

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 Kompromisssuche 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 beschreiben. 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 Erbbaurechte, 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.

