

# 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 Jahren 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 instand 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 Traditionsgenossenschaften 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

**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"/>	



