

17. Baugemeinschaften in Hamburg

Gedanken zur strategischen Weiterentwicklung eines Erfolgsmodells

Marcus Menzl und Christian Zimmer

Einleitung

Hamburg gilt seit mehr als 30 Jahren als Hochburg des gemeinschaftlichen Bauens und Wohnens und hat früher als viele andere Städte damit begonnen, die Realisierung von Baugemeinschaften explizit zu fördern. Im gemeinschaftlichen Wohnen sieht die Stadt eine »urbane Antwort auf die Singularisierung der Gesellschaft« (BFHH 2019b: 1) und ein probates Mittel, dem Bedeutungsverlust von Familie und der zunehmenden Vereinsamung vieler Menschen entgegenzutreten. Mit den Baugemeinschaften entstehen neue Wohn- und Lebensformen, die »die individuellen Wohnwünsche ihrer Mitglieder mit dem Ziel [verbinden], eigenständig und dennoch in einer Gemeinschaft zu leben« (BFHH 2019b: 1). Insgesamt ca. 3.240 Wohneinheiten in über 140 verschiedenen Baugemeinschaften wurden in den letzten Jahrzehnten in Hamburg realisiert (BSW o.J.). Viele Menschen haben sich so Wohnsituationen schaffen können, die gleichermaßen auf ihre individuellen Bedürfnisse zugeschnitten, als auch auf Gemeinschaftlichkeit ausgerichtet sind.

Doch das ist nicht alles. Die Stadt fördert die Realisierung von Baugemeinschaftsvorhaben auch deshalb, weil sie ihnen einen erheblichen Mehrwert für die Stadt- und Quartiersentwicklung zuschreibt. Der gemeinsame Bauprozess und die selbstgewählte Nachbarschaft seien Faktoren, die die Gemeinschaftsbildung im Haus fördern und sich darüber hinaus auch positiv auf die Aktivierung des angrenzenden Wohnumfeldes auswirken – etwa durch Impulssetzungen der Gruppenmitglieder oder auch durch die Bereitstellung des Gemeinschaftsraumes für Quartiersaktivitäten. Insgesamt leisten die Gruppen daher einen wichtigen Beitrag, so die Freie und Hansestadt Hamburg (FHH), Quartiere nachhaltig zu stabilisieren und die Akzeptanz gerade von neuen Wohngebieten zu stärken (BSW o.J.).

Die wohnungspolitische Förderstruktur für Baugemeinschaften wie sie in Hamburg geschaffen wurde, gilt als großer Erfolg, auch über Hamburgs Grenzen hinaus. Diese Wahrnehmung soll in den nachfolgenden Ausführungen nicht grundsätzlich infrage ge-

stellt werden – vielmehr möchten wir mit diesem Beitrag den Blick in die Zukunft richten: Die Stadt weist Baugemeinschaften für die nächsten Jahre eine große strategische Bedeutung bei der Entwicklung von Wohnraum und sozial stabilen Quartieren zu, was die Frage aufwirft, ob die vorhandenen Strukturen und Rahmenbedingungen ausreichen, um diesen Ansprüchen gerecht zu werden – oder ob es gilt, diese konzeptionell weiterzuentwickeln. Aus Sicht des Hamburger Senats geht es um die »strategische Weiterentwicklung« der vorhandenen Verfahren und Unterstützungsstrukturen (vgl. BFHH 2019b) – doch wie könnte diese aussehen?

Anknüpfend an einen Überblick über die schrittweise Entwicklung von Baugemeinschaften in Hamburg und die etablierten Förder- und Unterstützungsstrukturen soll daher der Blick insbesondere auf die weiterführenden Ambitionen gerichtet werden, die seitens der Stadtpolitik mit der Umsetzung von Baugemeinschaften verfolgt werden.¹ Dabei soll vor allem die Frage diskutiert werden, wie Rahmensetzungen aussehen müssten, die die Bildung und das Agieren von Baugemeinschaften so flankieren, dass die Erreichung wohnungs- und stadtentwicklungspolitischer Zielsetzungen tatsächlich realistisch wird.

Genese des wohnungspolitischen Instruments »Baugemeinschaft« in Hamburg

Der Wohnungsbau in Hamburg ist in den Jahrzehnten nach dem Zweiten Weltkrieg maßgeblich durch das kommunale Wohnungsunternehmen SAGA sowie die in Hamburg stark vertretenen und (bis zur Abschaffung des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes 1989) als gemeinnützig anerkannten Wohnungsgenossenschaften geprägt worden. Erst in der Energiekrise der 1970er Jahre kam es zu einem Rückgang der Wohnungsentwicklung durch gemeinnützige und kommunale Wohnungsunternehmen und in der Folge zu einer schrittweisen Perspektivverschiebung vom Neubau ganzer Quartiere zu Erhalt, Stadterneuerung und (wohnungs-)politischer Teilhabe (Scheller 2020). Der aufkommende Protest als Reaktion auf wegfallende staatliche Leistungserbringung im wohnungspolitischen Bereich drückte sich unter anderem in der Entstehung von Wohnprojekten und durch Hausbesetzungen aus (Amantine 2012: 12ff.). Gruppen junger Arbeiter*innen, Arbeitslose und Studierende kritisierten die wohnungspolitischen Verhältnisse und setzten sich für den Schutz vorhandener Bausubstanz und bezahlbaren Wohnraums für alle ein (Scheller 2020: 62).

Die Protestbewegung fand ihre Zuspitzung in der Auseinandersetzung um die Hafenstraße. Mehreren durch die SAGA verwalteten Gebäuden drohte der Abriss. Im Streben nach Autonomie und Selbstverwaltung sowie um eine befürchtete preisgetriebene Neubebauung zu verhindern, besetzten mehrere Gruppen die Häuser und bildeten dort Wohnprojekte (Scheller/Thörn 2018: 921). Eine Konfliktschlichtung auf Grundlage eines Kompromisses kam erst Jahre später unter Mitwirkung der Lawaetz-Stiftung

1 Eine wesentliche empirische Grundlage für diesen Beitrag bilden die Masterthesis von Zimmer (2021) sowie verschiedene Hintergrundgespräche mit Akteur*innen der Baugemeinschaftsförderung.

und der Stadtbau Hamburg zustande. Die Lawaetz-Stiftung wurde 1986 von der damals sozialdemokratischen Regierung Hamburgs explizit mit dem Auftrag der Befriedung dieses Konfliktes gegründet; Stadtbau im Jahr 1985 durch die zivilgesellschaftlichen Akteure »Mieter helfen Mietern«, die Autonomen Jugendwerkstätten sowie das Netzwerk »Selbsthilfe«. Damit wurden zwei sogenannte alternative Sanierungsträger geschaffen, die beide bis heute eine zentrale Rolle an der Schnittstelle von (Wohnungs-)Politik, Verwaltung und dem breiten Spektrum zivilgesellschaftlicher Initiativen und Projekte im Bereich Wohnen und Quartiersentwicklung spielen (Temel 2009: 110f.; Scheller/Thörn 2018: 923; Stadtbau Hamburg 2021: 2). Auch durch die Zuweisung öffentlicher Mittel gewannen die beiden Sanierungsträger schnell an Professionalität und begleiteten zahlreiche weitere Wohnprojekte, die zuvor teilweise ohne Rechtsgrundlagen bestanden hatten. Diese wurden nunmehr in verschiedene Trägerformen integriert, die den Erhalt des Wohnraums, aber eben auch die weitgehende Selbstbestimmung und -verwaltung durch die Bewohner*innen gewährleisten konnten.

In den Folgejahren vollzog sich eine Verschiebung von der ausschließlichen Sanierung von Altbauten durch Baugemeinschaften hin zur Errichtung von Neubauprojekten, oftmals in Eigentum (vgl. Altonaer Spar- und Bauverein eG 2016: 8). Dieser Trend der 1990er Jahre erklärt sich einerseits mit der sinkenden Zahl günstiger, nicht sanierter Altbauten, andererseits ist er Resultat von räumlichen Verlagerungen auf den Wohnungsmärkten nach der Wiedervereinigung (vgl. Kröger et al. 2005: 27ff. nach Temel 2009: 110f.). Die von Neubau-Vorhaben geprägten 1990er Jahre gelten heutzutage mitunter als Entstehungszeitpunkt von Baugemeinschaften in Hamburg (FORUM Gemeinschaftliches Wohnen e. V. 2016: 19).

In den 2000er Jahren war das kommunale Interesse sehr präsent, Familienhaushalte an Hamburg zu binden und Suburbanisierungstendenzen durch kostengünstige und familiengerechte Wohnangebote, zumeist in Form von bezahlbarem individuellem Eigentumswohnen, abzuschwächen (BSU 2006). Baugemeinschaften sollten eine Alternative zum »Eigenheim im Grünen« darstellen. In den 2010er Jahren verschob sich der Fokus auf die Förderung von Kleingenossenschaften sowie auch die Integration von Haushalten mit Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein in Baugemeinschaften. In den Kostenvorteilen des mehrheitlich als Geschosswohnungsbau umgesetzten gemeinschaftlichen Wohnens wurde das Potenzial erkannt, auch einkommensschwächere Wohnraumsuchende zu integrieren. Im Koalitionsvertrag der 21. Legislaturperiode ist das politische Bestreben formuliert, 50 Prozent der Baugrundstücke »möglichst an kleinere Genossenschaften vergeben« zu wollen (SPD Hamburg/Bündnis90/Die Grünen Hamburg 2015: 56f.). Zeitgleich ist jedoch festzustellen, dass der Anteil der realisierten Wohneinheiten durch Wohnungseigentümergeinschaften an den insgesamt durch Baugemeinschaften realisierten Wohneinheiten im langfristigen Mittel seit der Jahrtausendwende steigt, wohingegen der Anteil der Wohnungen in Kleingenossenschaften sogar sinkt. Der Hamburger Fokus auf die Förderung von Baugemeinschaften, die Projekte in der Rechtsform der Kleingenossenschaft umsetzen wollen, hat sich bis heute jedoch nicht geändert. Ergänzt wird er gegenwärtig durch die strategische Ambition, mithilfe hoher Vergabequoten in den Stadterweiterungsgebieten im Süden und Osten der Stadt den Nachfrageüberhang abzubauen und Baugemeinschaften »neben der

qualitativen auch eine verstärkte quantitative Rolle in der Stadtentwicklung einnehmen zu lassen« (BFHH 2019b: 10).

Aktueller Stand der Förderung von Baugemeinschaften in Hamburg

Im Zentrum der Akteursstruktur steht die 2003 in der Stadtentwicklungsbehörde gegründete Agentur für Baugemeinschaften (AfB), als »zentrale Anlaufstelle für Baugemeinschaften« (Vollmer/Spellerberg 2018: 158). Die AfB begleitet Bauwillige von der Ideenfindung und Gruppenbildung bis hin zur Fertigstellung ihrer Vorhaben. Das Wohnen in Baugemeinschaften wird durch die AfB über Informationen, Veranstaltungen und regelmäßige Formate wie die Kontaktbörse »Baut zusammen!« beworben.

Als wichtiger Baustein des Akteursnetzwerks sind die Baubetreuungsbüros zu nennen (u.a. bis heute die Lawaetz-Stiftung und Stattbau Hamburg), die als Teil der »professionelle[n] Unterstützungsstrukturen« (Menzl 2020: 290) Planung und Realisierung sowie Gruppenprozesse im Rahmen von Baugemeinschaftsvorhaben begleiten. Sie beraten Baugemeinschaften etwa zu wirtschaftlichen, organisatorischen und rechtlichen Belangen (Vollmer/Spellerberg 2018: 160).

Institutionen wie die Hamburgische Investitions- und Förderbank, Fachbehörden, Vertretungen aus den Bezirksämtern, Baubetreuungsbüros sowie die städtischen Entwicklungsgesellschaften sind mit der AfB seit 2005 in der »Koordinierungsrunde Baugemeinschaften« (KORB) zum Erfahrungsaustausch und zur konzeptionellen Weiterentwicklung des Bauens in Baugemeinschaften vernetzt (BFHH 2019b: 4; Vollmer/Spellerberg 2018: 160; BFHH 2009: 29).

Zentral für die Umsetzung von Baugemeinschaftsvorhaben sind die Einwerbung und die Vergabe von geeigneten Grundstücken. Mit der Einrichtung der AfB wurde die Grundstückszuteilung für Baugemeinschaften von anderen marktlichen Akteuren separiert. Die AfB kann Grundstücke in Abstimmung mit der Dispositionsrunde Wohnbau für Baugemeinschaften reservieren (vgl. FHH 2010: 6, nach Vollmer/Spellerberg 2018: 158). In Hamburg wurde ein »Prozentsatz für Flächenvergabe an Baugemeinschaften« festgelegt (Temel 2009: 110f.), der aktuell bei 20 Prozent der für den Geschosswohnungsbau geeigneten, zu vergebenden städtischen Grundstücke liegt.

Die Vergabe der Grundstücke erfolgte anfangs nach einer Warteliste basierend auf dem Zeitpunkt der Eintragung als Baugemeinschaft. Schnell überholte die Nachfrage das Angebot, sodass 2006 ein Auswahlssystem eingeführt wurde, welches kontinuierlich weiterentwickelt wurde, um die Verteilung der Grundstücke »noch transparenter, nachvollziehbarer und gerechter zu gestalten« (BFHH 2009: 31); es entstand die Konzeptvergabe. Die Kriterien der Vergabe fokussierten zunächst auf »stadtentwicklungs- und wohnungspolitische Vorgaben«, beispielsweise auf Eigentumsform, Einkommensobergrenzen, Eigenkapitalnachweise, Nachhaltigkeitsaspekte im Bauen oder Haushaltsgrößen sowie die Zusammenarbeit innerhalb der Gruppen und wurden grundstücksbezogen gewichtet (BFHH 2009: 31). Seit 2010 kommt die Konzeptvergabe für alle kommunalen Flächen in Hamburg, die für den Bau von Geschosswohnungen vorgesehen sind, zum Einsatz (Temel 2019: 9). Bei Baugemeinschaften zählt zu 100 Prozent die Konzeptqualität, da ein Festpreis für die Grundstücke angesetzt wird (vgl. Temel 2019: 27).

Das aktuelle Vergabemodell der AfB umfasst mehrere Themenblöcke wie »Gruppe und Partner«, »Planen, Bauen und Umfeld«, »Energie, Ökologie und Mobilität« oder »Finanzierung und Rechtsform« (AfB 2020: 1). Darunter gliedern sich Fragen in einem Bewerbungsbogen, die auch auf Gemeinschaftlichkeit, Gruppenstabilität sowie das geplante Engagement inner- und außerhalb der Baugemeinschaft abzielen (AfB 2020: 1ff.).

Hinsichtlich der Rechtsform und der finanziellen Förderung lassen sich in Hamburg im Wesentlichen drei Modelle unterscheiden: Erstens sind dies Baugemeinschaften in individuellem Eigentum (Modell 1), für die grundsätzlich die Förderrichtlinie »Eigenheim« gilt, welche auch abseits vom gemeinschaftlichen Wohnen angewandt wird (vgl. IFB Hamburg 2023). Dabei werden aber auch Kooperationen zwischen eigentumsorientierten Baugemeinschaften und Genossenschaften berücksichtigt. Nach diesem Modell haben beispielsweise im Stadtteil HafenCity gesteuert über eine gezielte Grundstücksvergabe, Genossenschaften Wohnraum für Baugemeinschaften errichtet. Eigentumsbaugemeinschaften können Darlehen für förderfähige Anteile der Wohnflächen erhalten. Des Weiteren können modulare Zuschüsse etwa für energiesparendes Bauen vergeben werden.

Für genossenschaftlich organisierte Vorhaben gilt die Förderrichtlinie für Baugemeinschaften mit genossenschaftlichem Eigentum. Gefördert werden sowohl Kleingennossenschaften (Modell 2) als auch die Kooperation mit Bestandsgenossenschaften oder genossenschaftsähnlichen Gesellschaftsformen (Modell 3) (IFB Hamburg 2023). Die Förder-Grundmodule umfassen pauschale Förderdarlehen und laufende Zuschüsse, die sich in ihrer Höhe an den jeweiligen Haushaltseinkommen bemessen. Ergänzende Module decken eine große Spannweite ab und umfassen unter anderem sozial-inklusive, altersgerechte und ökologische Bauweisen sowie das Feld der Mobilität (IFB Hamburg 2023). Bei der Förderung ist eine Verkleinerung des eigenen Wohnraums zu Gunsten der Gemeinschaftsflächen möglich. Im Modell 3 wird als Alternative zur Kooperation mit Bestandsgenossenschaften auch eine Kooperation im Rahmen des Mietshäuser Syndikats ermöglicht. Das Mietshäuser Syndikat schließt rechtlich selbstständige Hausprojekte in einem Verbund zusammen und unterstützt deren Realisierung unter anderem durch Direktkredite, die im Verbund eingeworben werden (vgl. Mietshäuser Syndikat 2023).

Trotz der erfolgreich etablierten Strukturen ist der Anteil der durch Baugemeinschaften realisierten Wohnungen – gemessen am jährlichen Neubau in Hamburg – relativ niedrig. In den kommenden Jahren ist die verstärkte Berücksichtigung von Baugemeinschaften mit räumlichem Fokus insbesondere auf die großen Stadtentwicklungsgebiete vorgesehen. Dazu zählen Elbinselquartier, Spreehafenviertel und das Wilhelmsburger Rathausviertel im Bezirk Hamburg-Mitte, der zweite Bauabschnitt der Neuen Mitte Altona, das Holstenareal sowie die Trabrennbahn Bahrenfeld im Bezirk Altona, Oberbillwerder im Bezirk Bergedorf sowie die Fischbeker-Reethen im Bezirk Harburg. Das Ziel einer Umsetzung von über 3.000 Wohneinheiten durch Baugemeinschaften in diesen überwiegend in Planung bzw. Entwicklung befindlichen Gebieten würde einer Verdopplung des Gesamtbestandes gleichkommen, welcher zwischen den 1990er Jahren und heute durch Baugemeinschaften realisiert wurde.

»Erfolgsmodell« Baugemeinschaft in Hamburg: Ansätze zur Weiterentwicklung der Förderstrukturen

In der eingangs erwähnten Drucksache von 2019 (BFHH 2019b) spricht der Senat von neuen Aufgabenstellungen bei der Förderung von Baugemeinschaften: Es sollen erstens deutlich mehr Grundstücke angeboten werden; zweitens sollen die bestehenden Verfahren und Unterstützungsstrukturen »strategisch weiterentwickelt« werden, um Abläufe zu vereinfachen und zu beschleunigen; explizites Ziel ist es drittens, »die Vielfalt an Baugemeinschaften zu erhöhen und in die Breite zu bringen, somit auch neue Zielgruppen an dieser Wohnform partizipieren zu lassen«. Im Ergebnis soll eine Umsetzung von Projekten »quer durch die Gesellschaft« erfolgen (BFHH 2019b). Dazu sollen auch neue Wege wie etwa Bottom-up-Prozesse in der Gruppenbildung aus Quartieren heraus erprobt oder neue thematische Schwerpunkte gesetzt werden (z.B. Verknüpfung von Wohnen und Arbeit). Schließlich sollen Baugemeinschaften eine noch größere Rolle als »Anker in der Quartiersentwicklung« spielen – durch die Konzentration von Baugemeinschaften in den Entwicklungsgebieten auf 20 Prozent der dort für Geschosswohnungsbau geeigneten Flächen.

Es sollen also mehr Baugemeinschaften in kürzerer Zeit realisiert werden, zudem sollen sie sozial breiter aufgestellt werden und in ihrer Ausstrahlung aufs Quartier noch wirksamer sein. Wie sind diese Ansprüche im Einzelnen einzuordnen?

Förderung von mehr Baugemeinschaften

Zukünftig soll die quantitative Bedeutung von Baugemeinschaftswohnungen an den gesamten Neubauwohnungen in Hamburg mit der bereits genannten Umsetzung von über 3.000 Wohnungen mit dem Fokus auf die großen Stadterweiterungsgebiete deutlich steigen.

Grundsätzlich ist die Ausweitung dieser Wohnform und damit die zunehmende Normalisierung der Wohnoption »Baugemeinschaft« zu begrüßen. Gleichwohl stellen sich einige Fragen, die sich insbesondere aus der deutlichen Fokussierung auf die Entwicklungsgebiete ergeben. Natürlich ist dies die pragmatische Antwort auf die immer knapper werdenden öffentlichen Flächen: Nur in den Entwicklungsgebieten sieht die Stadt noch Handlungsspielräume, um Grundstücke in der genannten Größenordnung zur Verfügung zu stellen. Das wirft jedoch die Frage auf, ob mit dieser Konzentration das Ziel erreicht wird, Baugemeinschaften als Wohnform möglichst breit zu streuen (BFHH 2019b). In drei der sieben Hamburger Bezirke (Nord, Wandsbek und Eimsbüttel) mangelt es gänzlich an Grundstücken. Die Idee, aus den Quartieren heraus Baugemeinschaften zu entwickeln, wird schwerlich funktionieren, wenn die verfügbaren Grundstücke in komplett anderen Teilen Hamburgs liegen.

Das führt zur zweiten Frage, nämlich der, warum Baugemeinschaften seit den 1990er Jahren konsequent im Neubau gedacht werden – warum wird nicht viel stärker über Bestandsflächen, gegebenenfalls auch gewerblich genutzte Areale wie Bürostandorte oder sogar Parkhäuser (siehe das Beispiel Gröninger Hof eG) als Flächenoption nachgedacht? Das würde es tatsächlich ermöglichen, Baugemeinschaften aus Quartieren heraus zu

entwickeln und eine – zumindest räumlich – viel breitere Streuung dieser Wohnform zu erzeugen.

Drittens sieht die Stadt den entscheidenden Mehrwert von Baugemeinschaften darin, dass diese stabilisierend und aktivierend auf Nachbarschaften einwirken. Wenn es diesen Effekt gibt, dann stellt sich die Frage, warum er auf einige wenige Quartiere Hamburgs beschränkt werden soll – noch zumal auf Neubauquartiere, in denen es auch jenseits der Baugemeinschaften reichlich Steuerungsmöglichkeiten gibt, Impulse für stabile und lebendige Sozialstrukturen zu setzen. Würden Baugemeinschaften in weniger privilegiert ausgestattete Bestandsquartiere integriert werden, könnte der quartiersstabilisierende und -aktivierende Effekt wesentlich wertvoller sein. Er würde breitere gesellschaftliche Gruppen erreichen, die dann indirekt von der Baugemeinschaft profitieren könnten.

Es scheint empfehlenswert, Ansiedlungsoptionen von Baugemeinschaften auch in Bestandsquartieren und -gebäuden zu prüfen – zumindest, wenn der Anspruch ernsthaft verfolgt werden soll, Baugemeinschaften als wohnungspolitisches Instrument zur Stabilisierung und Aktivierung von Quartieren einzusetzen.

Prozesse optimieren – doch warum der Fokus auf Kleingensossenschaften?

Der Prozess von der Gruppenbildung bis zum Bezug des gemeinsam entwickelten Wohngebäudes kann fünf bis acht Jahre dauern, mitunter auch länger. In dieser Zeitspanne verändern sich Gruppenzusammensetzung, Größe und Lebensphase der beteiligten Haushalte und auch Lebensentwürfe und Wohnpräferenzen bleiben nicht konstant. Viel Zeit und Energie werden in mitunter zähen und konfliktreichen Prozessen gebunden, in immer neuen Abstimmungserfordernissen mit Behörden, Bauunternehmen und untereinander. Insofern kommt in der »Baugemeinschaftsszene« immer wieder die Frage auf, wie die Abläufe des gemeinsamen Bauens verschlankt, beschleunigt und professionalisiert werden können.

Ansatzpunkte hierzu gibt es viele. Der Prozess der Grundstücksvergabe könnte vereinfacht, erzwungene Nachbarschaften mit professionellen Bauträgern vermieden werden, und natürlich wäre es wünschenswert, wenn Baugenehmigungsverfahren zügiger durchgeführt würden – um nur einige Beispiele zu nennen. Diskussionswürdig ist allerdings auch die in Hamburg sehr ausgeprägte wohnungspolitische Präferenz für die Rechtsform der Kleingensossenschaft. Genossenschaften und dabei vorrangig Kleingensossenschaften, so die politische Argumentation, wohne ein besonders selbstbestimmtes Gemeinschaftsverhältnis inne, das in vergleichbarem Maße bei anderen Rechtsformen nicht erkannt wird (BFHH 2018: 1ff.). Zwar kommt die mittlerweile etablierte Kooperationsform zwischen größeren Bestandgenossenschaften und Baugemeinschaften zur Anwendung, noch dazu mit geringerem finanziellen (Förder-)Aufwand, doch die Bildung von Dachgenossenschaften, die auf Baugemeinschaften spezialisiert sind, wird in Hamburg nicht explizit gefördert und spielt entsprechend keine große Rolle bei der Umsetzung – ganz im Gegensatz zu anderen Städten (wie München oder Zürich). Der Charme von Dachgenossenschaften liegt darin, Baugruppen und Hausprojekten eine Träger- und Unterstützungsstruktur zu bieten, die diese in Fragen der Finanzierung, der

rechtlichen Organisation, der baulichen Abwicklung und der langfristigen Bewirtschaftung entlastet, ihnen aber zugleich alle Freiräume zur selbstbestimmten, gemeinschaftlich entwickelten Gestaltung von Wohnraum und Wohnumfeld lässt. Argumentationen, dass in Dachgenossenschaften das Eigenständige, Kreative und damit Besondere von Baugemeinschaften verloren gehe, wirken vor diesem Hintergrund und mit Blick auf Referenzen in den genannten Städten (z.B. Wogeno München, Kraftwerk1 und Wogeno Zürich) wenig überzeugend. Zwar gibt es auch in Hamburg Dachgenossenschaften (Schanze eG, Wohnreform eG), diese haben allerdings sehr begrenzte Kapazitäten zur Unterstützung neuer Projekte. In Tübingen zum Beispiel wurde seitens der Stadt 2021 die Dachgenossenschaft Wohnen Tübingen neu initiiert und zu Beginn stark mit öffentlichen Mitteln gefördert. Gerade wenn es das Ziel ist, Baugemeinschaften sozial breiter aufzustellen, spricht einiges dafür, angesichts des erheblichen Aufwands sowie des speziellen Know-hows, das zur Gründung einer Wohngenossenschaft und ihrem langfristigen Management erforderlich ist, alternative Realisierungswege anzubieten.

Es scheint somit dringend geboten, Hamburgs Fokussierung auf Kleingenossenschaften auf den Prüfstand zu stellen. Die Entwicklung von Alternativen, das heißt von professionell agierenden und kostengünstig ausfallenden Realisierungsmodellen jenseits der anspruchsvollen Kleingenossenschaften ist angesichts der gewünschten Expansion (in quantitativer, aber auch in sozialer Hinsicht) unabdingbar. Hinzu kommt: Die Rechtsform Kleingenossenschaft birgt beachtliche Finanzierungshürden, weshalb in den letzten Jahren der selbst gestellte Anspruch, die Hälfte aller für Baugemeinschaften geeigneten Grundstücke für Geschosswohnungsbau an Kleingenossenschaften zu vergeben, nicht selten verfehlt wurde. Und wenn die Stadt in den kommenden Jahren ihre Grundstücke zunehmend in Erbbaupacht vergibt, werden die optionalen Realisierungsmodelle möglicherweise noch knapper: Die Akzeptanz des Erbbaus muss offenbar gerade bei den großen Bestandshaltern wie den Traditionsgenossenschaften erst noch geschaffen werden (siehe Jeske in diesem Band). Die Rechtsform der Kleingenossenschaft wird diesen möglichen Wegfall nicht in dem gewünschten Maße auffangen können. Die Etablierung von Alternativen, die eine gute Balance aus professionellen Rahmensetzungen und eigenständigen Akzenten ermöglichen, wäre daher in hohem Maße sinnvoll.

Die Vielfalt von Baugemeinschaften erhöhen – »quer durch die Gesellschaft«

Baugemeinschaften in Hamburg werden bislang von bildungsnahen Mittelschichthaushalten getragen und geprägt (Scheller/Thörn 2018: 923; Scheller 2020: 68ff.). Zwar wurden in den vergangenen Jahren verstärkt Haushalte mit Wohnberechtigungsschein in die Gruppen integriert (weil es sozial harmonisierte oder auch um selbst oder fremd gesetzte Quoten zu erfüllen), doch in der Regel sind diese Personen nicht die prägenden Köpfe in den Baugemeinschaften. Insofern ist der vom Senat formulierte Anspruch, »neue Zielgruppen an dieser Wohnform partizipieren zu lassen« und Projekte »quer durch die Gesellschaft« zu fördern (BFHH 2019b: 2), durchaus berechtigt – doch was resultiert aus ihm?

Einige Punkte sind schon genannt worden: Eine größere räumliche Spreizung, eine noch professionellere Begleitung und eine Verkürzung der Planungszeiten wären sicherlich hilfreich. Ein Engagement in einem Projekt, das erst etliche Jahre später einen Return erbringt (mit einem zu Beginn schwer abschätzbaren Mehrwert) ist für viele Menschen nicht besonders attraktiv.

Die Konkurrenz um Grundstücke ist nach wie vor groß. Wesentliches Kriterium für Erfolg ist es, einen Mehrwert in Form nachbarschaftlicher Angebote, Unterstützungsleistungen oder sonstiger Quartiersimpulse anzubieten. Entsprechend sorgsam stellen sich die Gruppen für neu veröffentlichte Bewerbungsverfahren um Grundstücke auf. Die Bewerbungsunterlagen werden auf die Vergabekriterien maßgeschneidert, die Vertreter*innen für die nachfolgende persönliche Vorstellung bei der AfB sorgfältig ausgewählt, Neumitglieder entlang der Vorgaben der Investitions- und Förderbank trennscharf nach ihrem Haushaltseinkommen selektiert. Aufgrund der detaillierten Vorgaben der AfB ist es gar nicht so einfach, ein »Alleinstellungsmerkmal« zu generieren, welches die normativen Vorstellungen, was Baugemeinschaften an dem jeweiligen Standort zum Stadtteil beitragen sollen, erfüllt und sich zugleich positiv von diesen abhebt.

Zur Ausweitung auf die gesellschaftliche Breite könnte es erforderlich sein, die recht detailliert formulierten Erwartungen offener zu denken und somit neue Spielarten von Baugemeinschaften zuzulassen. Auch das Idealbild von Baugemeinschaften als Innovations- und Impulsproduzenten, beziehungsweise noch genauer: von Menschen mit unerschöpflichen Reserven an Zeit, Energie und nachbarschaftlichem Engagement gilt es dabei möglicherweise zu relativieren. Die Frage, was die Stadt gibt und was die Stadt erwarten darf, wird je nach sozialem Milieu anders zu beantworten sein. Entsprechend würden sozialstrukturell wirklich komplexe Baugemeinschaftsprojekte noch einmal ganz neue Unterstützungs- und Förderstrukturen erfordern als jene, die bislang zum Einsatz kommen.

Quartiere stabilisieren und beleben – kein Selbstgänger

Es ist eine offene und fallspezifisch unterschiedlich zu beantwortende Frage, ob und unter welchen Voraussetzungen der den Baugemeinschaften zugeschriebene Mehrwert für das Quartier tatsächlich generiert wird. Manche Gruppen sind lange noch mit sich selbst beschäftigt, bei anderen erlahmt das Engagement nach den ersten ein bis zwei Jahren und einige sind in sich so zerstritten, dass es sogar besser ist, wenn sie nicht nach außen ausstrahlen. Aber natürlich gibt es auch Beispiele, bei denen die Baugemeinschaften einen wichtigen Beitrag für die soziale Entwicklung des Quartiers erbringen (vgl. Zimmer 2021). Wie kann dieser gewünschte Mehrwert der Baugemeinschaften zielgerichteter herbeigeführt und aktiviert werden?

Nicht alle Gruppen verstehen sich als Impulsgeber und Stabilisatoren von Quartieren und leiten aus den staatlichen Subventionen eine Verpflichtung ab, der Stadt etwas zurückzugeben. Dabei ist es übrigens nicht in der mitunter vermittelten Schwarz-Weiß-Kontrastierung zutreffend, dass die genossenschaftlichen Baugemeinschaftsprojekte automatisch soziale Ziele im Quartier verfolgen und so zu nachbarschaftlichen

Impulsgebern werden (BFHH 2019b: 10), während die WEG-Baugemeinschaften nur an sich selbst denken. Generell könnte eine Möglichkeit zur Herbeiführung der positiven Effekte für das Quartier darin liegen, anknüpfend an die Versprechungen in der Bewerbungsphase in den Kaufverträgen entsprechende Festschreibungen vorzunehmen. Bislang werden etwa bei Genossenschaften höchstens die Verpflichtungen zur Errichtung des Gebäudes vertraglich abgesichert, weitere Regelungen etwa zum Auszug von Mitgliedern oder zur Veräußerung von Anteilen regeln lediglich die Satzungen der Genossenschaften (BFHH 2019a). Beispielsweise könnte im Fall der Integration eines Gemeinschaftsraums in das Projekt der Baugemeinschaft eine Bereitstellung für das Quartier vereinbart werden. Eine derartige Ausweitung der Festschreibungen in den Kaufverträgen liegt nahe, ist in der Praxis allerdings auch nicht immer einfach einzusetzen, da nachbarschaftliche Leistungen häufig nur schwer messbar sind und lebendige soziale Zusammenhänge vermutlich nur dann dauerhaft funktionieren, wenn sie auf anderen Motiven als vertraglichen Verpflichtungen beruhen. Nichtsdestotrotz sollte daraufhin gewirkt werden, die Privilegierung von Baugemeinschaften zum Anlass zu nehmen, verstärkt einen »Return« für die Nachbarschaft einzufordern.

Ein weiterer Gedanke dazu: Der Senat legt den Eindruck nahe, dass die Konzentration von Baugemeinschaften in abgrenzbaren Blöcken von Quartieren die Planungsabläufe vereinfacht und letztlich auch zu höheren positiven Effekten für das jeweilige Quartier führen würde (BFHH 2019b: 4). Sicherlich lässt sich bei bestimmten Themen (z.B. Stellplatzkonzepte, Lösungen für die Nutzung des Erdgeschosses etc.) mitunter schneller ein Konsens erzielen, wenn Baugemeinschaften unter sich bleiben, als wenn zum Beispiel der Dialog mit Bauträgern gesucht werden muss. Gleichwohl ist das Ziel ja nicht, »Baugemeinschaftsinseln« in Quartieren zu schaffen, sondern den Geist von baugemeinschaftlichem Denken in das Quartier zu übertragen. Dazu bedarf es jedoch gerade der eben angesprochenen Reibungen – sie müssten nur intensiv begleitet und konstruktiv gewendet werden. Die Bildung von Baugemeinschaftsclustern in Quartieren ist insofern durchaus ambivalent zu bewerten.

Angesichts der beiden zuvor ausgeführten Punkte ist grundsätzlich zu fragen, ob das von Baugemeinschaften eingebrachte Engagement und die neu kreierten Ideen einen quartiersbezogenen Unterstützungsrahmen bräuchten, um angemessen zur Geltung zu kommen. Mitunter wirkt es so, als sei allein schon die Investition in die Förderung von Baugemeinschaften ein Garant für stabile Quartiere, lebendige Nachbarschaften und gelingende Integrationsprozesse. Gerade bei der Anlage der großen Entwicklungsgebiete bedarf es aber von Beginn an Strukturen, die quartiersbezogene Denk- und Handlungsweisen einfordern, erleichtern und auch dauerhaft begleiten. Der Aufbau solcher Strukturen darf keinesfalls als eine Art Gratisleistung von den Baugemeinschaften erwartet werden, dies würde sie in den meisten Fällen überfordern. Aktive Quartiersentwicklungsplanung benötigt das Engagement vieler Akteure: der Bauherren, der Stadt, ansässiger sozialer Institutionen und aller Gruppen von Bewohner*innen. Sind solche Strukturen aber erst einmal vorhanden, werden Mitglieder von Baugemeinschaften mit großer Wahrscheinlichkeit dazu beitragen, diese mit Leben zu füllen.

Fazit: Die erfolgreichen Strukturen von gestern weiterdenken!

Die Entwicklung der Baugemeinschaften in Hamburg während der letzten 30 bis 35 Jahre wird nicht ohne Grund als erfolgreich bezeichnet. Mit Blick auf die Zukunft gilt es dennoch, darüber nachzudenken, wie Baugemeinschaften als wohnungspolitisches Instrument eingesetzt und die mit der Förderung dieses Wohn- und Lebensmodells anvisierten positiven Effekte nachhaltig erzielt werden können. Zu nennen sind hier insbesondere eine gesellschaftlich breitere Streuung des baugemeinschaftlichen Wohnens, die Ausrichtung auf das Bauen im Bestand und die konsequente Stärkung der Quartiersebeneentwicklung.

Nach zwanzig Jahren ist es dabei auch durchaus angemessen, die Struktur der verdienstvollen AfB zu hinterfragen. So wertvoll es ist, einen Ankerpunkt für das Thema Baugemeinschaften in der Verwaltung zu haben, so ist doch auch festzustellen, dass die Abstimmung und Abwicklung der in leichter Modifikation immer wiederkehrenden Abläufe einen Großteil der Ressourcen der AfB beansprucht. Ähnliches ließe sich – aus der anderen Richtung betrachtet – über die engagierten Hamburger Baubetreuer sagen. Doch wo entsteht in Hamburg grundsätzlich Neues zum Themenfeld Baugemeinschaften und Quartiersentwicklung? Wer hat die Ressourcen dazu, jenseits von punktuellen Optimierungen, als Innovationstreiber zu agieren und neue Wege durchzudenken? Es wäre wünschenswert, wenn die AfB außerhalb der Verwaltung einen Gegenpol erhielte, der systematisch die strategische Weiterentwicklung der Hamburger Baugemeinschaftslandschaft verfolgen und eng damit verknüpft die soziale Profilierung der Quartiersebene zu seiner Aufgabe machen würde. Schließlich ist es keine neue Erkenntnis, dass die behördlichen Strukturen ihre Stärken, in der »routinisierten Erledigung von Daueraufgaben« haben: »Wenn der Staat [hingegen] zu etwas nicht berufen ist, dann zur Organisation von Innovation.« (Siebel et al. 2001: 529)

Ein erster Schritt in diese Richtung könnte eine Struktur wie in München sein, wo die Stadtbau München, eine Entwicklerin für zukunftsfähige Wohn- und Siedlungsprojekte, unter dem Namen »Mitbauzentrale München« die Anlauf- und Koordinationsstelle für gemeinschaftsorientierte Wohnformen betreibt – zwar im Auftrag der Landeshauptstadt München, aber außerhalb der Behördenstrukturen und mit viel Eigensinn, kreativen Ideen und innovativen Lösungsansätzen. Auch in Hamburg könnte ein außerhalb von Behörden wirkender Akteur, der ausgehend von der Perspektive der Baugemeinschaften Strukturen hinterfragt und kreativ weiterdenkt, ein äußerst wertvoller Impulsgeber sein.

Literatur

AfB – Agentur für Baugemeinschaften (2020): Bewertungskriterien für die Auswahl von Baugemeinschaftsgruppen für das städtische Grundstück im Mesterkamp Baufeld 9a und 9b in Barmbek-Süd. <https://docplayer.org/189506966-Bewertungskriterien-fuer-die-auswahl-von-baugemeinschaftsgruppen-fuer-das-staedtische-grundstueck-im-mesterkamp-baufeld-9a-und-9b-in-barmbek-sued.html> (letzter Zugriff am 26.5.2021).

- Altonaer Spar- und Bauverein eG (2016): Wohnprojekte bei der altoba. Präsentation zur Informationsveranstaltung am 1.4.2016. <https://silo.tips/download/herzlich-willkommen-zur-informationsveranstaltung-wohnprojekte-bei-der-altoba> (letzter Zugriff am 23.5.2021).
- amantine (Hg.) (2012): Die Häuser denen, die drin Wohnen. Münster: Unrast Verlag.
- BFHH – Bürgerschaft der Freien und Hansestadt Hamburg (2009): Drucksache 19/2995 – Planungsleistungen der Bezirksämter für Maßnahmen der Wachsenden Stadt, Mitteilungen des Senats an die Bürgerschaft, Haushaltsplan 2009/2010 – Einzelplan 6 Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt, Vorlage eines Wohnungsbauentwicklungsplans und Erhöhung der Verpflichtungsermächtigung bei dem Titel 06.06610.526.02 im Haushaltsjahr 2010.
- BFHH – Bürgerschaft der Freien und Hansestadt Hamburg (2018): Drucksache 21/13087 – Antrag »Stadtplanung von heute für die Stadtentwicklung von morgen (IV): Baugemeinschaften als Anker einer integrierten und sozial stabilen Quartiersentwicklung stärken«.
- BFHH – Bürgerschaft der Freien und Hansestadt Hamburg (2019a): Drucksache 21/4816 – Baugemeinschaften.
- BFHH – Bürgerschaft der Freien und Hansestadt Hamburg (2019b): Drucksache 21/18146 – Baugemeinschaften in Hamburg, Stellungnahme des Senats zum Ersuchen der Bürgerschaft vom 30. Mai 2018: »Stadtplanung von heute für die Stadtentwicklung von morgen (IV): Baugemeinschaften als Anker einer integrierten und sozial stabilen Quartiersentwicklung stärken (Drucksache 21/13087) und zugleich Stellungnahme des Senats zum Ersuchen der Bürgerschaft vom 13. Dezember 2018: »Neue Baugemeinschaftsförderung in Hamburg – Kleingewerkschaften ein solides Fundament geben« (Drucksache 21/15410).
- BSU – Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt (2006): Zusammen bauen lohnt sich – Baugemeinschaften für Familien in Hamburg. www.plan-r.net/files/baugemeinschaften_familien.pdf (letzter Zugriff am 26.5.2021).
- BSW – Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (o.J.): Studie – Evaluation von Baugemeinschaften in Hamburg. <https://www.hamburg.de/baugemeinschaften/evaluation/> (letzter Zugriff am 6.2.2023).
- FHH – Freie und Hansestadt Hamburg (2010): Die Baugemeinschaft – Von der Idee bis zum Einzug. Hamburg.
- FORUM Gemeinschaftliches Wohnen e. V. (2016): Grundstücksvergabe für gemeinschaftliches Wohnen – Konzeptverfahren zur Förderung des sozialen Zusammenhalts, bezahlbaren Wohnraums und lebendiger Quartiere. https://verein.fgw-ev.de/media/forum_konzeptverfahren.pdf (letzter Zugriff am 26.5.2021).
- IFB Hamburg – Hamburgische Investitions- und Förderbank (2023): Baugemeinschaften – Förderrichtlinie für Baugemeinschaften mit gewerkschaftlichem Eigentum. Gültig ab 1.1.2023. <https://www.ifBFHH.de/api/services/document/1171> (letzter Zugriff am 6.4.2023).
- Menzl, Marcus (2020): Gemeinsam zum Eigentum – Baugemeinschaften und Genossenschaften. In: Otto Depenheuer/Eckhart Hertzsch/Michael Voigtländer (Hg.), Wohneigentum für breite Schichten der Bevölkerung. Berlin: Springer Nature, 287–296.

- Mietshäuser Syndikat (2023): Das Syndikat. <https://www.syndikat.org/> (letzter Zugriff am 2.4.2023).
- Scheller, David (2020): Hamburg – Housing Movements and Local Government. In: Pernilla Hagbert/Henrik Gutzon Larsen/Håkan Thörn/Cathrin Wasshede (Hg.), *Contemporary Co-Housing in Europe – Towards Sustainable Cities?* New York: Routledge, 57–73.
- Scheller, David/Thörn, Håkan (2018): Governing »Sustainable Urban Development« Through Self-Build Groups and Co-Housing: The Cases of Hamburg and Gothenburg. *International Journal of Urban and Regional Research* 42/5, 914–933.
- Siebel, Walter/Ibert, Oliver/Mayer, Hans-Norbert (2001): Staatliche Organisation von Innovation: Die Planung des Unplanbaren unter widrigen Umständen durch einen unbegabten Akteur. *Leviathan* 29, Nr. 4, 526–543.
- SPD Hamburg/Bündnis90/Die Grünen Hamburg (2015): Koalitionsvertrag über die Zusammenarbeit in der 21. Legislaturperiode der Hamburgischen Bürgerschaft zwischen der SPD, Landesorganisation Hamburg, und Bündnis 90/Die Grünen, Landesverband Hamburg. <https://www.hamburg.de/contentblob/7038508/2d28de063ebdc a700d3ee3a388ec5960/data/koalitionsvertrag-dl.pdf> (letzter Zugriff am 12.2.2023).
- Stattbau Hamburg (2021): Die Entstehung von Stattbau und die Instrumente alternativer Sanierung in Hamburg. <https://stattbau-hamburg.de/wp-content/uploads/2021/02/STATTBAU-Geschichte-der-Entstehung.pdf> (letzter Zugriff am 6.2.2023).
- Temel, Robert (2009): Baugemeinschaften in Wien – Endbericht 2: Rechtsfragen, Leitfaden und Grundstücksvergabe. Wien: Stadt Wien, Magistratsabteilung 50 – Wohnbauförderung und Schlichtungsstelle für wohnrechtliche Angelegenheiten, Referat für Wohnbauforschung und internationale Beziehungen.
- Temel, Robert (2019): Baukultur für das Quartier. Prozesskultur durch Konzeptvergabe. BBSR, BBR – Allgemeine Ressortforschung.
- Vollmer, Maximilian/Spellerberg, Annette (2018): Unterstützungsstrukturen genossenschaftlicher Wohnprojekte in verschiedenen Bundesländern. In: Annette Spellerberg (Hg.), *Neue Wohnformen – gemeinschaftlich und genossenschaftlich*. Wiesbaden: Springer, 152–171.
- Zimmer, Christian (2021): Zwischen Wunsch und Wirklichkeit – Erwartungen an das nachbarschaftliche Engagement von Baugemeinschaften in der HafenCity, Hamburg. Unveröffentlichte Masterthesis. Hamburg: HafenCity Universität.

