatlicher Planung und Förderung als Maßnahme gegen die Wohnungsnot nach den demokratischen Wahlen 1918.³¹⁶

Die genossenschaftliche Bewegung ging mit der Selbsthilfebewegung Hand in Hand, vorangetrieben durch die Idee der Wohnraumversorgung für benachteiligte Bevölkerungsschichten durch Selbstorganisation.³¹⁷ 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“³¹⁸. 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.³¹⁹

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.³²⁰ Das sogenannte ‚Kleinsiedlungsprogramm‘ beinhaltete Anfang der 1930er-Jahre Instrumente wie staatliche Darlehen, kommunale Baulandbeschaffung sowie Erbbaurechtsvergabe.³²¹ Nach 1933 zog sich der nationalsozialistische Staat aus der Wohnungsversorgung zurück und reduzierte auch die Unterstützung des Baus von Kleinsiedlungen.³²²

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

318 Novy, *Genossenschafts-Bewegung*, 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 Wohnungsnott sowie von der Strategie der „Ankurbelung der Wohnungsbautätigkeit unter Zuhilfenahme aller verfügbaren Ressourcen“³²³ geprägt. Gleichzeitig gewannen Kommunen als lokale Verwaltungseinheiten im Zuge der Stärkung dezentraler staatlicher Strukturen als Trägerinnen an Bedeutung.³²⁴ 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.³²⁵ Jedoch bauten die zwischen 1945 und 1989 als gemeinnützig anerkannten und dadurch steuerlich begünstigten Genossenschaften ihre Bestände aus.³²⁶

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.³²⁷ 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.³²⁸ 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.³²⁹ 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.³³⁰

Die Protestbewegung der Instandbesetzungen und die darauffolgende Entstehung der behutsamen Stadtterneuerung führten sowohl zur Stärkung der Selbsthilfebewegung³³¹ als auch zur Verankerung der Kooperationen mit Kommunen im Rahmen der Städtebauförderung und den neuen integrierten Programmen der Stadtterneuerung.³³²

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 herausstehenden Vorgänger der jungen Genossenschaften und eigentumsorientierten Baugruppen in Neubau.³³³ In den 1980er-Jahren fand in Berlin zudem das Förderprogramm ‚Wohnungspolitische Hilfe‘ für die Altbausanierungen im Selbstbau (bis 2001) und das ‚Instandbesitzerprogramm‘ für die Förderung der Eigentumsbildung zum Selbstkostenpreis (bis 1995) Anwendung.³³⁴ 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.³³⁵ 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.³³⁶

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.³³⁷ 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“³³⁸. Nach Schenk erhielten in den 1990er-Jahren vor allem die Wohnprojekte im individuellen Eigentum einen Entwicklungsschub.³³⁹ 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.³⁴⁰ Gleichzeitig begann eine umfassende Privatisierung der kommunalen Wohnungsbestände unter der Prämisse der Entlastung der öffentlichen Haushalte.³⁴¹

In den 2000er-Jahren bildete sich eine Vielfalt an Rechtsformen sowie Konzepte 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.³⁴² Auch das Förderprogramm in Hamburg³⁴³ sowie zinslose oder vergünstigte Darlehen für „den Erwerb räumlich zusammenhängender, dauerhaft bewohnbarer Wohnungsbestände durch eigentumsorientierte Wohnungsgenossenschaften“³⁴⁴ 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“³⁴⁵ beschrieben.

Nach Heeg wurde in dieser Zeit eine zunehmende Veränderung des Immobilienmarktes durch Privatisierung und Finanzialisierung sichtbar.³⁴⁶ 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.³⁴⁷ Demnach verlieren kommunale Verfahren und Entscheidungen trotz zunehmender Praxis der ‚kooperativen Demokratie‘ an Akzeptanz:³⁴⁸

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.³⁴⁹

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.³⁵⁰ 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.³⁵¹ Nach Erhebungen aus der 2021 veröffentlichten Masterarbeit von Mona Gennies wurden Konzeptvergabeverfahren in circa 60 Kommunen angewendet.³⁵²

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 Gebrauchsgegenstand zur Ware“, *Emanzipation*, Nr. Jahrgang 3, Nummer 2 (Dezember 2013): 6, 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://depositonce.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),³⁵³ des Stadtforschers Robert Temel (2020)³⁵⁴ sowie Studien des Difu (2007 und 2021)³⁵⁵ und der empirica (2009)³⁵⁶ 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.³⁵⁷ 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“³⁵⁸ erfuhren. Zudem beobachtete das Difu eine große Vielfalt kommunaler Unterstützung „hinsichtlich ihrer inhaltlichen Ziele, Förderinhalte und organisatorischen Ausgestaltung“³⁵⁹.

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.³⁶⁰ Außerdem konstatierte Spellerberg, dass seitens der Wohnprojekte kommunale Unterstützung in verschiedenen Bereichen erwartet wird.³⁶¹ Demnach „wird eine positive Grundhaltung erwartet, die mit Informationen, kurzen Wegen, fairen Preisen sowie passenden Grundstücken einhergeht“.³⁶² Das Forschungsinstitut empirica nennt kommunal organisierte Informationsveranstaltungen als unterstützende Maßnahmen.³⁶³ Dazu gehören auch Broschüren, Orientierungshilfen und Pressearbeit.³⁶⁴ 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.³⁶⁵ Darüber hinaus wird von Spellerberg und empirica die Bereitstellung von Räumen für Gruppen- und Planungstreffen als eine Form der kommunalen Unterstützung genannt.³⁶⁶

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

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 Wohnungsbaugethese“³⁷⁴. Als Instrumente der Ausweisung und der strategischen Planung der kommunalen Grundstücke werden in der grauen Literatur zudem Bebauungsplanverfahren und Baulandbeschlüsse als relevante Bereiche genannt,³⁷⁵ 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“³⁷⁶, darunter auch der Wohnprojekte.

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

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

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 Konzeptvergabeeverfahren 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 Konzeptvergabeeverfahren beobachtet.