

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.¹¹⁶⁸ 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.

¹¹⁶⁸ Deutsches Institut für Urbanistik; und Jekel, „Vorstudie zur Einrichtung einer Netzwerkagentur Generationenübergreifendes Wohnen: Endbericht“, 53.

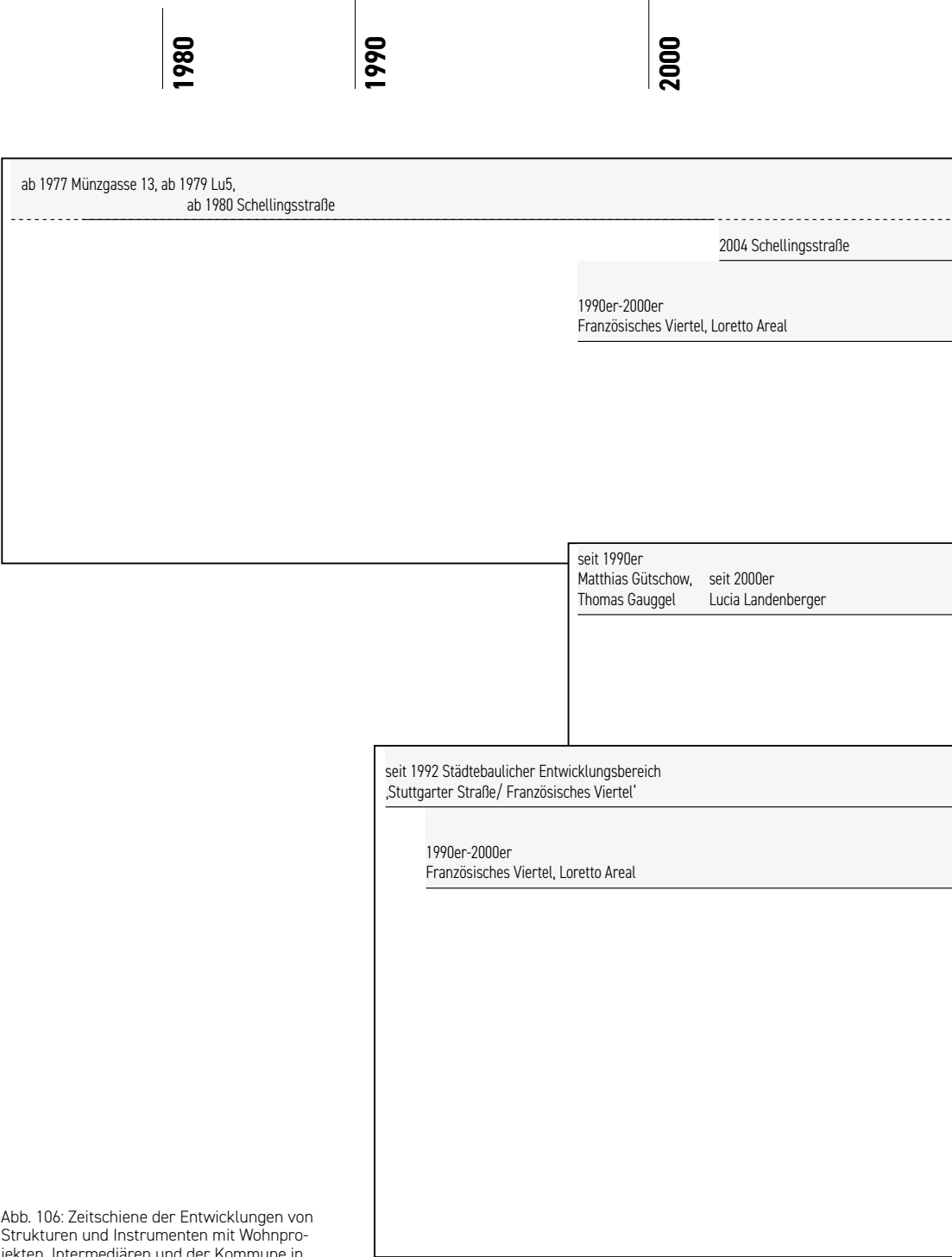


Abb. 106: Zeitschiene der Entwicklungen von Strukturen und Instrumenten mit Wohnprojekten, Intermediären und der Kommune in Tübingen. Prinzipdarstellung mit punktueller Nennung von beispielhaften Meilensteinen und Maßnahmen (eigene Darstellung)

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 SüdQuartiere mit mehreren Wohnungs-
eigentümergeinschaften (WEG)seit 2021 Dach-
genossenschaft
Wohnen Tübingen2020er Wohn-
projekte HEck-Pilot,
Weiler 11Kooperative
Dachgenossenschaften (eG)INTERMEDIÄRE
SELBSTFINANZIERTseit 2010er
Claudia Jung

Baubetreuung, Projektsteuerung

KOMMUNALE
INSTRUMENTEStädtebauliche
Entwicklungsmaßnahme2000er-2010er Mühlen-
viertel, Alte Weberei,
Königsberger Str.2010er-2020er
Alter Güterbahnhof, Hechinger Eck Süd und NordStädtebauliche Wettbewerbe
Rahmenpläne und Bebauungspläne
Konzeptvergabeverfahren

2010er-2020er Alter Güterbahnhof

Städtebauliche Verträge

ab 2015
Wohnraumbeauftragte, Kontaktbörse WohnenKordinierungsstelle,
Orientierungsberatung,
Informationsangebote und -portale2018 Baulandmodell und
Handlungsprogramm ‚Fairer Wohnen‘Handlungsprogramm
Baulandmodellseit 2021 Dachgenossenschaft
Wohnen TübingenSolidarfonds für
Genossenschaftsanteile

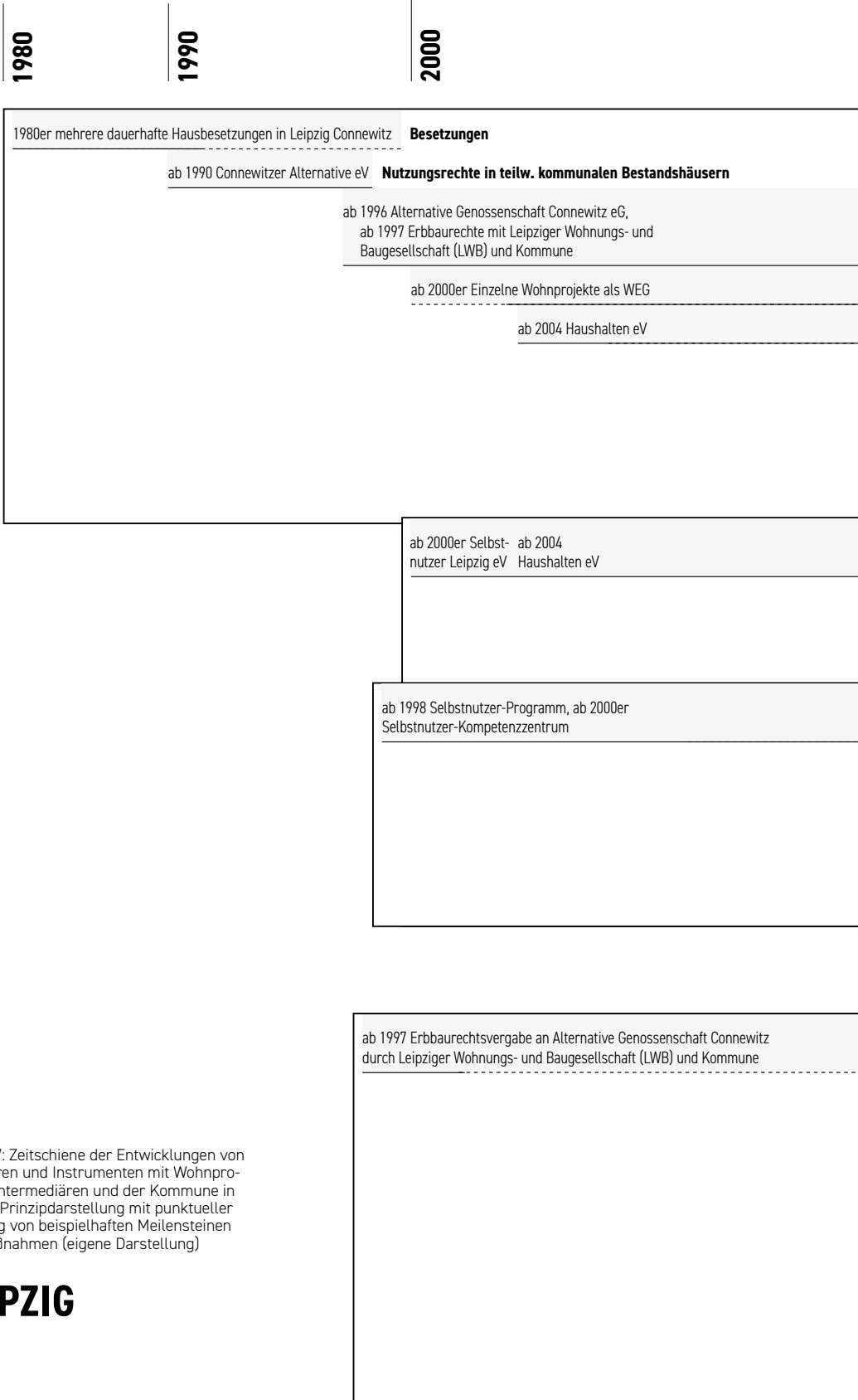


Abb. 107: Zeitschiene der Entwicklungen von Strukturen und Instrumenten mit Wohnprojekten, Intermediären und der Kommune in Leipzig. Prinzipdarstellung mit punktueller Nennung von beispielhaften Meilensteinen und Maßnahmen (eigene Darstellung)

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 Klinkle 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

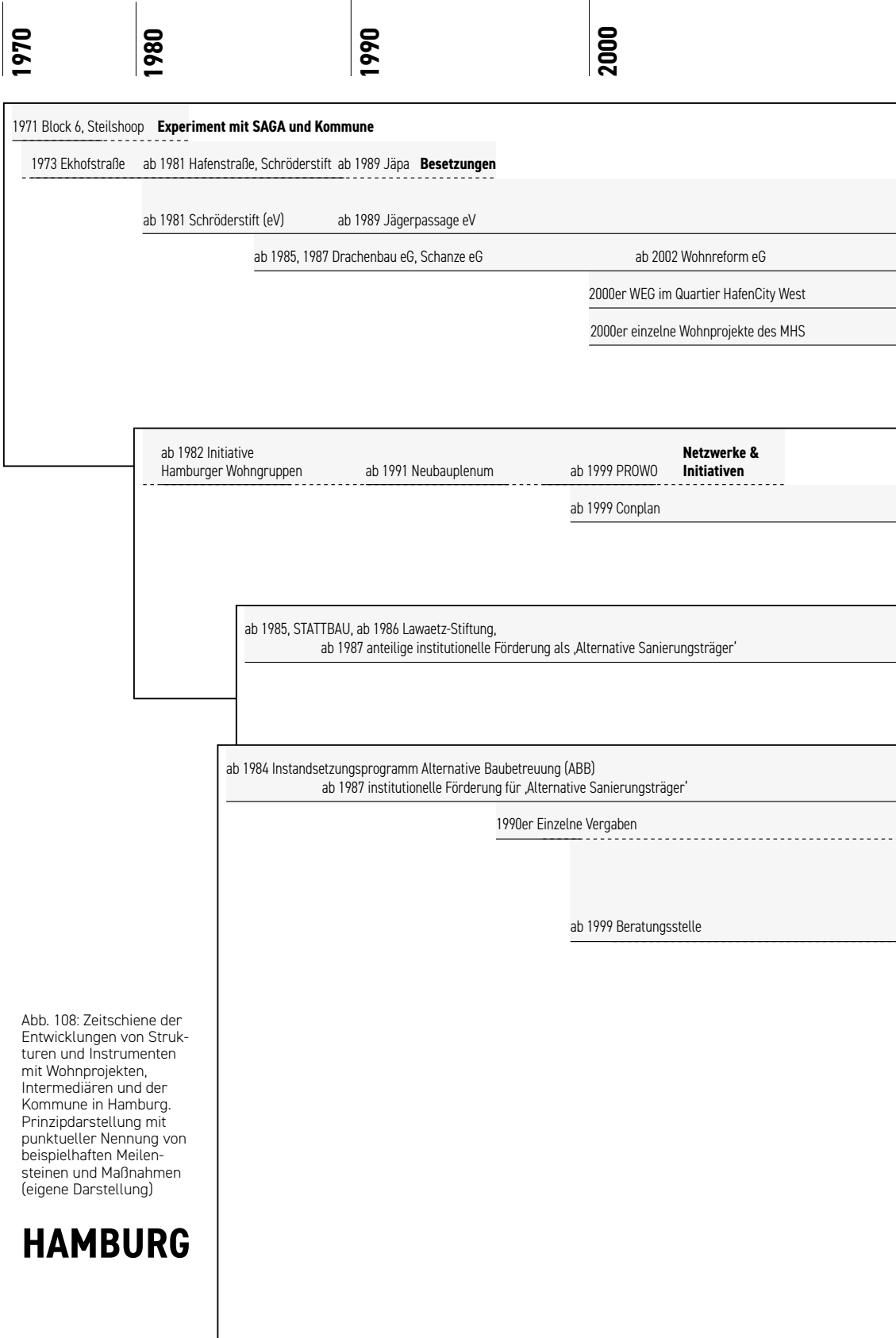


Abb. 108: Zeitschiene der Entwicklungen von Strukturen und Instrumenten mit Wohnprojekten, Intermediären und der Kommune in Hamburg. Prinzipdarstellung mit punktueller Nennung von beispielhaften Meilensteinen und Maßnahmen (eigene Darstellung)

2010

2020

WOHNPROJEKTE

ab 2020 ABB Gesellschaft

Mieter*innenprojekte
im kommunalen Bestand

2010er eG im Quartiere HafenCity Ost, Mitte Altona

Klein- und Dachgenossenschaften (eG)

2010er WEG im Quartier HafenCity Ost, Mitte Altona

Wohnungseigentümergeinschaften (WEG)

2010er einzelne Wohnprojekte des MHS

Mietshäuser Syndikat (MHS)

INTERMEDIÄRE
SELBSTFINANZIERT

ab 2014 HHBB Baubetreuung

Beratung, Projektsteuerung, Baubetreuung

INTERMEDIÄRE ANTEILIG KOMMUNAL-
UND SELBSTFINANZIERT

Beratung, Projektsteuerung, Baubetreuung

KOMMUNALE
INSTRUMENTEab 2003 Förderprogramm für Baugemeinschaften
im genossenschaftlichen Eigentum der IFB Hamburg

Förderprogramme

Konzeptvergabeverfahren

Erbbaurecht

ab 2003 Agentur für Baugemeinschaften, KORB-Runde, Kontaktbörse für Baugemeinschaften

Orientierungsberatung,
Koordinierungsstelle
Veranstaltungen, Netzwerkarbeit,
Informationsangebote und -portale
Zusammenarbeit mit Intermediären2004/ 2007 ab 2010er
Pilotverfahren HafenCity Ost, Mitte Altona2020er
IBA Wilhelmsburg

Konzeptvergabeverfahren

2008 Koalitionsvertrag
der 19. Legislaturperiode2020 Koalitionsvertrag
der 22. Legislaturperiode

Regierungsverträge

2009 Wohnungsbauentwicklungsplan

2022/ 2023 Bezirkliche
WohnungsbauprogrammeHandlungskonzepte und -programme
Strategisches Liegenschaftsmanagement

ab 2010er HafenCity Ost, Mitte Altona

2020er IBA Wilhelmsburg

Städtebauliche Wettbewerbe
Rahmen-, Master- und Bebauungspläne
Quoten und Grundstücksreservierungen

ab 2010er Mitte Altona

Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme
Städtebauliche Verträge

ab 2010er Mitte Altona

2020er IBA Wilhelmsburg

Vergünstigte Grundstücksvergabe

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 Grundstückskonditionen 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 Wohnraumbeförderung

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

☐	Koordinierungs- und Anlaufstelle	☐
☐	Kostenlose Orientierungsberatung	☐
	Beratungsbudget mit Berater*innenpool	☒
☒	Bündnisse, Arbeitskreise und Netzwerke	
☐	Informationsangebote und Portale	
☒	Regelmäßige Veranstaltungen	
☐		
☐	Strategisches Liegenschaftsmanagement/ Flächenankauf	
☐		
☒	Grundstücksreservierungen/ Grundstücksquoten	
☐		
☐		
☐		
☐		
☒		
☒	Vergünstigte Grundstücksvergabe	
☒	Förderung für Wohnprojekte in Bestandsimmobilien	
☐		
☒	Förderung für Wohnprojekte im Neubau	
☒	Solidarfonds für Genossenschaftsanteile	
☒	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 kommuna-
le 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 woh-
nungspolitischen Instrumente auf Grund-
lage von Literatur¹¹⁶⁹ und des BauGB)

1169 Egner und Rink, „Lokale Wohnungspolitiken
im Vergleich“, 319; Krummacher, „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.

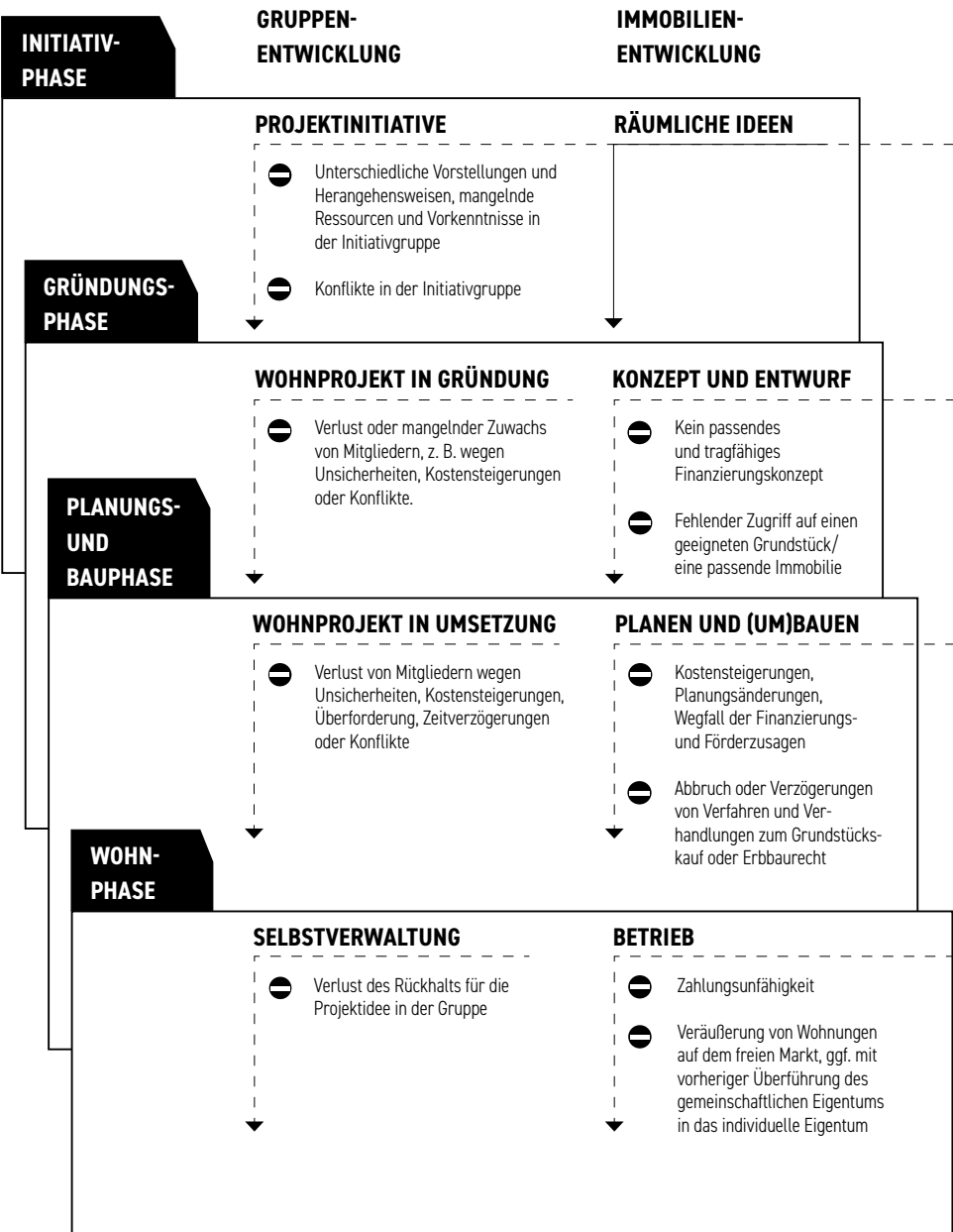
Der unmittelbaren Unterstützung dienen Instrumente, die Wohnprojekte in bestimmten Entwicklungsphasen unterstützen. Insbesondere in der Initiativ- und Gründungsphase, aber auch in der Planungs- und Bauphase sind Instrumente im Handlungsfeld der Koordination und Gründungshilfe relevant. Für den Zugang 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 Grundstückskonditionen, 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 Literatur¹¹⁷⁰, 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 Traditionsgenossenschaften
Nicht kommunale Traditionsgenossenschaften

FINANZIELLE UNTERSTÜTZUNG

Zusammenarbeit mit Intermediären
Grundstücksvergünstigung
Darlehen und Zuschüsse
Solidarfonds für Genossenschaftsanteile

