

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.

INTERPRETATION DER ERGEBNISSE

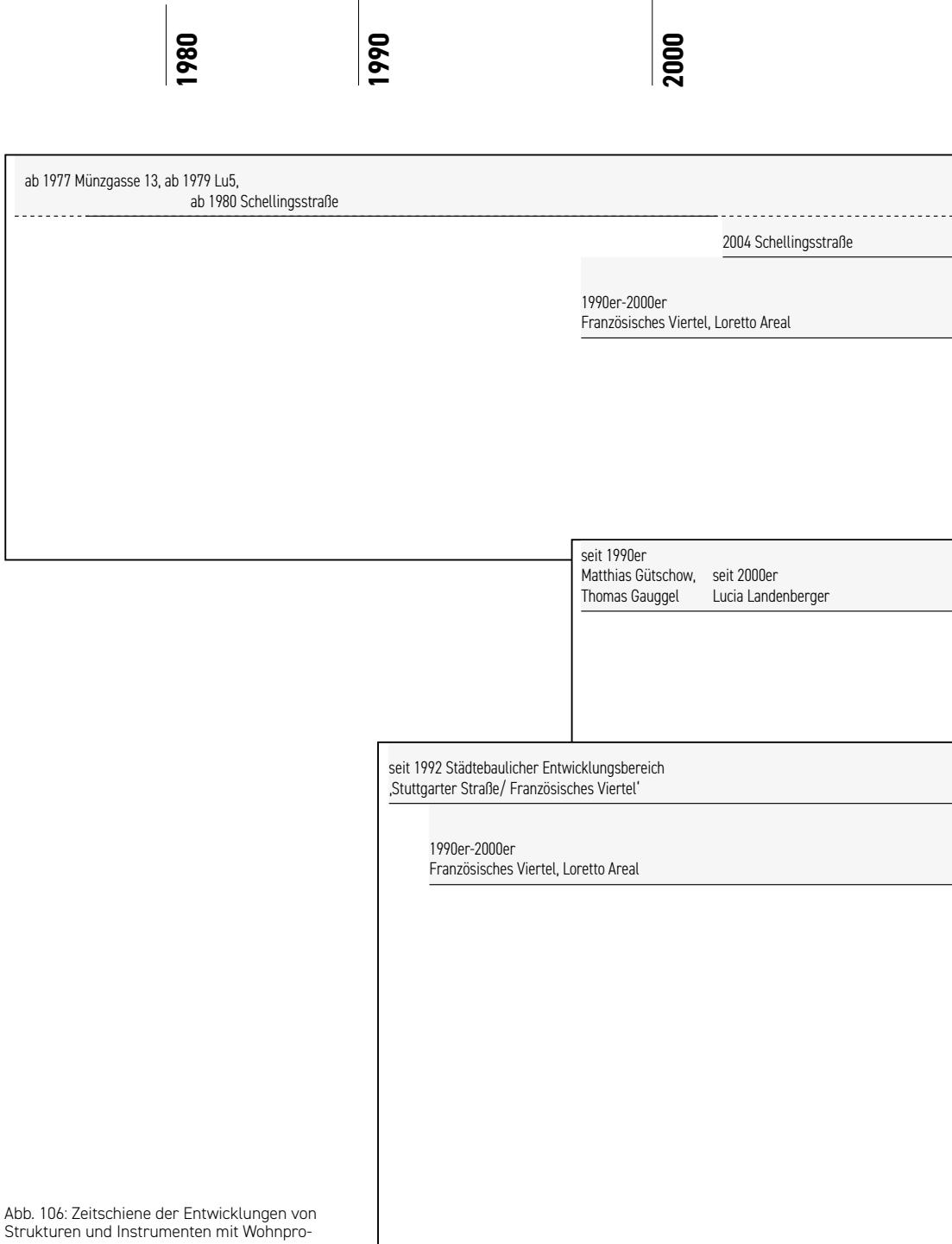


Abb. 106: Zeitschiene der Entwicklungen von Strukturen und Instrumenten mit Wohnprojekten, Intermediären und der Kommune in Tübingen. Prinzipdarstellung mit punktuel-ler Nennung von beispielhaften Meilenstei-nen und Maßnahmen (eigene Darstellung)

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-
eigentümergemeinschaften (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 Selbstanutzer-Programm, ab 2000er
Selbstanutzer-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

Wohnungseigentümergemeinschaften (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

Erbaurecht

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
Erbaurechtsbestellung

Vergünstigte Grundstücksvergabe

INTERPRETATION DER ERGEBNISSE

1970

1980

1990

2000

1971 Block 6, Stelshoop **Experiment mit SAGA und Kommune**

1973 Ekhofstraße ab 1981 Hafenstraße, Schröderstift ab 1989 Jäpa **Besetzungen**

ab 1981 Schröderstift (eV)

ab 1989 Jägerpassage eV

ab 1985, 1987 Drachenbau eG, Schanze eG

ab 2002 Wohnreform eG

2000er WEG im Quartier HafenCity West

2000er einzelne Wohnprojekte des MHS

ab 1982 Initiative
Hamburger Wohngruppen

ab 1991 Neubauplenum

**Netzwerke &
Initiativen**

ab 1999 Conplan

ab 1985, STATTBAU, ab 1986 Lawaetz-Stiftung,
ab 1987 anteilige institutionelle Förderung als ‚Alternative Sanierungsträger‘

ab 1984 Instandsetzungsprogramm Alternative Baubetreuung (ABB)
ab 1987 institutionelle Förderung für ‚Alternative Sanierungsträger‘

1990er Einzelne Vergaben

ab 1999 Beratungsstelle

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

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

Wohnungseigentümergemeinschaften (WEG)

2010er einzelne Wohnprojekte des MHS

Miethäuser Syndikat (MHS)

INTERMEDIÄRE SELBSTFINANZIERT

ab 2014 HHBB Baubetreuung

Beratung, Projektsteuerung, Baubetreuung

INTERMEDIÄRE ANTEILIG KOMMUNAL- UND SELBSTFINANZIERT

Beratung, Projektsteuerung, Baubetreuung

KOMMUNALE INSTRUMENTE

ab 2003 Förderprogramm für Baugemeinschaften
im genossenschaftlichen Eigentum der IFB Hamburg

Förderprogramme

Konzeptvergabeverfahren

Erbaurecht

Orientierungsberatung,
Koordinierungsstelle
Veranstaltungen, Netzwerkarbeit,
Informationsangebote und -portale
Zusammenarbeit mit Intermediären

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

2004/ 2007 ab 2010er
Pilotverfahren HafenCity Ost, Mitte Altona

2020er
IBA Wilhelmsburg

Konzeptvergabeverfahren

2008 Koalitionsvertrag
der 19. Legislaturperiode

2020 Koalitionsvertrag
der 22. Legislaturperiode

Regierungsverträge

2009 Wohnungsbauentwicklungsplan

2022/ 2023 Bezirkliche
Wohnungsbaprogramme

Handlungskonzepte 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 Entwicklungsmaßnahmen
Städtebauliche Verträge

ab 2010er Mitte Altona

2020er IBA Wilhelmsburg

Vergünstigte Grundstücksvergabe

KOMMUNALE INSTRUMENTE ZUR UNTERSTÜTZUNG VON WOHNPROJEKTEN IM KONTEXT DER WOHNUNGSPOLITIK

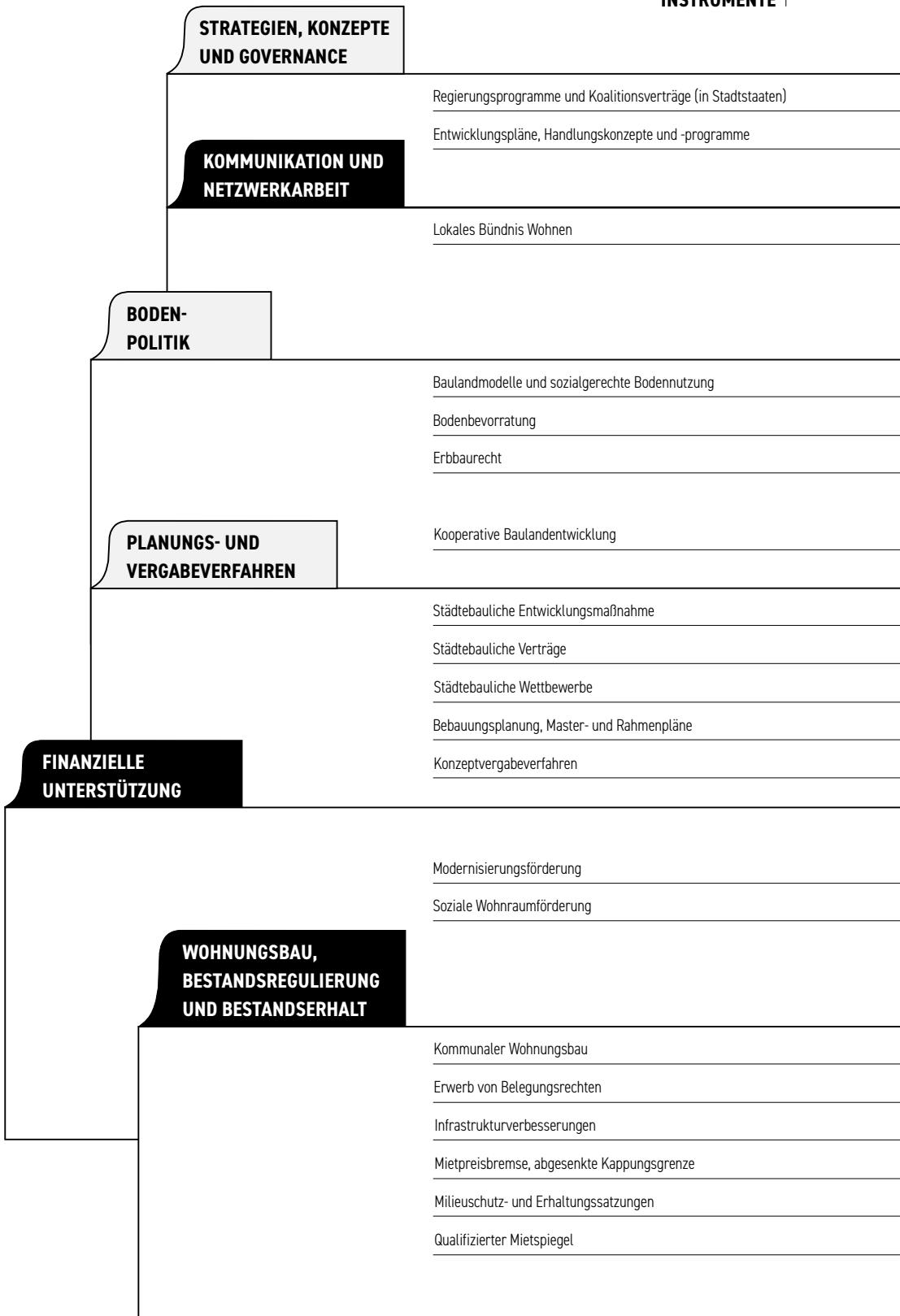
Den Kommunen wird in der Literatur eine entscheidende Rolle als Unterstützerin und Kooperationspartnerin von Wohnprojekten zugeschrieben (s. Abschnitt 2.4.2). Anhand der Fallbeispiele Tübingen, Leipzig und Hamburg wurde deutlich, dass Kommunen dieser Rolle gerecht werden können, indem sie Wohnprojekte 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.

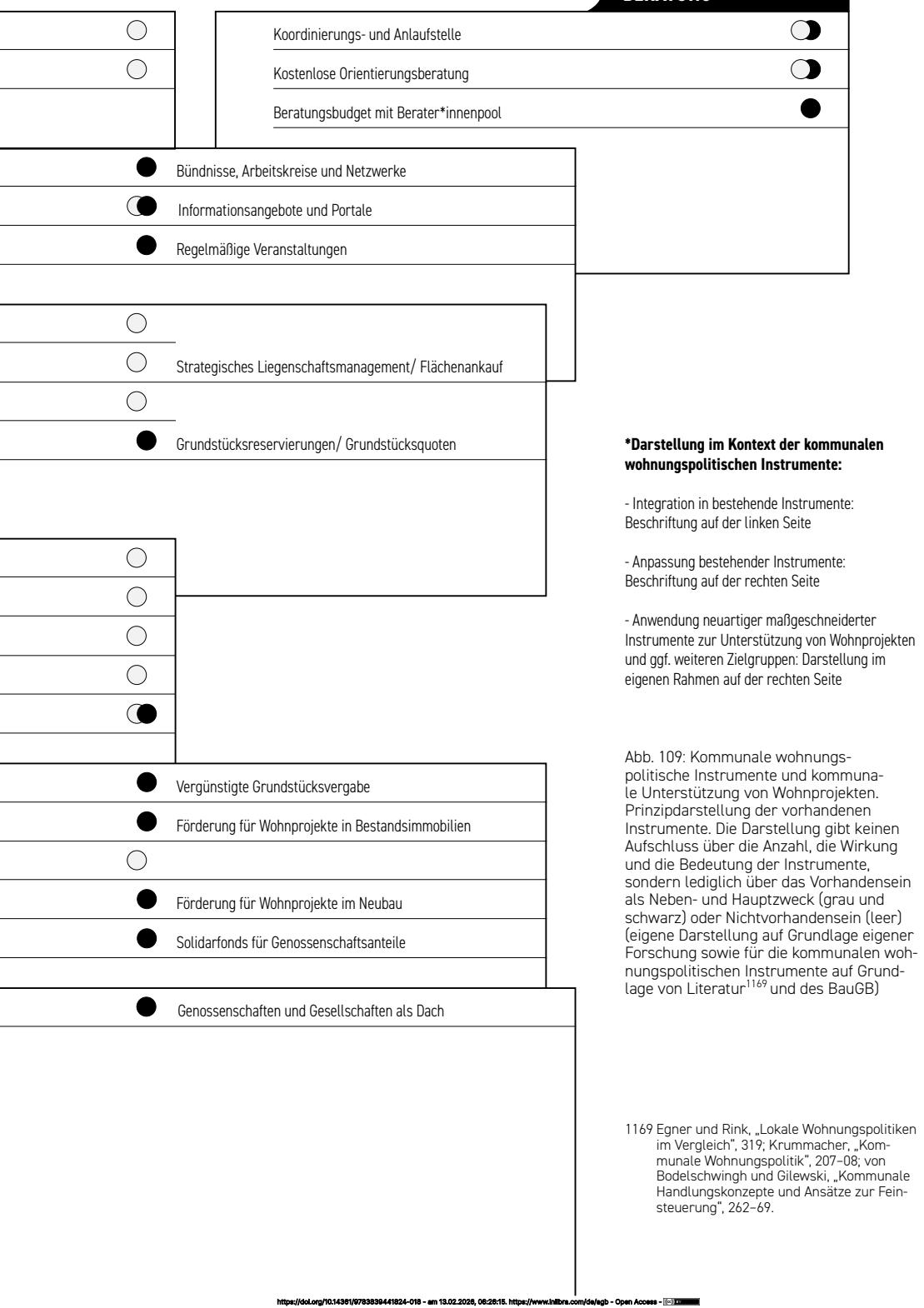
Die Anpassung und Ergänzung bestehender wohnungspolitischer Instrumente zur Unterstützung von Wohnprojekten findet insbesondere durch Kommunikation und Netzwerkarbeit, finanzielle Unterstützung sowie im Bereich Wohnungsbau, Bestandsregulierung und Bestandserhalt statt. Dazu gehören beispielsweise Informations- 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.



KOMMUNALE INSTRUMENTE ZUR UNTERSTÜTZUNG VON WOHNPROJEKTEN*

KOORDINATION UND BERATUNG



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, Hemmnissen 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.

