

KIELER STUDIEN ZUR STADT- UND REGIONALENTWICKLUNG

C | A | U

Christian-Albrechts-Universität zu Kiel

Mathematisch-
Naturwissenschaftliche Fakultät



Bastian von Rohr

**Baugemeinschaften als Instrument einer
gemeinwohlorientierten Wohnungsversorgung**

Fallbeispiele aus Mitte-Altona in Hamburg

Herausgegeben vom Geographischen Institut der Universität Kiel

2023

8

KIELER STUDIEN ZUR STADT- UND REGIONALENTWICKLUNG

Bastian von Rohr

**Baugemeinschaften als Instrument einer
gemeinwohlorientierten Wohnungsversorgung**
Fallbeispiele aus Mitte-Altona in Hamburg

8 2023

Herausgegeben von
Rainer Wehrhahn, Florian Dünckmann und Axel Prieb
Schriftleitung: Petra Sinuraya und Verena Sandner Le Gall
Geographisches Institut der Universität Kiel
ISSN 2747-4747

Diese Veröffentlichung entspricht im Wesentlichen der im Geographischen Institut der Christian-Albrechts-Universität zu Kiel im Jahre 2022 angenommenen gleichlautenden Masterarbeit. Die Original-Interviews sind aus Gründen zugesicherter Anonymität hier nicht in Gänze beigefügt.

Das Titelbild zeigt ein Baufeld mit Baugemeinschaften in Mitte-Altona

Foto: Bastian von Rohr, 2022

©

Alle Rechte vorbehalten

Vorwort

Ohne tatkräftige Unterstützung wäre diese Arbeit nicht möglich gewesen, weswegen ich mich bei allen, die an dieser Arbeit mitgewirkt haben, bedanken möchte.

Vielen Dank an Prof. Dr. Wehrhahn für die wertvolle Expertise und die Möglichkeit der Veröffentlichung in den Kieler Studien zur Stadt- und Regionalentwicklung. Vielen Dank an Frau Sinuraya für die Hilfe bei der Überarbeitung und Formatierung der Arbeit für diesen Band.

Ein großes Dankeschön an alle Interviewpartner*innen, die sich die Zeit genommen haben, um ihr Wissen und ihre Erfahrungen mit mir zu teilen.

Vielen Dank an meine Eltern, meine Brüder, meine Oma und meine Freunde, die mich nicht nur unterstützt und mir hilfreiche Anmerkungen gegeben, sondern ebenso immer ein offenes Ohr geschenkt haben. – Ihr seid die Besten!

Mein größter Dank gilt Fabienne, die mich die ganze Zeit bedingungslos unterstützt, ausgehalten und motiviert hat diese Arbeit zu vollenden. – Danke für alles!

Kiel, im September 2023
Bastian von Rohr

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	I
Inhaltsverzeichnis	II
Abbildungsverzeichnis	IV
Tabellenverzeichnis	IV
Zusammenfassung	V
Summary	VI
1 Einleitung	1
2 Die ‚neue‘ Wohnungsfrage	6
2.1 Politische Ökonomie des Wohnens – eine Sichtweise	6
2.2 Marktbasierte Wohnraumversorgung – die Unvollkommenheit des Marktes	8
2.2.1 Die Kommodifizierung des Bodens als Ausgangspunkt	9
2.2.2 Der Doppelcharakter – Antagonismus der Ware Wohnung	10
2.2.3 Finanzialisierung des Wohnungsmarktes – der sekundäre Kapitalkreislauf	11
3 Gemeinwohlorientierte Wohnungsversorgung	14
3.1 Die Wohnungsgemeinnützigkeit – Blick zurück nach vorn	14
3.2 Kriterien einer gemeinwohlorientierten Wohnungsversorgung	15
3.3 Staatliche Instrumente für eine gemeinwohlorientierte Wohnungsversorgung	22
4 Gemeinschaftliche Wohnformen als Instrument der Stadtentwicklung	26
4.1 Das Konzept Baugemeinschaft	26
4.2 Prozess der Baugemeinschaft	29
4.3 Organisationsformen von Baugemeinschaften	30
5 Die empirische Untersuchung des Quartiers Mitte-Altona	33
5.1 Eine Annäherung an das Quartier Mitte-Altona als Untersuchungsraum	33
5.2 Forschungsdesign	36
5.3 Leitfadengestützte Expert*inneninterviews – Auswahl und Durchführung	37
5.4 Konstruktion des Interviewleitfadens	41
6 Darstellung der Ergebnisse	43
6.1 Motive für das Wohnen in einer Baugemeinschaft	43
6.2 Organisation, Finanzierung und Förderung	44
6.2.1 Vorstellung der untersuchten Baugemeinschaften und Wahl der Rechtsform	45
6.2.2 Partizipation und Mitbestimmung	47
6.2.3 Förderkulisse und Konzeptverfahren	50

6.3	Vernetzung und ‚Kristallisationspunkt von Nachbarschaftsaktivitäten‘	54
6.4	Wahrnehmung des Gemeinwohlgedankens	56
7	Diskussion	59
7.1	Baugemeinschaften und die Wohnungsfrage	59
7.2	Überprüfung der Gemeinwohlkriterien	61
8	Fazit und Ausblick	66
Literaturverzeichnis		69
Anhang		LXXVI
Anhang 1	Interviewleitfaden	LXXVI
Anhang 2	Kategorienkatalog	LXXVIII
Anhang 3	Erbbaurecht	LXXIX
Anhang 4	Bewerbungsformular	LXXX
Anhang 5	Bewertungsschema	LXXXIII

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Liegenschaftsvergabeverfahren	24
Abb. 2:	Baugemeinschaft und Wohnprojekt	27
Abb. 3:	Abgrenzung Baugemeinschaften im Forschungsprojekt	29
Abb. 4:	Merkmale unterschiedlicher Eigentumsformen	32
Abb. 5:	Gebiet der vorbereitenden Untersuchung Mitte-Altona	35
Abb. 6:	Zusammenstellung von Elementen des Bebauungsplans Altona-Nord 26	36
Abb. 7:	Forschungsdesign: Methodische Triangulation	37
Abb. 8:	Baugemeinschaften und ihre Rechtsform in Mitte-Altona	47
Abb. 9:	Erweiterte Merkmale unterschiedlicher Eigentumsformen	48
Abb. 10:	Ergebnisse des Interviews, Aussagen 1 und 6	57
Abb. 11:	Ergebnisse des Interviews, Aussagen 2 bis 5	57

Tabellenverzeichnis

Tab. 1:	Belegungsquoten und Einkommensgrenzen	52
Tab. 2:	Belegungsquoten und Einkommensgrenzen	52
Tab. 3:	Belegungsquoten und Förderung von Baugemeinschaften in Kooperation	54
Tab. 4:	Leistungsfähigkeit der Miete im Vergleich	63

Zusammenfassung

Gemeinschaftliche Wohnformen werden sowohl in der öffentlichen Debatte als auch im wissenschaftlichen Diskurs für die Begegnung von gesellschaftlichen Herausforderungen und für die wieder in den Fokus getretene ‚neue‘ Wohnungsfrage vermehrt als Lösung diskutiert. Dabei wird das Konzept der Baugemeinschaften besonders im Hinblick auf das Gemeinwohl betrachtet. Es steht dementsprechend das Wohlergehen der Gemeinschaft als Ganzes und nicht nur der an der gemeinschaftlichen Wohnform Beteiligten im Fokus.

Dabei ist der Begriff des Gemeinwohls in diesem Kontext oftmals nicht eng definiert. In dieser Arbeit wird ein Kriterienkatalog entwickelt, an dem das Gemeinwohl einer gemeinschaftlichen Wohnform bewertet werden kann. Dieser wird am Beispiel des innerstädtischen Neubauquartiers Mitte-Altona in Hamburg kritisch betrachtet. Hier soll eine gemeinwohlorientierte Bodenpolitik zur Lösung der neuen Wohnungsfrage beitragen. Dabei steht diese aufgrund des Vorwurfs einer Exklusivität in Kritik.

Ich leite den Gemeinwohlbegriff und Kriterienkatalog aus der Politischen Ökonomie des Wohnens ab. Zunächst wird festgestellt, dass die warenförmige Verwertung des Wohnens aufgrund seiner ökonomischen Rationalitäten bisher keine für alle befriedigende Lösung im Kontext der Wohnraumversorgung gefunden hat. Hierbei geht es um eine quantitative sowie qualitative Bedarfs-

deckung, die sich wieder vermehrt am Gebrauchswert orientieren soll. Die Unzulänglichkeiten, die der kapitalistisch organisierte Wohnungsmarkt hervorgebracht hat, sind unübersehbar und empirisch vielfach belegt. Deshalb wird seit einiger Zeit ein Umbau des kapitalistischen Wohnungsverorgungssystems gefordert, wobei die Ware Wohnung dekommodifiziert wird.

Die Ergebnisse einer qualitativen Sozialforschung legen nahe, dass meine theoretischen Vorüberlegungen bezüglich des Inhalts der Gemeinwohlorientierung plausibel erscheinen und lediglich leicht ergänzt werden mussten. Das Instrument der Baugemeinschaften bietet – sofern es dem genossenschaftlichen Grundgedanken folgt – ideale Voraussetzungen zur Umsetzung einer gemeinwohlorientierten Wohnungsverorgung bzw. Bodenpolitik in Mitte-Altona. Praktisch weisen die Aspekte der Finanzierbarkeit und die der Mit- sowie Selbstbestimmung leichte Defizite auf. Ein exklusiver Charakter der Wohnprojekte konnte nicht nachgewiesen werden. Die untersuchten Baugemeinschaften können als ein neues soziales Wohnen gesehen werden, welches individuelle Belange und Interessen berücksichtigt und überwiegend orientiert am Gemeinwohl handelt und eine Pluralisierung des Wohnungsmarktes darstellt. Der in dieser Arbeit formulierte Kriterienkatalog kann dazu beitragen, den Begriff des Gemeinwohls im Kontext des gemeinschaftlichen Wohnens besser zu verstehen und messbar zu machen.

Summary

The societal challenges around the 'new' housing issue has come back into focus. Community-based forms of housing promise to alleviate these challenges and are increasingly discussed in the public debate and the academic discourse. Particularly, the concept of co-housing is viewed in terms of the common good. Accordingly, the focus is on the well-being of the community as a whole and not only of those involved in the co-housing.

In this context, the concept of common good is often not closely defined. In this thesis, I propose a catalog of criteria to assess the common good of a co-housing arrangement. This is critically examined using the example of the new inner-city neighborhood Mitte-Altona in Hamburg. Here, a land policy oriented towards the common good is to contribute to the solution of the new housing issue. However, it is criticized on the basis of exclusivity.

I derive the concept of the common good and the catalog of criteria from the political economy of housing. First, it is noted that the commodity-based exploitation of housing, due to its economic rationalities, has not yet found a satisfactory solution for all in the context of housing provision. What is at stake here is a quantitative as well as qualitative fulfillment of needs, which should again be increasingly oriented towards value of use. The

inadequacies of the capitalist housing market are obvious and have been empirically proven many times. Therefore, for some time now, there have been calls for a restructuring of the capitalist housing supply system, whereby housing is decommodified.

The results of qualitative social research suggest that my theoretical preliminary considerations regarding the content of common good orientation seem plausible but required some slight additions, which were added. The instrument of co-housing – as long as it follows the basic cooperative idea – offers ideal conditions for the implementation of a common good-oriented housing supply and land policy in Mitte-Altona. In practice, the aspects of financial viability and co- and self-determination show slight deficits. An exclusive character of the housing projects could not be proven. The co-housing considered herein can be seen as a new social housing that takes individual concerns and interests into account and acts predominantly oriented towards the common good, representing a pluralisation of the housing market.

The catalog of criteria formulated in this thesis can contribute towards a better understanding and measurability of the concept of the common good in the context of community housing.

1 Einleitung

Was man heute unter der Wohnungsnot versteht, ist die eigentümliche Verschärfung, die die schlechten Wohnungsverhältnisse der Arbeiter durch den plötzlichen Andrang der Bevölkerung nach den großen Städten erlitten haben; eine kolossale Steigerung der Mietspreise, eine noch verstärkte Zusammendrängung der Bewohner [...], für einige die Unmöglichkeit, überhaupt ein Unterkommen zu finden. (MEW 18 1872, S. 213)

Friedrich Engels (1872) beschreibt mit dieser Einschätzung die Missstände des damaligen Wohnungsmarktes. Hiermit begann die gesellschaftliche, politische und ökonomische Auseinandersetzung mit der Frage nach einer ausreichenden Wohnungsversorgung für alle Gesellschaftsschichten. Diese Frage wurde durch Karl Marx und Friedrich Engels im späten 19. Jahrhundert durch die Thematik der Verelendung der Arbeiter*innen in den sich entwickelnden Großstädten Englands, wo die Problematik einer unzureichenden Wohnungsversorgung aufkam, entscheidend geprägt (vgl. ebd.). Aktuelle Entwicklungen der Wohnungsversorgung zeigen, dass die grundlegenden Probleme der Wohnungsfrage und die daraus resultierende Wohnungsnot nach fast 150 Jahren immer noch aktuell sind und Menschen akut von Wohnungsmangel sowie hohen Mieten betroffen sind (Mayer und Mayeres 2021, S. 14). Somit gewinnt die Wohnungsfrage wieder an Bedeutung bzw. wird zu jeder gesellschaftlichen Krise, bspw. nach der Finanzkrise 2008, den Verdrängungsdebatten oder der Corona-Pandemie, erneut gestellt und ist nie wirklich abgeklungen und weiterhin höchst aktuell (Böhmer et al. 2021, S. 10). Steigende Mieten, renditeorientierte Wohnungsunternehmen, Prozesse der Neoliberalisierung und neue gesellschaftliche Anforderungen an die Wohnungsversorgung führen zu einer Situation, in der es für einkommensschwache Haushalte und selbst für die Mittelschicht immer schwieriger wird, bezahlbaren Wohnraum in städtischen Lagen zu finden (vgl. Metzger und Schipper 2017; Wehrhahn 2019; Sarnow 2023; Sarnow 2019). Proteste von Mieter*inneninitiativen, wohnungspolitische Forderungen sowie wissenschaftliche Studien zeigen dabei, dass eine markt- und profitorientierte Wohnungsbewirtschaftung in Konflikt mit allgemeinwohlorientierten Ansprüchen an die Wohnungsversorgung gerät. Innerhalb der kritischen Wohnungsforschung wird sich – zumindest hypothetisch – die Frage gestellt, ob die derzeitigen sozialen und gesellschaftspolitischen Herausforderungen von marktförmigen und konkurrenzorientierten Eigentümer*innen und Wohnungsunternehmen überhaupt erfüllt werden können (vgl. Aalbers und Christophers 2014; Baldenius et al. 2020; Holm et al. 2015; Holm 2017; Schipper 2018a). Hierbei wird immer wieder auf den Doppelcharakter des Wohnens als Sozial- und Wirt-

schaftsgut Bezug genommen. Seit jeher ist die Versorgung mit Wohnraum größtenteils marktförmig organisiert, wodurch das Wohnen als Ware gehandelt wird. Der Fokus liegt auf der Erwirtschaftung von Rendite anstatt auf der Bereitstellung eines würdevollen und angemessenen Wohnraumes, was zu zahlreichen Konfliktfeldern führt (vgl. Holm et al. 2015). Die Wohnungsversorgung heutiger Zeit kann keineswegs mehr ausschließlich auf die Frage der quantitativen Bedarfsdeckung fixiert werden. Im Fokus muss vielmehr die Notwendigkeit der Bildung einer gemeinwohlorientierten Wohnungsversorgung liegen, die ebenso qualitative Aspekte des Wohnens einbezieht (Dürr und Kuhn 2017, S. 10).

Die Stadt Hamburg, die gleichzeitig den städtebaulichen und politischen Rahmen des Untersuchungsgebiets darstellt, ist wie nahezu alle Großstädte in den letzten Jahren von einem überproportionalen Anstieg der Immobilienpreise und Mieten betroffen und verzeichnet zudem eine akute Wohnungsknappheit, insbesondere im leistbaren¹ Wohnungssegment. Die Auswirkungen dieses Engpasses sind empirisch belegbar (vgl. Metzger und Schipper 2017; Hamburger Mietenspiegel 2021; Wehrhahn 2019). Für einkommensschwache Haushalte², zunehmend auch für Teile der Mittelschicht³, ziehen diese Entwicklungen nicht nur Schwierigkeiten bei der Wohnungssuche oder weniger Flexibilität in der Lebensgestaltung nach sich, auch der Anteil der Miete an den Lebenshaltungskosten steigt. Der Wohnungsmarkt trägt somit zunehmend zur Polarisierung der Gesellschaft bei. Die Immobilieneigentümer*innen maximieren ihre Vermögensgewinne durch steigende Immobilienpreise, Haushalte mit niedrigem bis mittlerem Einkommen hingegen müssen höhere Aufwendungen hinnehmen (Burghardt et al. 2018a, S. 4). Diese Entwicklung ist in ganz Deutschland zu verzeichnen. Mehr als 30 % aller Haushalte in einer deutschen Großstadt mussten 2021 mehr als 40 % ihres Einkommens und knapp 12 % mehr als die Hälfte für Miete aufbringen, was das statistische Bundesamt als finanzielle Überbelastung einstuft (vgl. Zimmermann 2021). Im Gegensatz dazu benötigten 2017 12 % aller Haushalte weniger als 15 % ihres Einkommens für ihre Miete (Lebuhn et al. 2017, S. 41). Zudem verstärkt sich der Trend der Urbanisierung und die Konkurrenz um Wohnraum intensiviert Probleme wie Klassismus und rassistische Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt (Burghardt et al. 2018a, S. 4). Mit einer im Koalitionsvertrag festgeschriebenen „gemeinwohlorientierten Boden-

1 Kapitel 3.2

2 Dies meint Haushalte, die weniger als 75 % des Medians des nationalen Einkommens zur Verfügung haben.

3 Dies meint Haushalte, die mit einem verfügbaren Einkommen im Bereich von 75 bis 150 % des nationalen Medians auskommen müssen.

politik“ (Koalitionsvertrag 2020, S. 25) möchte die Freie und Hansestadt Hamburg eine „soziale“ (ebd.) Stadtentwicklung erreichen sowie die Interessen des „Allgemeinwohls“ (ebd.) verfolgen und Flächen gezielt entwickeln, um „langfristig bezahlbare Mieten“ (ebd., S. 26) zu ermöglichen und Spekulationen vermeiden. „Bezahlbares Wohnen ist existenziell und jede*r sollte in Hamburg ein angemessenes Zuhause haben“ (ebd.). Eine Eingrenzung zum Begriff der Gemeinwohlorientierung gibt es jedoch nicht, es wird dennoch deutlich, dass der Koalitionsvertrag und dessen Ausrichtung als eine Reaktion auf die aktuelle Wohnungssituation zu verstehen ist. In Kapitel 2.2 wird deshalb die Bedeutung des Bodens als Ausgangspunkt für eine gemeinwohlorientierte Wohnungspolitik herausgearbeitet und auf die sozialen Missstände, die aus der derzeitigen Wohnungsversorgung hervorgehen, thematisiert.

[N]icht die Lösung der Wohnungsfrage löst zugleich die soziale Frage, sondern erst durch die Lösung der sozialen Frage, d.h. durch die Abschaffung der kapitalistischen Produktionsweise, wird zugleich die Lösung der Wohnungsfrage möglich gemacht. (MEW 18 1872, S. 243)

Nach Engels Schrift ‚Zur Wohnungsfrage‘ lässt sich die Wohnungsfrage nicht von der sozialen Frage⁴ trennen und die Abschaffung der kapitalistischen Produktionsweise, macht die Lösung der Wohnungsfrage erst möglich (vgl. ebd.). Mit der Untersuchung des Instrumentes genossenschaftlicher Baugemeinschaften, welches nicht marktbasierter Logiken der Wohnungsversorgung folgt, möchte sich diese Arbeit nicht der ‚Torheit‘ verschreiben, „die Wohnungsfrage [...] einzeln lösen zu wollen“ (ebd., S. 262). Der Kampf um Wohnraum ist jedoch ein wichtiger gesellschaftlicher Prozess und sich verändernde Wohninteressen sowie die dazu eingesetzten Instrumente zu untersuchen, ist ein wichtiger Ansatzpunkt, um in das zentrale Feld der Reproduktion kapitalistischer Herrschaftsverhältnisse eingreifen zu können. Wohnen ist innerhalb dieser Herrschaftsverhältnisse ein „ökonomisches Feld der Kapitalakkumulation“ und durch seine marktförmige Organisation, „mit der Reproduktion sozialer Ungleichheit und gesellschaftlicher Machtverhältnisse [...] verwoben“ (Schipper 2018a, S. 3). Die Funktion der kapitalistisch organisierten Wohnungsversorgung hat sich von einem Teil des gesellschaftlichen Konsumtionsfonds ins Zentrum der Profitrealisierung verschoben. Sobald die Wohnungsversorgung nicht mehr vorrangig der Sicherung von allgemeinen Reproduktionsbedingungen dient, sondern unmittelbar der

Anlagesphäre von Finanzmarktinvestitionen zugeordnet wird, verschärfen sich die Widersprüche zwischen Gebrauchs- und Tauschwertorientierung ebenso wie die Tendenzen der ungleich verteilten Verdrängungsmechanismen und Klassismus (Kapitel 2.2.3). Konzepte und Forderungen, die Wohnungsversorgung als Teil einer gemeinwohlorientierten, sozialen Infrastruktur anzusehen, stehen vor der Herausforderung mit dem aktuellen Modus Operandi der kapitalistischen Urbanisierung zu brechen (Holm 2013, S. 5).

Im Artikel 25 der allgemeinen Erklärung der Menschenrechte ist das Recht auf Wohnen als grundlegendes Element der Daseinsvorsorge verankert (vgl. UN-General Assembly 1948 art. 25). Die Bereitstellung von adäquatem Wohnraum ins deutsche Grundgesetz aufzunehmen, scheiterte bisher am politischen Willen. Wohnen als eine soziale Infrastruktur zu begreifen, schließt eine Reflektion darüber ein, dass die Fragen, wie Menschen wohnen, wo sie wohnen und unter welchen Bedingungen, einen erheblichen Einfluss auf deren gesellschaftliche Teilhabe hat. Wohnen ist daher eine existenzielle, soziale Reproduktionsbedingung und ein grundlegender Bestandteil der Daseinsvorsorge (Hellriegel und Schmitt Pacífico 2019, S. 61). Diesen Bestandteil gilt es u. a. durch gesamtgesellschaftliche Finanzierungsmöglichkeiten zu gewährleisten,

denn die sozialpolitische Relevanz der Wohnungsversorgung besteht nicht nur im Kontext der Zugangschancen und der Qualität einer als existenziell angesehenen Grundvoraussetzung der Reproduktion, sondern darüber hinaus in den die gesellschaftliche Lage bestimmenden Wirkungen von Wohnbedingungen. (Holm 2013, S. 2)

All diese Missstände, Problemlagen und der Anspruch der derzeitigen Wohnungsversorgung, die in Kapitel 2 herausgearbeitet werden, sind in einen Kriterienkatalog überführt und ergänzt worden, der anhand von unterschiedlichen Studien Kriterien einer Gemeinwohlorientierung herausgearbeitet hat. Hiermit wird dem Ausbleiben einer Eingrenzung des Begriffs der Gemeinwohlorientierung entgegengewirkt, wobei diese Eingrenzung in Kapitel 7 überprüft und reflektiert wird.

Die Art und Weise wie gewohnt wird, ist immer mit den vorherrschenden gesellschaftlichen Verhältnissen verbunden. Der Wandel des Wohnens verweist stets auf gesellschaftliche Veränderungen, wie den Wandel von Familie und Ehe, von gesellschaftlicher Arbeitsteilung sowie Herrschafts- und Geschlechterverhältnissen (Häusermann und Siebel 2000, S. 20). Der Umstand, dass es so etwas wie Wohnen gibt, ist laut Häusermann und Siebel die Folge einer gesellschaftlichen Entwicklung, insbe-

⁴ Die soziale Frage meint die sozialen Probleme unserer heutigen Gesellschaft. Hierzu zählen Formen der Armut, das Wohnungsproblem, Ausgrenzung bestimmter Gruppen der Gesellschaft (vgl. Toyka-Seid und Schneider 2022). Dies ist dementsprechend ein Überbegriff, in dem die Wohnungsfrage inkludiert ist.

sondere, wenn Wohnungen nicht nur als Behausungen gesehen und damit gleichgestellt werden (ebd., S. 24f.). Mit dem Beginn der Lohnarbeit und dem damit einhergehenden Anfang der freizeithlichen Beschäftigung kann erst von Wohnen gesprochen werden. Die Wohnungspolitik des 19. und 20. Jahrhunderts war davon geprägt, angemessene Wohnverhältnisse zu schaffen. Gemeindefbau und Sozialwohnungen waren in Europa die Resultate einer an der sozialen Wohnversorgung ausgerichteten Baupolitik. Es wurden größtenteils Standardwohnungen für Familien gebaut, wobei sich das Soziale lediglich in den niedrigen Mieten niederschlug (Holm und Laimer 2021, S. 1).

Sozial bedeutet im Kontext des Wohnens jedoch nicht nur leistbar, sondern ist vielmehr im Sinne von kollektiv, nachbarschaftlich und als eine Möglichkeit der sozialen Reproduktion zu verstehen, wobei sich die Aspekte nicht zufälligerweise ergänzen. Die marktwirtschaftliche Durchdringung aller Lebensbereiche und der Abbau von Sozialleistungen im Zuge von Neoliberalisierungstendenzen zwingt immer größere Teile der Bevölkerung, ihre Lebenshaltungskosten zu senken, wobei Armut und Einsamkeit oft miteinander einhergehen (ebd., S. 2). Alleinerziehende, junge Familien, Arbeitsunfähige, Migrant*innen und andere benachteiligte Gruppen sind hiervon besonders betroffen. In solchen Situationen nimmt die Bedeutung von gegenseitiger Unterstützung zu. Sie hilft dabei, Problemen wie Vereinsamung vorzubeugen, Kosten zu senken und nachbarschaftliche Netzwerke aufzubauen. Es gibt ein gesteigertes Bedürfnis nach mehr Selbstbestimmung und -organisation, nach individuellen Gestaltungsmöglichkeiten sowie kollektivem Handeln. Gemeinschaftliche Wohnformen wie Baugemeinschaften versuchen diese Bedürfnisse auf unterschiedliche Art und Weise aufzugreifen (ebd.). Dies ist als Reaktion auf die Folgen der weitreichenden Liberalisierung der Finanzmärkte, die in Kapitel 2 weiter vertieft werden, zu sehen. Immobilien werden zu Finanzprodukten, die der Rendite und nicht dem Gebrauchswert dienen und sind durch ansteigende Immobilien- und Mietpreise zu einer attraktiven Anlage geworden. Hierdurch sind Symptome wie Wohnungsnot, Segregation und Polarisierung ausgelöst worden. Es haben sich zahlreiche alternative Projekte herausgebildet, die diesen Effekten entgegenwirken können und oftmals aus einer politischen Überzeugung heraus entstanden sind. Diese Wohnprojekte bildeten sich vielfach und in unterschiedlichen Arten daraus, dass der Mehrwert nicht im Sinne des kommerziellen Gewinns, sondern im Sinne des Mehrwerts für das Stadtleben und die Stadtgesellschaft umgesetzt werden soll. Diese Initiativen entwickeln Lösungen für die spezifischen Herausforderung

vor Ort. Wo die Spekulation auf dem Immobilienmarkt den Zugang zu Grundstücken und Wohnraum erschwert, werden Häuser dem Markt entzogen und Mieten dauerhaft bezahlbar gemacht, was wiederum andere positive Aspekte des sozialen Zusammenlebens mit sich bringt (Tsvetkova 2021, S. 125f.).

Anschließend an die aus Kapitel 2 hervorgehende und in Kapitel 3 beschriebene Debatte um eine gemeinwohlorientierte Wohnungsversorgung steht der Gebrauchswert des Wohnens als Gemeinschaftsgut in kollektiver Nutzung und Verwaltung im Zentrum der Arbeit. Es werden Formen der Selbstorganisation und der Aufbau demokratischer *bottom-up* Strukturen in gemeinschaftlichen Wohnformen in die Praxis umgesetzt (Balmer und Bernet 2017, S. 260). Diese Wohnformen finden sowohl in der öffentlichen Diskussion als auch im wissenschaftlichen Diskurs für die Begegnung von gesellschaftlichen Herausforderungen wie etwa dem demographischen Wandel, der Ausdifferenzierung von Lebensstilen und insbesondere der erneut in den Fokus der Öffentlichkeit getretenen Wohnungsfrage wieder mehr Beachtung. (vgl. Tummers 2016, S. 2036). Gemeinschaftliche Wohnformen werden als „Reallabore“ (Görgen 2021, S. 24) respektive „micro-laboratories for new urban models for social interaction“ (Tummers 2016, S. 2037) bezeichnet, in denen neue Praktiken und Lebensformen erprobt werden, sodass sie soziale, ökonomische sowie ökologische Innovationen hervorbringen können (vgl. Kunze 2009, S. 182f.; Fedrowitz 2016; Philippsen 2014; Becerra und Kunze 2016, S. 7f.).

Hinsichtlich der Bedeutung gemeinschaftlicher Wohnformen für die wieder an Relevanz gewinnende und in Kapitel 2 beschriebene Wohnungsfrage, wird festgestellt werden, dass Wohnen ein Menschenrecht und zugleich „ein wesentliches Element der Lebenswelt von Individuen [ist]“ (Beck 2012, S. 48). Baugemeinschaften bzw. Wohnprojekte sollten dabei jedoch nicht als

Wundermittel für gesellschaftliche Problemstellung gesehen werden und darin überschätzt werden. Aber sie scheinen durchaus bemerkenswerte Potenziale für eine individuell gelingende Lebensgestaltung zu bergen und insbesondere in spezifischen Lebensphasen einen Ermöglichungsspielraum selbstbestimmten biographischen Handelns zu eröffnen. (Beck 2012, S. 49)

Eine Studie im Auftrag des Netzwerkes ‚Soziales neu gestalten‘ (SONG) hat versucht die Potenziale durch eine „Social Return on Investment-Analyse“ messbar zu machen (vgl. SONG 2009). Die Autor*innen dieser Studie konzentrierten sich darauf herauszufinden, „wie sich quartiersbezogene, gemeinschaftliche Wohnprojekte

auf den konkreten Hilfebedarf unterstützungsbedürftiger Personen auswirken“ (ebd., S.11). Das Ergebnis ist, „dass die Gesellschaft auf sehr vielfältige Weise und auf allen Ebenen von gemeinschaftlichen Wohnformen profitiert“ (ebd., S. 229). Dies umfasst sowohl die bessere gesundheitliche Entwicklung der Bewohner*innen und den verringerten Bedarf an professioneller Pflege als auch positive Effekte „in Form der – intensiveren – Wahrnehmung wirtschaftlicher und kultureller Austauschbeziehungen“ innerhalb des untersuchten Quartiers und hebt insgesamt die ökonomischen Vorteile für die Gesellschaft sowie für die Individuen hervor (ebd.).

Barbara Zibell und Lisa Kietzke (2016) erklären den steigenden Trend von Baugemeinschaften mit zunehmenden ökonomischen Unsicherheiten und dem Abbau sozialstaatlicher Unterstützung. Hierbei ist gemeinschaftliches Wohnen eher als ein „Symptom des gesellschaftlichen Wandels“ (ebd., S. 16) zu verstehen. Sie betonen zwar die Vorteile gemeinschaftlichen Zusammenlebens, binden ihre Bedeutung aber an eine „tiefgreifende Transformation sozialer Sicherungssysteme“ (ebd. S. 15), die seit den 1990er Jahren durch neoliberale Reformen vermehrt Eigenleistungen von den Bürger*innen fordert (Görgen 2021, S. 30). Gemeinschaftliche Wohnformen wirkten eher kompensatorisch, weil „gemeinschaftliche, in soziale Netzwerke eingebundene Versorgungsstrukturen eine ernst zu nehmende Alternative und für manche Menschen finanziell die einzige Möglichkeit“ (Zibell und Kietzke 2016, S. 13) darstellten, notwendige soziale sowie auch pflegerische Unterstützung zu organisieren. Bewohner*innen von gemeinschaftlichen Wohnprojekten befassen sich den Autorinnen zufolge mit der „Entwicklung von Strategien, eigentlich gesamtgesellschaftlicher Problemlagen“ (ebd., S. 16).

Sarah Ginski und Gisela Schmitt (2014, S. 296) diskutieren die Frage dahingehend, welchen Beitrag gemeinschaftliche Wohnformen zur Wohnungsversorgung spielen (können) und beschreiben dabei gemeinschaftliche Wohnprojekte als „etabliertes Nischenprodukt im Aufwärtstrend [...] mit meist hochwertigen Angeboten für (neue) Wohn- und Lebensentwürfe“ (ebd.). Diese Projekte sind oftmals sozial engagiert: „Ihnen geht es um die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum [...], die Integration benachteiligter Gruppen und soziale Verantwortung für das Quartier.“ (ebd.). Ricarda Pätzold (2014, S. 7) hat durch eine Befragung von Kommunen größerer Städte festgestellt, dass gemeinschaftliche Wohnformen eine wichtige Rolle bei der Ergänzung und Ausweitung des Wohnungsangebotes beigemessen wird. Joscha Metzger (2016, S. 21) mahnt, dass gemeinschaftliche Wohnformen tendenziell einen „wichtigen

Beitrag zur Schaffung und Erhaltung bezahlbaren Wohnraums leisten [können]“, manche Förderprogramme zu ihrer Unterstützung sich jedoch „als Mittelschichtsförderung entpuppen, ohne einen wirklichen Beitrag zu bezahlbarem Wohnen zu leisten.“ (ebd.). Es ist dementsprechend wesentlich, die unterschiedlichen Formen von Baugemeinschaften respektive gemeinschaftlicher Wohnprojekte zu differenzieren und diese eingehender zu untersuchen. Insbesondere die Zugänglichkeit gemeinschaftlichen Wohnens für unterschiedliche soziale Gruppen muss dabei Berücksichtigung finden (ebd.).

Dies ist vor dem Hintergrund relevant, dass bspw. das Forscher*innenteam um Michaela Leitner und Beate Littig am Beispiel von Wohnprojekten in Wien einige kritische soziologische Aspekte hervorgehoben hat (vgl. Leitner und Littig 2016; Littig 2017). Es schildert zwar ein „äußerst positives und neuartiges Erlebnis“ für das Leben innerhalb einer Baugemeinschaft (Leitner und Littig 2016, S. 21), das gemeinschaftliche Leben ist jedoch zeitaufwändig und steht zuweilen in Konkurrenz zur Erwerbsarbeit und privaten Interessen. Der größte Kritikpunkt ist, dass das Projekt sozial selektiv ist und sich größtenteils aus Vertreter*innen eines „akademisch gebildeten, liberal-alternativen Milieu[s]“ (Littig 2017, S. 16) zusammensetzt. Fedrowitz und Gailing (2003) halten gemeinschaftliche Wohnprojekte dennoch für „aktive Zellen einer demokratischen Gemeinde“, da sie mit ihrer sozial-integrativen Ausrichtung in die Stadtteile hineinwirken (ebd., S. 61). „Sie vermittelten Stabilität in einer von Beschleunigung und Flexibilität geprägten postfordistischen Ökonomie“ (ebd., S. 53) und stärkten somit die Resilienz der Projektbewohner*innen gegenüber sozialem Wandel und dem Rückbau staatlicher Unterstützungsstrukturen und stellten dies in einem bezahlbaren Rahmen dar (Görgen 2021, S. 32).

Gemeinschaftliche Wohnformen haben in den letzten Jahren diskursiv eine gewisse Relevanz erlangt, rein quantitativ bleiben sie weiterhin eine Nischenform, verbunden mit einem deutlichen Aufwärtstrend. Trotz des bisherigen Status einer Nischenform des Wohnens, deuten die vorgestellten Studien auf vielfältige Potenziale hin. Gleichzeitig hält Tummers (2016, S. 2024) hinsichtlich der Bedeutung gemeinschaftlicher Wohnformen fest, „that factual assessment of the volume and performance of co-housing projects is rare. Despite intensified research, it remains unclear to what extent co-housing initiatives de facto contribute to social cohesion“ (ebd.). Mit einem Blick in die tatsächlichen Aktivitäten der Baugemeinschaften im Untersuchungsgebiet soll deren Stellung und Wertigkeit innerhalb des Quartiers

herausgefunden werden und ein Beitrag dazu geleistet werden, gemeinschaftliche Wohnformen weiter in den Fokus stadtplanerischer Diskussionen rücken zu lassen.

Der derzeitigen Wohnungsknappheit wird insbesondere eine hohe Neubauaktivität entgegengesetzt. Genau hier schließt die Untersuchung der Arbeit an, da der Untersuchungsraum Mitte-Altona im Hamburger Stadtteil Altona eine der größten innerstädtischen Entwicklungsflächen darstellt, in dem bisher der erste Bauabschnitt fertig gestellt wurde. Somit knüpft die Arbeit an die neubaupolitische Agenda an und untersucht das eingesetzte Instrument der Baugemeinschaft.

Das Ziel war es, das bereits genutzte Instrument der Baugemeinschaft innerhalb eines Neubauquartieres in Hamburg anhand des Zwecks einer Gemeinwohlorientierung

zu untersuchen sowie zu überprüfen. Die leitende Forschungsfrage, die dabei helfen soll, dieses Ergebnis zu erreichen lautet:

Inwieweit sind Baugemeinschaften ein effektives Instrument für eine gemeinwohlorientierte Wohnungsversorgung in Mitte-Altona?

Das städtische Quartier wird in dieser Arbeit als Möglichkeitsraum gesehen, in dem Alternativen zu kapitalistischen Verwertungslogiken dargestellt und anhand des Begriffes der Gemeinwohlorientierung überprüft werden. „Die Kraft dieser Orte besteht darin, infrage zu stellen, was uns beständig als alternativlos präsentiert wird. Sobald die Menschen erfahren, dass es auch anders geht, ändert sich ihr Blick auf das Mögliche“ (Calderon Lüning et al. 2018, S. 91).

2 Die ‚neue‘ Wohnungsfrage

In einer solchen (kapitalistischen (Anm. d. A.)) Gesellschaft ist die Wohnungsnot kein Zufall, sie ist eine notwendige Institution, sie kann mit- samt ihren Rückwirkungen [...] nur beseitigt werden, wenn die ganze Gesellschaftsordnung, der sie entspringt, von Grund aus umgewälzt wird. (MEW 18 1872, S. 26)

Mit dieser Einschätzung nimmt Friedrich Engels eine interessante Perspektive auf die Wohnungsfrage ein. Engels zeichnete schon in seinem Werk „die Wohnungsfrage“ (1872) präzise vor, dass die Besonderheiten des Wohnens als ökonomisches Gut und sein Charakter als bestimmende Notwendigkeit individuellen Lebens und gesellschaftlichen Wirtschaftens unter den Bedingungen kapitalistischer Gesellschaften die Wohnungsfrage zwangsläufig hervorbringt (Schipper und Schönig 2021, S. 77). Festzustellen ist, dass sich in einer kapitalistisch organisierten Gesellschaft bisher keine für alle befriedigende Verbesserung der Wohnsituation ergeben hat. Dies bestätigt die Aktualität der Gedanken Friedrich Engels zur heutigen Wohnungsfrage (Mayer und Mayeres 2021, S. 26). Aus diesem Grund soll im Folgenden die Kritik der Politischen Ökonomie als Sichtweise auf das Wohnen eingehender beschrieben sowie die Unzulänglichkeiten des Kapitalismus und somit eine Hinführung zur Notwendigkeit einer gemeinwohlorientierten Wohnungsversorgung unternommen werden.

2.1 Politische Ökonomie des Wohnens – eine Sichtweise

Der Einsatz Politischer Ökonomie als theoretischer Rahmen respektive Sichtweise kann als Bruch mit den gängigen ontologischen und epistemologischen Annahmen der neoklassischen Wirtschaftslehre gedeutet werden (Aalbers und Christophers 2014, S. 373f.). Letztere geht auf die Grundgedanken der politökonomischen Klassik von Adam Smith (1776), David Ricardo (1817) sowie Alfred Marshall (1890) zurück (Jäger und Springler 2012, S. 69). Es wird im Verlauf der Arbeit zwischen der klassischen respektive neoklassischen Strömung ((Neo-) Klassik) in Smith und Ricardos Tradition und der Kritischen Politischen Ökonomie (Politische Ökonomie), welche auf Karl Marx und Friedrich Engels zurückgeht, unterschieden. Die Neoklassik ist insbesondere in der wirtschaftswissenschaftlichen Lehre usuell (Burawoy 2013, S. 35). Die theoretischen Grundlagen bilden oftmals vereinfachte, komparativ-statische Modelle, welche die Zustände am Markt erklären sowie vorhersagen sollen. In diesen Modellen gelten vereinfacht u. a. folgende Annahmen:

- Das menschliche Verhalten zeigt feststehende Präferenzen.
- Der homo oeconomicus handelt rational, indem unter Alternativen diejenige gewählt wird, die seinen persönlichen Nutzen maximiert.
- Es gibt vollkommene Märkte, die
- einen vollkommenen Wettbewerb ermöglichen, der
- zu mikroökonomisch höchster Effizienz und somit zu einem maximalen Nutzen für alle führt.

Die Neoklassik versucht an den Kritischen Rationalismus von Karl Popper (2005 [1935]) anzuschließen. Hierbei wird zwischen positivistischen respektive wertfreien und normativen bzw. wertenden Aussagen unterschieden. Der Positivismus hat in rein naturwissenschaftlichen Disziplinen seine Berechtigung. In den Sozial- und Geisteswissenschaften muss davon ausgegangen werden, dass keine wertfreie Beurteilung realisierbar ist, da eine Wissensproduktion immer mit gesellschaftlichen Verhältnissen und Interessen verknüpft ist (Jäger und Springler 2012, S. 26). Der Kritische Realismus von Roy Bhaskar (1975) setzt genau dort an und liefert somit die methodologische Grundlage für die Politische Ökonomie. Im Gegensatz zur Neoklassik wird von der Eingebundenheit wissenschaftlicher Theorieproduktion in politische, wirtschaftliche und gesellschaftliche Strukturen und Dynamiken ausgegangen. Mit Bezug auf wissenschaftliche Aussagen bzw. deren Produktion bedeutet dies in der Regel, dass keine wertfreien Urteile möglich sind, da Wissen stets mit Macht- und Herrschaftsverhältnissen verbunden ist. Dementsprechend kann insbesondere die Erforschung sozialer Verhältnisse kein allgemeingültiges Ziel verfolgen und es sollte im emanzipatorischen Sinn auf die ungleichen Machthierarchien sowie Herrschaftsstrukturen, die in den jeweiligen Gesellschaftsformationen dominieren, kritisch verwiesen werden (Jäger und Springler 2012, S. 26). Es besteht jedoch kein Beurteilungsrelativismus, auch wenn es sich um einen eher subjektivistischen Zugang handelt. Dies bedeutet, dass, wenn Menschen eine bestimmte Perspektive auf ein reales Phänomen einnehmen, müssen sie dennoch unabhängig voneinander zu denselben Erkenntnissen kommen (vgl. Pühretmayer 2005, S. 32ff.). Der Kritische Realismus geht vor dem Hintergrund heterogener Perspektiven und Gruppen sowie asymmetrischer, machtdurchzogener gesellschaftlicher Beziehungen davon aus, dass Wissenschaft kein exakt definierbares Allgemeinwohl anstreben kann. Die Konzentration bezieht sich vielmehr auf die Sichtbarmachung bzw. die Hinterfragung respektive Dekonstruktion von gesellschaftlichen Strukturen, um Raum für die Entwicklung emanzipatorischer Perspektiven zu schaffen (Jäger und Springler 2012, S. 28).

Nach diesem wissenschaftstheoretischen Exkurs wird daran anschließend nun auf die grundlegenden Konzepte der Politischen Ökonomie und damit auf die fundamentale Kritik durch Karl Marx und Friedrich Engels an der (Neo-)Klassik eingegangen.

Grundlegend bei der Politischen Ökonomie ist die Erkenntnis, dass die Menschheit zur Transformation der Natur – der Produktion – gezwungen ist, um ihre Grundbedürfnisse (bspw. Nahrung, Wohnen etc.) zu befriedigen. Diese Produktionsweise beschreibt auf einer abstrakten Ebene, wie Arbeit in einer spezifischen Gesellschaftsformation funktioniert. Es wird zwischen den Produktivkräften, den zur Transformation der Umwelt benötigten Technologien, Rohstoffen, Maschinen und Humankapital sowie den Produktionsverhältnissen, der gesellschaftlichen Organisation der Arbeitsteilung, unterschieden. In kapitalistischen Gesellschaftsformen ist stets eine ungleiche Machtverteilung vorherrschend, welche sich durch die Position im Produktionsprozess ergibt (Jäger und Springler 2015, S. 69). Diese Hierarchie leitet sich aus der Tatsache ab, dass jedes kapitalistische System zumindest aus zwei Klassen besteht:

- zum einen der Klasse der Kapitalist*innen, jenen Personen, die durch Eigentum an Produktionsmitteln über die Verwendung dieser bestimmen können,
- zum anderen der Klasse der Arbeiter*innen bzw. Lohnabhängigen, jener überwiegenden Mehrheit, welche lediglich ihre eigene Arbeitskraft zur Verfügung stellen kann.

Nach der Marx'schen Arbeitswerttheorie stellt die Arbeitskraft eine Ware dar, die von den Lohnabhängigen zur Sicherung ihrer Existenz am Markt angeboten wird (Wright 2017, S. 78). Nach der Wertformanalyse weisen Waren grundsätzlich zwei unterschiedliche Werte auf: einen Gebrauchs- sowie einen Tauschwert. Der Gebrauchswert bezeichnet die Nützlichkeit für die Befriedigung der Bedürfnisse der Ware und ist qualitativ bestimmt. Der Tauschwert bemisst sich an der gesellschaftlich durchschnittlichen Arbeitszeit, die zur Herstellung einer Ware nötig ist. Laut Marx basiert diese Zweiteilung der Ware auf dem doppelten Charakter der Arbeit, die die Werte produziert. Einerseits die konkrete Arbeit, welche in allen Gesellschaften existiert und die Lebensgrundlage für das menschliche Überleben sichert. Andererseits die abstrakte Arbeit, die von konkreten Tätigkeiten abstrahiert wird und diese vergleichbar macht, indem sie auf gesellschaftlich durchschnittliche Arbeitszeit heruntergebrochen wird. Im Warentausch werden äquivalente Werte gegeneinander getauscht. Die Verallgemeinerung

der Warenproduktion bedeutet eine Verteilung der Waren durch den Tausch auf einem Markt. Hierzu wird das Tauschmittel Geld benötigt, welche den Wert aller Waren vergegenständlicht (Sarbo und Wolf 2021, S. 84). Somit bildet der Tauschwert jenen Wert, für den die Waren am kapitalistischen Markt zumeist gegen Geldkapital eingetauscht werden, dem sogenannten Warenwert, der sich in der Neoklassik aus Angebot und Nachfrage bemisst. Das Besondere der menschlichen Arbeitskraft ist nun, dass diese – gemäß der Arbeitswerttheorie – anders als die übrigen Waren, stets über einen Gebrauchswert verfügt, der größer als ihr Tauschwert ist. Den Kapitalist*innen ist es somit möglich, durch das Privateigentum an den Produktionsmitteln, über die Organisation der arbeitsteiligen gesellschaftlichen Produktion zu bestimmen (Jäger und Springler 2015, S. 70f.). Der Mehrwert oder Profit für die Kapitalist*innen lässt sich durch den Umstand produzieren, dass die Lohnabhängigen gezwungen sind, ihre Arbeitskraft zu einem Tauschwert anzubieten, der unter dem Gebrauchswert liegt und sich diesen aneignen. Dieser als Ausbeutung bezeichnete Prozess der Produktion gilt als ein wesentliches Merkmal kapitalistisch organisierter Gesellschaften. Dem Kapitalismus inhärent ist es das Kapital, um seiner selbst willen zu vermehren, was als Akkumulationsimperativ bezeichnet wird. Dem Akkumulationsimperativ zugrunde liegenden Prozess nennt Marx Zirkulation bzw. Kreislauf des Kapitals und jeder kapitalistischen Produktion liegt dieser Akkumulationsimperativ zugrunde (ebd., S. 71). Marx beschreibt diesen Prozess als „Rückverwandlung von Mehrwert in Kapital“ (MEW 23 1890, S. 605). Geld (G) wird investiert, um Waren (W) zu produzieren, die durch ihren Verkauf mehr Geld (G') realisieren sollen. Jede gelungene Kapitalverwertung ist der Beginn eines Kreislaufes weiterer Kapitalakkumulation. Der durch den Produktionsprozess und die Ausbeutung der Lohnabhängigen produzierte Mehrwert fließt dementsprechend den Kapitalist*innen zu – der Profit. Die Konkurrenzsituation der Kapitalist*innen untereinander zwingt sie dazu, einen großen Teil des Profits wieder in die Mehrwertproduktion zu investieren, wodurch die Akkumulation von immer mehr Geldkapital zu einer Art Selbstzweck wird (Akkumulationsimperativ). Diese endlose Wachstumsdynamik, getrieben durch den Konkurrenzdruck, strebt nicht nur seinen ökologischen Grenzen der Ressourcenreproduktion entgegen, sondern stößt auch auf seine systemimmanente Wachstumsgrenze, den unauflösbaren Selbstwiderspruch des Kapitalverhältnisses (Lohoff und Trenkel 2012, S. 25). Hierbei geht es um die Interessen der Kapitalist*innen, die mit den Bedürfnissen der Arbeiter*innen in einem unauflösbaren Widerspruch stehen. Die gezahlten Löhne bestimm-

men zum einen die Nachfrage nach Produkten und sind notwendig, um einen Mehrwert durch Konsum zu realisieren. Zum anderen gehen sie aber auch als Kosten in die Kalkulation der Kapitalist*innen ein, die den Mehrwert reduzieren und sich auf die Konkurrenzfähigkeit niederschlagen. Es existieren verschiedene Zwänge und Interessen der Kapitalist*innen. Es werden Waren produziert, um Gewinne zu generieren und dementsprechend das Kapital zu vermehren. Dies geschieht jedoch nicht mit der Absicht die Gesellschaft mit Gütern zu versorgen, sondern das zentrale Interesse der Kapitalist*innen liegt darin den Profit zu maximieren. Hierbei werden abstrakte Werte produziert, die nichts mit dem Gebrauchswert zu tun haben, sondern in Geld ausgedrückt werden (ebd.). Der Zweck wirtschaftlicher Aktivitäten im Kapitalismus ist nicht die Befriedigung konkreter Bedürfnisse, sondern die Mehrung der Gewinne selbst (Böhmer et al. 2021, S. 131). Sobald der Mehrwert nicht konsumiert, sondern investiert wird, um einen höheren Mehrwert zu produzieren, muss zwischen Investitionen in produktives (Maschinen, Arbeit etc.) und fiktives Kapital (Wertpapiere, Anleihen, Immobilien etc.) unterschieden werden. Die Kapitalist*innen wählen, rational ökonomischer Logiken zufolge, das Kapital mit den höheren zu erwartenden Zinssätzen:

Kapitalistische Produktion und kapitalistische Konsumtion sind also nicht nur ganz unterschiedlich bestimmt, ihre Bestimmung verhalten sich geradezu gegensätzlich: Einer tendenziell unbegrenzten Produktion steht eine (nicht durch die Bedürfnisse, sondern durch die Logik der Verwertung) begrenzte Konsumtion gegenüber. (Heinrich 2005, S. 173)

Diesen Widersprüchen zufolge tendiert der Kapitalismus ständig dazu in Verwertungskrisen respektive Überakkumulationskrisen zu münden, in der sich Profite nicht mehr gewinnbringend im primären Kapitalkreislauf investieren lassen und neue Anlagemöglichkeiten gesucht werden (Sarbo und Wolf 2021, S. 88).

Die Produktionsweise ist zeitgleich dialektisch mit ihrem Überbau verbunden und beinhaltet sowohl staatliche und nicht-staatliche sowie materielle als auch diskursive Elemente, Institutionen, Normen etc., die die ungleichen Herrschaftsverhältnisse der Gesellschaft widerspiegeln. Die dominanten Klassenfraktionen versuchen über diesen Überbau stabilisierend auf die Produktionsweise einzuwirken und diese weitestgehend zu erhalten. Hierbei treffen die grundlegenden Konflikte zwischen den beiden ungleichen Klassen des Kapitals und der Lohnabhängigen im Klassenkampf aufeinander, wobei es unter bestimmten Voraussetzungen zu einer substanziellen Umgestaltung der gesellschaftlichen Verhältnisse im Produktionsprozess kommt (Jäger und Springler 2015, S. 70).

Diese skizzierten Grundannahmen zeigen, dass die Politische Ökonomie von einer wechselseitigen Beeinflussung und Verbundenheit gesellschaftlicher und ökonomischer Strukturen ausgeht und unterscheidet sich damit von neoklassischen, komparativ-statischen Modellen (Sarbo und Wolf 2021, S. 86). Nach dem Kritischen Realismus und im Sinne der Politischen Ökonomie als Sichtweise auf das Wohnen, geht es mehr um das emanzipatorische Offenlegen von systematischen Machtungleichheiten innerhalb von gesellschaftlichen Verhältnissen, die durch das kapitalistische System bedingt sind. Die Folgen dieses Ungleichgewichts werden im Kontext der Wohnungsversorgung dargestellt. Im Folgenden wird darauf hingearbeitet, welche Rolle das Wohnen konkret im Produktionsprozess spielt und wobei die angedeuteten Konfliktfelder in der marktbasierteren Wohnungsversorgung liegen.

2.2 Marktbasierter Wohnraumversorgung – die Unvollkommenheit des Marktes

Die „neue Wohnungsnot“ ist zunächst einmal die alte. Die Grundproblematik ist immer noch dieselbe, dass nämlich der Wohnungsmarkt eine gute Wohnungsversorgung nur zu Preisen bereitstellt, die die Zahlungsfähigkeit eines großen Teils der Haushalte übersteigt. (Siebel 1987, S. 10)

Die Lehre der Politischen Ökonomie des Wohnens knüpft die Wohnungsfrage eng an die Entwicklung kapitalistischer Produktionsweisen. Sie steht mit den Erklärungsansätzen der klassischen Ökonomie im Widerspruch, da sie aufzeigt, dass Wohnen mehr als eine marktförmige Ware ist. Demzufolge kann der Wohnungsmarkt nicht als Markt im klassischen Sinn bezeichnet werden (Sarbo und Wolf 2021, S. 83). Der klassische Markt meint hierbei das neoklassische Marktmodell der Grenznutzentheorie, welches sich als weltweit dominantes Erklärungsmodell durchgesetzt hat. Hierbei bildet die Selbstregulation aus Angebot und Nachfrage die zentrale Grundannahme sowie die im vorherigen Kapitel beschriebenen Voraussetzungen. Es werden Güter und deren Preisentstehung einzeln betrachtet. Der Markt gilt dabei als abstrakter Ort des Tausches, der von Gesellschaft und Staates isoliert betrachtet wird. Es wird bei der Annahme des vollkommenen Marktes davon ausgegangen, dass die Preise flexibel sind, alle Akteur*innen Zugang zum Markt haben und um knappe Güter konkurrieren. Dies wird mit der Annahme des homo oeconomicus begründet. Es entscheidet lediglich der Preis, an wen verkauft wird. Hierbei wird ebenfalls angenommen, dass alle Akteur*innen über vollständige Informationen bzgl. Angebot, Nachfrage und Preisstrukturen verfügen. Nach der allgemeinen Gleichgewichtstheorie sind diese Märkte am effizientesten, da der individuelle Nutzen maximiert und die Ressourcenteilung innerhalb der Gesellschaft so statt-

findet, dass ein größtmöglicher Wohlstand erzielt wird (Sarbo und Wolf 2021, S. 100).

Marx und Engels haben in ihren Werken die Wohnungsfrage zwar nicht in den Mittelpunkt gestellt, sie aber an einigen Stellen thematisiert. In „Die Lage der arbeitenden Klasse in England“ (MEW 2 1892) sowie „Zur Wohnungsfrage“ (MEW 18 1892) befasst sich Friedrich Engels explizit mit der Wohnsituation von Arbeiter*innen als soziale Frage (Sarbo und Wolf 2021, S.84). Schon der verbreitete Begriff „Wohnungsmarkt“ impliziert bereits die Wohnung als Ware und deren Verteilung unter kapitalistischen Verwertungslogiken (Claus und Sommer 2021, S. 98). Wie andere Waren unterliegen der Wohnungsbau und die Wohnungsbewirtschaftung vor allem ökonomischen Rationalitäten (Holm 2011, S. 9). Hieraus können grundsätzliche Überlegungen und Schlüsse gezogen werden, die für die Einschätzung aktueller Herausforderungen der Stadtentwicklung, aber auch für die Formulierung von Alternativen einer gemeinwohlorientierten Wohnungsversorgung von Bedeutung sind.

2.2.1 Die Kommodifizierung des Bodens als Ausgangspunkt

Karl Marx bezeichnet Boden, neben Arbeit und Kapital, als eine der drei Quellen gesellschaftlicher Revenuen (Einkommen) (MEW 25 1867, S. 822). Dies verdeutlicht dessen Stellung innerhalb des Kapitalismus. Das Grundeigentum und dessen Monopol ist laut Marx „eine historische Voraussetzung und bleibt fortwährende Grundlage der kapitalistischen Produktionsweise“ (ebd., S. 829). Das aus dem Boden erzielte Einkommen bezeichnet die Grundrente, die selbst keinen Mehrwert besitzt, sich jedoch gesellschaftlich produzierten Mehrwert aneignet (ebd.). Die Grundrente ist die Geldsumme, die die Eigentümer*innen aus der Verpachtung eines Stückes „Erdballes“ beziehen (ebd., S. 636). Die Voraussetzung, die hierfür gegeben sein muss, ist die gesellschaftliche Institution des Privateigentums, welche mit Hilfe der „ursprünglichen Akkumulation“ (Hellriegel und Schmitt Pacífico 2019, S. 55) im Übergang vom Feudalismus in den Kapitalismus auf gewaltvolle Weise geschaffen wurde und seitdem gesellschaftliche Klassen- und Machtverhältnisse reproduziert (ebd.). Daraus folgt, dass das „Grundeigentum als juristischer Titel auf die private Verfügung über den Grund und Boden [...] die Voraussetzung für den Bezug der Grundrente“ (Brede et al. 1976, S. 28 zit. in Hellriegel und Schmitt Pacífico 2019, S. 55) bildet. Hierbei stellt die Grundrente bereits den Beginn einer ökonomischen Verwertung von Boden dar.

Aus marxistischer Sicht hat Boden selbst keinen Wert, da er kein Produkt von Arbeit ist. Boden hat trotzdem ei-

nen Preis, zu dem er verkauft, vermietet oder verpachtet wird. Der Verkaufspreis richtet sich nach der zukünftig zu erwartender Grundrente für ein definiertes Teilstück Land (Hellriegel und Schmitt Pacífico 2019, S. 55). Brede et al. (1976) merken an, dass der Kaufpreis nicht der Preis für den Boden ist, sondern für die Grundrechte, welche aus der Nutzung, der ökonomischen Verwertung gezogen werden können. Der mögliche Kauf sowie Verkauf des Anrechts auf eine regelmäßige Geldeinnahme – die Grundrente – macht den Boden zur Ware. Somit ist der Bodenpreis die kapitalisierte Grundrente (Schipper 2013, S. 186). Die Grundrente selbst ist sehr spekulativ, da ihr die Annahme von Seiten der Grundeigentümer*innen vorausgeht, dass ein regelmäßiges Einkommen realisiert wird. Die damit verbundenen Gewinnerwartungen aus Eigentum bildet somit „die Bodenrente, nicht das Haus, den eigentlichen Grundgegenstand der Bauspekulation“ (MEW 25 1867, S. 782). Diese Beobachtung ist insbesondere in wachsenden Großstädten vorzufinden. Im städtischen Kontext steigt aufgrund der hohen Nachfrage und knapper Flächen die Bodenrente seit Jahren exponentiell an. Der Wert des sich auf dem Grundstück befindlichen Hauses fällt jedoch tendenziell durch Abnutzung (Hellriegel und Schmitt Pacífico 2019, S. 55). Die Grundrente hat somit einen besonderen Stellenwert in der Mietpreisbildung. In städtischen Wohnlagen besteht die Miete meist aus der Grundrente und weniger aus den Produktionskosten des auf dem Boden befindlichen Gebäudes. Abhängig von der Lage steigt oder sinkt der Anteil der Grundrente an der Miete. In (groß-) städtischen Lagen handelt es sich um sogenannte Monopolrenten, wobei die Wohnlage die Höhe der Miete bestimmt: „Je näher das Baugrundstück der Stadt, je zentraler in der Stadt die Wohnung liegt, desto höher ist die Grundrente, die über die Mietzahlung erwirtschaftet werden kann“ (Brede et al. 1976, S. 59, zit. in Hellriegel und Schmitt Pacífico 2019, S. 56). Die Mietsteigerungen werden nur durch die Zahlungsfähigkeit der Nachfrager*innen begrenzt, womit die Frage wie, wo und ob gewohnt werden kann, nach der Frage entschieden wird, ob ein geforderter Betrag an monetären Mitteln aufgebracht werden kann (Claus und Sommer 2021, S. 100). Derartige Renten sind deshalb als Monopolrenten zu charakterisieren, da die Wohnnutzung nichts mit Produktions- oder Zirkulationskosten zu tun hat und die Preise aufgrund natürlicher Standortfaktoren unabhängig vom Wettbewerb gewinnmaximierend festgelegt werden können (Schipper 2018a, S. 5). Dieser Prozess führt zu einer ungleichen Verteilung der Bewohner*innen einer Stadt. Derzeit spiegelt sich diese Polarisierung darin wider, dass Menschen mit einem hohen Einkommen in zentralen, stark nachgefragten Quartieren angesiedelt sind und die mit wenig Einkommen eher am Stadtrand oder in unbeliebten

Lagen mit schlechter infrastruktureller Ausstattung leben müssen. Somit hat die Kommodifizierung des Bodens in Form der Grundrente eine erhebliche Auswirkung auf die Lebensrealität aller Einwohner*innen (Claus und Sommer 2021, S. 100). Die beschriebenen Annahmen des Marktes der Neoklassik, die eine höchst effiziente Verteilung und des maximalen Nutzens für alle umschreibt, wird zumindest hierbei widerlegt.

In welchem Ausmaß sich diese stadtprägende Relevanz des Grundrentenmechanismus lokalspezifisch durchsetzt, hängt wesentlich von der politischen Regulation, „insofern rechtliche Vorgaben auf nationaler oder städtischer Ebene [...] die Nutzung beeinflussen und damit die potenzielle Grundrente einschränken können“ (Schipper 2018a, S. 5) ab. Aus der ökonomischen Struktur der Grundrente heraus lässt sich im Allgemeinen der systematische Mangel an bezahlbarem Wohnraum insbesondere in innerstädtischen Lagen erklären. Die Wohnung selbst besitzt weitere ökonomische Besonderheiten, die die Wohnungsnot tendenziell vergrößert. Hierbei spielt der sogenannte Doppelcharakter der Ware Wohnung eine entscheidende Rolle und ist ein zentrales Konfliktfeld marktförmig organisierter Wohnungsversorgungssysteme.

2.2.2 Der Doppelcharakter – Antagonismus der Ware Wohnung

Die Errichtung, Verwaltung sowie Bewirtschaftung von Wohnraum ist spätestens seit der Industrialisierung mehr oder weniger ein fester Bestandteil des kapitalistischen Verwertungssystems. Je größer der Anteil des kapitalistischen Wohnungsmarktes ist, desto stärker richtet sich seine Funktionsweise nach profitorientierten Interessen, wobei sie sozialen Aspekten tendenziell diametral gegenüberstehen (vgl. Holm 2013; Aalbers 2017). Diese Unvereinbarkeit lässt sich anhand der Marx'schen Analyse des Doppelcharakters der Waren erläutern (MEW 25 1867, S. 50). Als Ware kann all jenes bezeichnet werden, was am kapitalistischen Markt handelbar ist. Wie der Begriff Wohnungsmarkt schon impliziert, werden Wohnungen unter einer kapitalistischen Verwertungslogik verteilt (Claus und Sommer 2021, S. 98). Wie alle anderen Waren besitzt die Wohnung verschiedene Wertformen: Neben dem Warenwert sind das Tausch- sowie Gebrauchswert.

Der Gebrauchswert beschreibt den gesellschaftlichen und individuellen Nutzen eines Gutes. Der Doppelcharakter beschreibt demnach den Umstand, dass Waren grundsätzlich sowohl einen Gebrauchswert, der sich an der Nützlichkeit des Gegenstandes richtet, als auch einen Tauschwert aufweisen, der sich prinzipiell

aus dem Marktgleichgewicht (Angebot und Nachfrage) ergibt (Holm 2013, S. 2f.). Die Nützlichkeit einer Wohnung, also der Gebrauchswert, misst sich an Faktoren wie Lage, Größe, Abnutzungsgrad, Ausstattung und für viele Mieter*innen zählt auch die Höhe der Miete selbst dazu, denn die Mietkostenbelastung bestimmt, insbesondere bei Haushalten mit einem geringen Einkommen, die Lebensqualität (Holm und Metzkwow 2021, S. 154).

Der Tauschwert setzt sich aus den potenziell zu erzielenden Verkaufspreisen respektive Gewinnspannen durch Vermietung des Wohnraums zusammen (Holm 2013, S. 3). Nach ökonomischen Rationalitäten handelnde Eigentümer*innen sind daran interessiert, dass die insgesamt erzielten Einnahmen über den Erstellungs- und Bewirtschaftungskosten liegen, d. h. an einer Maximierung des Tauschwertes.

Jeder Mietpreis, der über dieser kostendeckenden Miete liegt, bedingt eine Kapitalakkumulation zugunsten der Eigentümer*innen. Durch die Besonderheit der Ware Wohnung – so die Perspektive der Politischen Ökonomie – wird das systematisch bedingte Macht- und Abhängigkeitsverhältnis zwischen denen, die Wohnungen besitzen und denen, die sie nutzen wollen, reproduziert und bildet einen zentralen Zielkonflikt. Eigentümer*innen streben in der Regel eine Maximierung des Tauschwertes an, wohingegen die Mieter*innen an einem möglichst hohen Gebrauchswert interessiert sind, wobei die Eigentümer*innen respektive Kapitalist*innen eine bessere Stellung, bedingt durch die Verknappung des Angebotes, einnehmen (Holm und Metzkwow 2021, S. 169). Dies trifft insbesondere Personen, die im Rahmen der hierarchisch, kapitalistischen Arbeitsteilung nur über sehr wenig Kaufkraft verfügen, also die unteren Fraktionen der Klasse der Lohnabhängigen (Holm 2013, S. 3). Der Zweck einer produzierten Ware im Kapitalismus ist, wie erwähnt, oftmals nicht die Befriedigung menschlicher Bedürfnisse. Ihre Absicht ist vielmehr die Bedienung einer zahlungskräftigen Nachfrage beziehungsweise die Realisierung des Tauschwertes, das heißt, ihr Kapital mit einer produzierten Ware zu vermehren. Waren befriedigen jedoch menschliche Bedürfnisse, denn ohne Nützlichkeit wird sich niemand finden einen Preis für die Ware zu zahlen, dessen Entrichtung wiederum Voraussetzung dafür ist, dass sich der Tauschwert als alleiniger Zweck der kapitalistischen Produktion am Markt realisieren lässt. Es zeigt sich, dass die Befriedigung menschlicher Bedürfnisse im Kapitalismus, erstens an die Voraussetzung gekoppelt ist, dass für diese bezahlt wird, zweitens, dass die Bedürfnisbefriedigung nicht Zweck der Produktion von Dingen, sondern erforderlicher Zwischenschritt zum eigentlichen Ziel der Kapitalakkumulation ist (Böh-

mer et al. 2021, S. 131). Zusammengefasst zielt die kapitalistische Produktionsweise nicht auf die Produktion des Gebrauchswertes, sondern auf die des Tauschwertes ab und „[d]er Produktionsprozess erscheint nur als unvermeidliches Mittelglied, als notwendiges Übel zum Behuf Geldmachens“ (MEW 24 1893, S. 62). Hieraus entstehen große Konfliktfelder im Hinblick auf soziale Belange unterer Einkommensschichten und anderer benachteiligter Gruppen, die in kapitalistischen Wohnungsversorgungssystemen eine untergeordnete Rolle einnehmen.

2.2.3 Finanzialisierung des Wohnungsmarktes – der sekundäre Kapitalkreislauf

Aus ökonomischer Sicht zeichnet sich der Markt des Wohnens neben dem Doppelcharakter der Ware Wohnung durch eine weitere, konfliktreiche Eigenschaft aus. Die Vermietung oder der Verkauf von Wohnraum stellt keine Mehrwertproduktion an sich dar. Der Gewinn resultiert nicht aus der primären Ausbeutung von Lohnabhängigen durch das Kapital, wie beim primären Kapitalkreislauf. Der Wert einer Immobilie bestimmt sich, anders als in den Annahmen zur Warenproduktion, nicht aus der zur ihrer Erstellung gesellschaftlich notwendigen Arbeit, also dem Produktionspreis (MEW 23 1890 S. 53), sondern über externe Faktoren, wie die Lage oder die Knappheit des Angebotes (Holm 2011, S. 10). Aus Perspektive der Politischen Ökonomie heraus wird die Wertform der gebauten Umwelt (*built environment*) nach ihrer Stellung im Produktionsprozess als fixes Kapital bestimmt. Das Geschäft des Wohnungshandels sowie die Wohnungsvermietung wird in dieser Konzeption auch bei beträchtlichen Gewinnen nicht als Generierung von Mehrwert verstanden, weil es mit Ausnahme der Erstellung eines Gebäudes außerhalb des Produktionsprozesses steht (ebd.). „Zirkulation schafft keinen Wert“ (MEW 25 1867, S. 209), so Marx, und dementsprechend auch keinen Mehrwert. Sie eignet sich, ähnlich wie die Grundrente, den gesellschaftlich produzierten Mehrwert durch Zinsen in Form von Miete an, weswegen Wohnungen als spezifische Form des Geldkapitals gelten:

Gewisse Waren können der Natur ihres Gebrauchswertes nach immer nur als fixes Kapital verliehen werden, wie Häuser, Schiffe, Maschinen usw. Aber alles verliehene Kapital, welches immer seine Form und wie die Rückzahlung durch die Natur seines Gebrauchswertes modifiziert sein mag, ist immer nur eine besondere Form des Geldkapitals. Denn was hier verliehen wird, ist immer eine bestimmte Geldsumme, und auf diese Summe wird denn auch der Zins berechnet. (MEW 25 1867, S. 356 zit. in Holm 2011, S. 10)

Der Profit, den die Kapitalist*innen aus ihrem Eigentum, der Wohnung, ziehen, entstammt dementsprechend nicht unmittelbar der Mehrwertproduktion, sondern

aus dessen Zinsabzug (Holm 2011, S. 10). Das bedeutet, dass im Gegensatz zur einfachen Warenzirkulation, bei der eine produzierte Ware zu einem vereinbarten Preis verkauft wird und den Besitz wechselt, die Ware Wohnung durch die Besonderheit der bruchstückhaften Zahlungen (zinstragendes Kapital), der im Zeitverlauf veränderbare Warenwert sowie der Volatilität der Preise (Spekulation) gekennzeichnet ist (Sarbo und Wolf 2021, S. 87f.). Es soll deutlich werden, dass Immobilien im Kapitalkreislauf über den Produktions- und Verkaufsprozess weitere Besonderheiten haben. Sie eignen sich bei steigenden Zinserträgen insbesondere in urbanen Räumen als langfristige Kapitalanlage (ebd.). Der marxistische Geograph David Harvey hebt deshalb die Bedeutung der gebauten Umwelt als sogenannten sekundären Kapitalkreislauf hervor.

Wie bereits dargestellt produziert der Kapitalismus beständig Mehrwert (Akkumulationsimperativ), aufgrund der immanenten Konkurrenzsituation muss dieser Mehrwert wieder in die Produktion investiert werden. Dies führt letztendlich zu einem Überschuss an Kapital, der zugunsten der Kapitalist*innen ungleich verteilt ist. Dieser produzierte Überschuss und seine Reinvestitionsstrategie führt in beständiger Regelmäßigkeit zu Krisen der Überakkumulation. Finden sich im primären Kapitalkreislauf keine ausreichenden Anlagemöglichkeiten für das überakkumulierte Kapital, kommt es zu einer massenhaften Entwertung, also zu Unternehmensinsolvenzen und Entlassungen von Lohnabhängigen. Die Folge ist, dass die politische Ebene sich durch den gesellschaftlichen Druck dazu genötigt sieht, weitere gesellschaftliche Räume für die Absorption des Überschusses zu öffnen. Mit dieser Öffnungsstrategie werden bisher nicht oder kaum zur kapitalistischen Akkumulation genutzte Bereiche in Wert gesetzt respektive kommodifiziert (vgl. Wehrhahn 2015, S. 97; Harvey 2013, S. 27ff.).

Bedingt durch eine Überakkumulationskrise suchen größtenteils institutionelle, internationale Kapitalgeber*innen nach sicheren Anlagen und finden diese immer häufiger in der gebauten Umwelt, d. h. als Investition in den Immobiliensektor, der das überschüssige Kapital absorbiert (Holm 2011, S. 12). David Harvey (1978, S. 120) stellte fest, dass

each of the global crises of capitalism was in fact preceded by the massive movement of capital into long-term investment in the built environment as a kind of last ditch hope for finding productive uses for rapidly over accumulating capital. (Harvey 1978, S. 120)

Es kommt zum ‚*capital switching*‘: Dies ist eine Verschiebung von überschüssigem Kapital in den sekundären

Kapitalkreislauf und damit in die gebaute Umwelt (Aalbers und Christophers 2014, S. 379). Das bedeutet, dass bei der Finanzialisierung der Immobilienwirtschaft Kapitalist*innen überschüssiges Kapital in die Produktion von spezifischen Waren des sekundären Kapitalkreislaufes verschieben, wenn sie dort langfristige Renditen erwarten können (Sarnow 2023, S. 194ff.; Sarbo und Wolf 2021, S. 88; Sarnow 2019, S. 117). Ökonomische Krisen können durch diese Verschiebung sowohl zeitlich aufgeschoben als auch räumlich verlagert, jedoch nicht verhindert werden. Dieser Prozess wurde von David Harvey (1982) als *spatio-temporal fix* beschrieben. Der langfristige Amortisierungszeitraum von Investitionen in die gebaute Umwelt ermöglicht durch Vermietung und Verpachtung jahrzehntelange Einnahmen. Das Kapital wird hierbei räumlich in Immobilien und Infrastrukturen gebunden (*spatial fix*) und die Realisierung von Revenuen sowie der Rückfluss des investierten Geldkapitals wird zeitlich in die Zukunft verschoben (*temporal fix*) (Belina 2018, S. 189f.). Dies wird wiederum durch Zinsen ausgeglichen, die sich in der Logik von Mietzahlungen widerspiegeln. Wohnungen gelten daher als zinstragende Kapitalanlagen (Holm 2011, S. 11). Der sekundäre ist hierbei vom primären Kapitalkreislauf abhängig, da die Werte nur zu realisieren sind, wenn die Produktion gebauter Umwelt auf zahlungskräftige Nachfrage stößt und an anderer Stelle Mehrwert produziert wird (Sarbo und Wolf 2021, S. 88). Dieser Prozess der Kapitalakkumulation verändert grundlegend unsere Lebensverhältnisse und das Erscheinungsbild der Städte. Der Wohnungssektor wird dadurch maßgeblich im Sinne der herrschenden Klasse transformiert. Die Kapitalist*innen verfügen über das Eigentum in Form der Ware Wohnung und beeinflussen so – zumindest temporär – ebenso den Überbau (Harvey 2013, S. 34). Die sichtbare Folge hieraus ist, dass Kauf- und Verkaufspreise steigen und sich eine Vermietung nur bei gestiegenen Mietpreisen respektive Zinserträgen rentiert (Sarbo und Wolf 2021, S. 88).

Seit der Finanzkrise der Jahre 2007/2008 ist ein massiver Anstieg von Kapitalinvestitionen in deutschen Großstädten und deren Wohnungsmarkt zu verzeichnen (Belina 2018, S. 201). Dies führte zu Spekulationsgewinnen und einer Steigerung der Bodenpreise (ebd., S. 199). Der Neubau fokussiert sich insbesondere auf die Schaffung von gehobenem Wohnraum sowie Luxuswohnungsbau, da diese in der Produktion nicht deutlich mehr Mittelaufwand benötigen als andere Wohngebäude, aber die zu erwartenden Renditen deutlich höher liegen (Belina 2017, S. 36). Durch diese renditeorientierte Bauweise führen aktuelle Bauprojekte am Bedarf des Mittel- sowie Niedrigpreissegments vorbei. Aufgrund seiner zahlreichen dargestellten Unzulänglichkeiten scheint der

kapitalistisch organisierte Wohnungsmarkt allein nicht in der Lage zu sein, eine adäquate Wohnraumversorgung zu gewährleisten (Hellriegel und Schmitt Pacífico 2019, S. 57).

Das Versagen des Marktes ist jedoch keine Ausnahme, sondern ist systematisch angelegt und eine historische Konstante. Die „soziale Blindheit“ (Krätke 1995, S. 196) beschreibt einen Befund, wobei es nicht um das unsoziale Agieren einzelner Eigentümer*innen und Vermieter*innen geht. Es geht vielmehr um eine systematische Ausgrenzung von sozialen Belangen und Bedarfen aus ökonomisch rationalen Prinzipien einer Wohnungsbewirtschaftung heraus, wie bspw. dem dargestellten systematischen Mangel an preiswerten Wohngelegenheiten, eine ungleiche Verteilung sowie Raumentwicklung, Verdrängungen, Segregation sowie Unterversorgungen (vgl. Holm et al. 2015). Die Konstituierung von Wohnraum als Ware innerhalb globaler Kapitalkreisläufe hat zur Folge, dass Investitionen in die profitabelsten Anlagemöglichkeiten mit einer hohen Rendite getätigt werden. Hierbei teilen sich alle Finanzmarktakteur*innen die gleichen Motive, und zwar die Aussicht auf eine wachsende Rendite aus Mieteinnahmen, wobei soziale Belange keine Rolle spielen (Hellriegel und Schmitt Pacífico 2019, S. 57). Die Folgen für die Mieter*innen sind Verteuerung, Verknappung oder Verlust ihres Wohnraumes (Belina 2017, S. 44). Durch die spekulative Dynamik der Grundrente kommt es immer wieder zu Auf- und Abwertungsphasen innerstädtischer Bereiche und zu umfassenden städtischen Restrukturierungsprozessen (Hellriegel und Schmitt Pacífico 2019, S. 57). Als Grund für diese Prozesse der Gentrifizierung wird vor allem die erhöhte Nachfrage innenstadtnaher Wohnviertel genannt, dies verbirgt jedoch die polit-ökonomischen Bedingungen hinter diesen Prozessen: „Gentrification is a back-to-the-city movement all right, but a back-to-the-city movement by capital rather than people.“ (Smith 1996, S. 70).

Nach Smith (1996) sind es die hohen Ertragslücken sog. *rent gaps*, also die Disparitäten zwischen den aktuellen Mieteinnahmen respektive Zinserträgen und den potenziell zu erreichenden Erträgen, die (inter-)nationales Kapital anziehen. Die Immobilieninvestor*innen tendieren aus ökonomischen Rationalitäten heraus, bei Neubauten ausschließlich das gehobene Segment teurer Miet- und Eigentumswohnungen zu bedienen, da hierbei die höchsten Gewinnspannen zu generieren sind (Schipper und Latocha 2018, S. 58). Bei einem freien Bodenmarkt setzt sich in Konkurrenz um Bauland die profitabelste Nutzung durch, da hohe Mieten und Wohnungspreise die höchsten Grundrenten realisieren und

somit auch die höchsten Bodenpreise bezahlt werden (vgl. Harvey 1982, S. 330ff.). Nicht-gewinnorientierten Bauträger*innen wie Genossenschaften oder anderen kollektiven Eigentumsmodellen, wird die Schaffung preisgünstigen Wohnraums über diesen Bodenpreismechanismus verwehrt. Folglich kommt es in Neubaugebieten zu einer exkludierenden Verdrängung. Weniger privilegierte Haushalte werden systematisch vom Zuzug ausgeschlossen und es kann zu Aufwertungstendenzen in der gesamten Umgebung kommen. Inwieweit sich im Neubau die profitabelste Nutzung durchsetzt und somit die *rent gaps* geschlossen werden, hängt maßgeblich von den stadtplanerischen und wohnungspolitischen Rahmenvorgaben ab (Schipper und Latocha

2018, S. 58). Das heißt: Die Konflikte der Wohnungsversorgung wirken nicht nur aus ihrer ökonomischen Logik heraus, sondern sie sind ebenso politisch administrativ eingebettet (Holm 2013, S. 49).

Die dargestellten Prozesse führen in ihrer Konsequenz zu (lokal-)räumlich ungleich verteilten Verdrängungsmechanismen sowie zu einem fehlenden Zugang der Unter- und Mittelschicht zu städtischem Wohnraum. Eine warenförmig organisierte Wohnungsversorgung, die den ökonomischen Rationalitäten (der Grundrente) bedingungslos folgt, erzeugt „einen systematischen Mangel an preiswerten Wohnungsgelegenheiten“ (Holm 2011, S. 4).

3 Gemeinwohlorientierte Wohnungsversorgung

Wohnen ist keine klassische Dienstleistung, die allen Menschen in gleicher Form zur Verfügung gestellt werden kann, daher muss sich eine gemeinwohlorientierte Wohnraumversorgung vor allem auf ein Wohnungssegment konzentrieren, das warenförmig nicht sichergestellt werden kann. Dem Grundgedanken einer kollektiven Bereitstellung, als ein allen gleichermaßen zugängliches Gut, „steht die ungleiche Verteilung von Wohnqualität [...] [und] die zutiefst individuelle Konsumtion des Wohnens entgegen“ (ebd., S. 3). Es kann folglich keine Versorgung mit vollkommen gleichwertigen Wohnverhältnissen wie Lage, Ausstattungen und Größe der Wohnung geschaffen werden. Es muss daher insbesondere bei der Schaffung neuen Wohnraums eine Konzentration der Versorgung auf Benachteiligte der Unter- und Mittelschicht erfolgen, da sich für sie die Lage in den Großstädten aktuell als prekär darstellt (Hellriegel und Schmitt Pacífico 2019, S. 61; vgl. Holm et al. 2017). Wohnen als soziale Infrastruktur ist also nicht nur im Hinblick auf die Kosten des Wohnens von Bedeutung, sondern auch auf die mit dem Wohnen und dem Wohnstandort verbundenen Qualitäten und Inklusionspotenziale des Wohnumfelds. Aus der Perspektive einer Vielzahl von Stadtforscher*innen ist die Wohnraumversorgung und -entwicklung ein wesentlicher Faktor der gesellschaftlichen Inklusion und Teilhabe (Schönig und Vollmer 2018, S. 180). Im Allgemeinen lässt sich eine sozial- und gemeinwohlorientierte Wohnungsversorgung als Dekommodifizierung sowie Vergesellschaftung beschreiben, denn „[i]n the long run, the only defence against gentrification¹ is the de-commodification of housing“ (Smith und Williams 1986, S. 222). Hierbei betonen Smith und Williams außerdem, dass anständige Wohnungen und Nachbarschaften kein Privileg, sondern ein Recht sein sollten (ebd.). Manuel Osório sowie Nicole Vrenegor skizzierten in ihrer Arbeit einige Grundsätze des Wohnens als soziale Infrastruktur, die dem Allgemeinwohl dienen. Einige wesentliche Bestandteile sind der Zugang zu bezahlbarem Wohnraum, die Demokratisierung der Wohnungsverwaltung sowie eine Orientierung an gemeinschaftlichen Wohnformen (vgl. Osório und Vrenegor 2011).

3.1 Die Wohnungsgemeinnützigkeit – Blick zurück nach vorn

Im Zuge einer neuen Ausrichtung der Wohnungspolitik wird wieder verstärkt ein Bezug zur Wohnungsgemein-

nützigkeit hergestellt, die bis 1990 ein wichtiges Instrument der Politik war, leistbares Wohnen über gemeinnützig agierende Wohnungsunternehmen sicherzustellen. Es wird häufig angenommen, dass diese gemeinnützigen Wohnungsunternehmen aus dem Genossenschaftswesen hervorgingen, was mit einem Blick in die Historie der Gemeinnützigkeit ein Trugschluss ist. Die ersten Gründungen erfolgten um 1850, das erste preußische Gesetz „betreffend die privatrechtliche Stellung der Erwerbs- und Wirtschaftsgenossenschaft“ datiert jedoch vom 27. März 1867. Bei den ersten Gründungen von gemeinnützigen Wohnungsunternehmen handelte es sich daher um Kapitalgesellschaften. Die bereits bei der Gründung der Berliner gemeinnützigen Baugesellschaft im Jahre 1847 angewendeten gemeinnützigen Grundsätze, sind bis heute tragfähige Prinzipien einer sozialen, gemeinwohlorientierten Wohnungsbewirtschaftung. Diese wurden bemerkenswerterweise nicht vom Staat, sondern von den Gründer*innen selbst entwickelt. 1930 folgte die Einführung einer Gemeinnützigkeitsverordnung, die ab 1940 als Wohnungsgemeinnützigkeitengesetz (WGG) die gemeinnützige, staatliche und über Steuerbefreiung geförderte Wohnungswirtschaft gesetzlich regelte (Jenkins 1985, S. 65). Die Prinzipien bestanden aus:

- Kostendeckung statt Gewinnerorientierung: Die Ökonomie der Gemeinnützigkeit war durch eine klare Orientierung am Kostenmietprinzip gekennzeichnet und sollte die profitförmige Verwertung von Wohnungsbeständen verhindern.
- Gewinnbeschränkungen: Für die gemeinnützigen Wohnungsunternehmen galten strikte Begrenzungen der auszuschüttenden Dividenden.
- Zweckbindung der Mittel: Für Unternehmen mit dem Status der Gemeinnützigkeit galt eine zweckgebundene Vermögensbildung, die eine kontinuierliche Weiterentwicklung und den Ausbau der gemeinnützigen Wohnungsbestände sichern sollte.
- Sozialer Versorgungsauftrag: Mit einem expliziten Versorgungsauftrag für sozial benachteiligte Haushalte wurde zudem eine klare Zielgruppe definiert (Holm 2017, S. 144).

In der ‚alten‘ Bundesrepublik Deutschland wurde – anders als in der DDR – eine grundsätzliche marktwirtschaftliche Organisation des Wohnungsversorgungssystems nicht in Frage gestellt. Die Wohnungsgemeinnützigkeit war, neben dem Mietrecht, städtebaulichen Auflagen und Förderprogrammen, bis zu ihrer Abschaffung im Zuge der Steuerreform 1990, zu einem zentralen Instrument einer wohlfahrtsstaatlich orientierten Wohnungs-

¹ Der Begriff Gentrification wird hier im Kontext von Verdrängungsmechanismen und einem Ausschluss bestimmter Gruppen genannt.

politik geworden. Durch die gesellschaftlichen Umbrüche der 1980er Jahre und einen schrittweisen Ausstieg aus der Sozialstaatlichkeit geriet das Prinzip der Gemeinnützigkeit unter Druck und es begann sich eine politische Mehrheit für die Abschaffung der Gemeinnützigkeit im Wohnsektor einzusetzen. Die Argumente für eine Abschaffung waren:

- der angeblich ungerechtfertigte Eingriff in den eigentlich funktionierenden Markt,
- die Innovationsblockade durch bürokratische Strukturen und
- fehlende Anreize, die sogenannte Wettbewerbsverzerrung durch die verdeckten Subventionen des ‚Steuerprivilegs‘
- sowie der Verweis auf die hohen Kosten durch die steuerliche Entlastung der gemeinnützigen Wohnungsunternehmen. (Holm 2017, S. 144f.)

Dies stellt einen Vorgriff auf den in Kapitel 2.2.4 beschriebenen neoliberalen Umbau der Sozial- und Wohnungspolitik dar.

Aus einer retrospektiven Sicht nach über 30 Jahren nach der Abschaffung der Gemeinnützigkeit ist:

- das Scheitern der marktgetragenen Wohnungswirtschaft und
- das Versagen von Marktanzügen bei der Umsetzung notwendiger Neubaubedarfe festzustellen.
- Außerdem widerlegen die verdeckten und offenen Subventionen für privatwirtschaftlichen Wohnungsunternehmen sowie
- die gestiegenen Sozialausgaben für die Wohnungsversorgung die damaligen Argumente für Abschaffung der Wohnungsgemeinnützigkeit.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass die Abschaffung der Wohnungsgemeinnützigkeit im Zuge der Steuerreform Anfang der 1990er Jahre die Spielräume für eine soziale Wohnungsversorgung verringert hat und als Teil des Beginns einer neoliberalen Stadtpolitik beschrieben werden kann (ebd., S. 145).

3.2 Kriterien einer gemeinwohlorientierten Wohnungsversorgung

Im Nachfolgenden soll der Begriff der Gemeinwohlorientierung mit Hilfe von bisher vorgestellten Theorien und Erkenntnissen umfasst und ein Abwägungsrahmen anhand eines Kriterienkatalogs erstellt werden. Gemeinwohl ist ein unbestimmter Rechtsbegriff, was einen ge-

wissen Beurteilungsspielraum zur Folge hat. Es bedarf einer Ausfüllung des Begriffes im konkreten Einzelfall. Je nachdem, ob unter konservativen, liberalen oder sozialen Gesichtspunkten die Problematik gesehen wird, können die jeweiligen Auffassungen sehr weit auseinandergehen. Es handelt sich somit nicht um eine allgemeingültige und zeitlose Legaldefinition, sondern um einen unbestimmten Rechtsbegriff, in dessen Definition zeitgebundene, subjektive und normative Wertungen einfließen. Bei unterschiedlichen akteurspezifischen Wertvorstellungen, bspw. bei der Frage, ob Wohnraum vornehmlich als ökonomisches oder als soziales Gut angesehen wird, kann eine gemeinwohlorientierte Wohnungsversorgung unterschiedlich beurteilt werden (vgl. Holm 2015; Denninger 2019). Diese vage Definition ist der größte Schwachpunkt und sollte daher, insbesondere in der Auslegung der Wohnungspolitik, enger gefasst werden. Es wird sich dennoch an einer Eingrenzung versucht, die alle bisherigen Erkenntnisse umfasst und mit einbezieht und somit zu einem plausiblen Kriterienkatalog führen soll, der anhand der empirischen Untersuchung überprüft und gegebenenfalls erweitert werden soll.

Aufbauend auf den bisher dargelegten Unzulänglichkeiten und Herausforderungen an die Wohnungsversorgung und der Notwendigkeit einer Gemeinwohlorientierung dieser, wird im Folgenden ein Kriterienkatalog hergeleitet und begründet. Dieser dient der Veranschaulichung der zu untersuchenden Baugemeinschaften als Maßstab des Gemeinwohls als Anhaltspunkt, ob eine Gemeinwohlorientierung vorliegt und inwieweit die untersuchten Baugemeinschaften zum Gemeinwohl im Einzelnen oder ihrer Gesamtheit beitragen, also der Beantwortung der zentralen Forschungsfrage: Inwieweit sind Baugemeinschaften ein effektives Instrument zur Umsetzung einer gemeinwohlorientierten Wohnungsversorgung in Mitte-Altona?

Die aktuelle rechtliche Ausgangslage bezüglich der Kriterien für Gemeinnützigkeit beschränkt sich neben den auf Steuerrecht (Abgabeverordnung) basierenden Gemeinnützigkeitsbestimmungen im Körperschaftsrecht vor allem auf ideelle Grundsätze, Forderungen und theoretische Konzepte, welche sich auf die Gemeinnützigkeit beziehen, die vor 1990 galt. Diese konnten sich politisch bisher jedoch nicht durchsetzen. Zentral sind hierzu drei Studien zum Thema Gemeinnützigkeit in der Wohnungsversorgung: ‚Neue Gemeinnützigkeit: Gemeinwohlorientierung in der Wohnungsversorgung‘ (vgl. Holm 2015), ‚Neue Wohnungsgemeinnützigkeit: Voraussetzung, Modelle und erwartete Effekte‘ (vgl. Holm 2017) sowie ‚Neue

Wohnungsgemeinnützigkeit (NWG): Wege zu langfristig preiswertem und zukunftsgerechtem Wohnraum (Wohnungsgemeinnützigkeit 2.0)' (vgl. Kuhnert und Leps 2015), die bisher jedoch folgenlos geblieben sind. Zusammenfassend definieren sich sogenannte Gemeinnützige Wohnungsunternehmen (GWU) über:

- eine Gewinnbeschränkung,
- die Abstellung auf Bedürftige,
- eine Zweckbindung der Mittel und
- eine Mitbestimmung der Bewohner*innen (vgl. Kuhnert und Leps 2015; Holm 2017).

Diese Kriterien bestimmen ein Wertesystem, welches die Basis des folgenden Abwägungsrahmens zur Begriffsbestimmung des Gemeinwohles sein wird. Des Weiteren ist die Studie von Burghardt et al. (2018), die von der Stadt Berlin in Auftrag gegeben wurde, eine weitere Grundlage, aus der der Kriterienkatalog entwickelt wurde. Aufbauend auf diesen Studien, den bisherigen Erkenntnissen und weiteren Ausführungen, soll im Folgenden ein Versuch unternommen werden, einen in der Zukunft sicherlich noch weiter zu ergänzenden, jedoch trotzdem nachvollziehbaren Kriterienkatalog zu erstellen, mit dem sich eine am Gemeinwohl orientierte Qualität abwägen lässt.

Es darf nicht unerwähnt bleiben, dass aufgrund einer fehlenden gesetzlich geregelten Wohngemeinnützigkeit diese Kriterien nicht (mehr) als Regeln formalisiert oder festgeschrieben sind. Sie lassen sich vielmehr als ethische oder moralische Werte mit historischem, betriebswirtschaftlichem und juristischem Bezug umschreiben. Sie bleiben ohne gesetzliche Grundlage eine abstrakte Vorstellung von Gerechtigkeit, der kein politischer Konsens zugrunde liegt. Das Gemeinwohl schlägt sich dennoch in politischem Handeln nieder, sowohl in Instrumenten, die ihrer Umsetzung direkt dienen, als auch als Zielvorstellung in politischen Agenden, Werten oder Idealen bei Akteur*innen oder in den Betriebssystemen der Immobilien, die als gemeinwohlorientiert gelten (Burghardt et al. 2018b, S. 10). Wie in Kapitel 2.1 bereits erwähnt, kann es kein exakt definierbares Allgemeinwohl geben. Die Bewertung von Projekten anhand eines plausiblen Gemeinwohlkriterienkatalogs ist jedoch eine essenzielle Voraussetzung für einen gerechten Aushandlungsprozess und zur Schaffung eines Bewertungsrahmens. Im Folgenden werden zehn Kriterien herausgearbeitet, die für eine gemeinwohlorientierte Wohnungsversorgung von Bedeutung sind.

Dekommodifizierung

Wie aus Kapitel 2 deutlich wurde, verstärkt die Gewinnorientierung die Reproduktion der Ungleichheit durch

eine beständige Umverteilung zu Ungunsten der Unter- sowie derzeit auch der Mittelschicht (Holm und Metzko 2021, S. 169). Deswegen kann ein gewinnorientiertes Wohnprojekt nicht den Ansprüchen an eine gemeinwohlorientierte Wohnungsversorgung genügen. Es muss vielmehr um die Bezahlbarkeit einer Wohnungsgelegenheit gehen, um den grundsätzlichen Zugang für jeden Menschen zu ermöglichen (Burghardt et al. 2018b, S. 10). Der Warencharakter von Wohnraum ist im Zuge der Finanzialisierung des Wohnungsmarktes verstärkt worden (Kapitel 2.2.3). Die Begrenzung des Angebots an Wohnungen und Boden in einer Stadt führt dazu, dass die Ware Wohnung nicht wie andere Waren funktioniert. Der Spekulation und fortwährenden Preissteigerungen sind kaum Grenzen gesetzt und der kapitalistische Wohnungsmarkt ist „funktionsunfähig“ (Prey und Steinfeld 2021, S. 211). Um Wohnraum zu „Home, Not Real Estate“ (Madden und Marcuse 2016, S. 217) zu machen, muss Wohnen seinen Warencharakter, den es für Kapitalist*innen und andere profitgeleitete Akteur*innen hat, verlieren (ebd.). Madden und Marcuse (2016) kommen zu dem Schluss, dass die Umkehrung des Warencharakters des Wohnens die Antwort auf jede Wohnungskrise sein muss (ebd., S. 201). Insbesondere die Fokussierung auf Gewinnmaximierung klammert soziale Belange aus. Eingesetzte Steuerungsinstrumente der Wohnungspolitik reichen von Gesetzen zur Mietpreisbegrenzung, der Regulation der Finanzialisierung des Wohnungsmarktes, Grunderwerbssteuern, bis hin zur Vergabe von Förderprogrammen über einige weitere mehr (Holm 2013, S. 9).

Für eine langfristige und umfassende Gewinnbeschränkung oder gar Dekommodifizierung ist insbesondere die Eigentumsfrage relevant. Hierbei geht es darum, wer den Wohnraum besitzt und ob mit dem Wohnraum profitorientiert umgegangen wird oder soziale, solidarische Ziele in den Mittelpunkt gestellt werden (Prey und Steinfeld 2021, S. 211f.). Deshalb ist es für eine gemeinwohlorientierte Wohnungsversorgung elementar wichtig, keine Profitorientierung zu haben, sondern an einem Kostendeckungsprinzip orientiert zu sein und dabei soziale Ziele zu verfolgen, die soziale Belange in den Vordergrund rücken lassen, welche am ehesten durch eine Dekommodifizierung erreicht werden können.

Zweckbindung der Mittel

Trotz einer Gewinnbeschränkung sollte eine Rücklagenbildung möglich sein, um gemeinschaftliche größere Ausgaben zu bewerkstelligen. Diese Mittel müssen jedoch an bestimmte Zwecke gebunden sein. In der alten WGG gab es eine Verankerung der Baupflicht, um dem Wohnungsmangel entgegenzuwirken. Diese strikte

Verpflichtung zum Neubau hat sich jedoch als „unflexibles wohnungspolitisches Instrument erwiesen“ (Holm et al. 2017, S. 27). Eine gemeinwohlorientierte Wohnungsversorgung sollte auf einer Zweckbindung der Mittel beruhen. Hierbei ist vorgesehen, dass erwirtschaftete Gewinne für notwendige Instandhaltungs- und Sanierungsarbeiten, zielgruppenspezifische Umbauten des Bestands (bspw. Schaffung von Barrierefreiheit), weitere Modernisierungsarbeiten oder für zu organisierende Projekte verwendet werden. Es muss geprüft werden, ob ein Bedarf zugrunde liegt und ob es der Gemeinschaft dient. Die tatsächlichen Bedarfsermittlungen und Ausgaben der zweckgebundenen Mittel sind über die Demokratisierung der Organisation zu gestalten.

Solidarität / Expansion

Im Zusammenhang mit dem Kriterium der Zweckbindung der Mittel ist ein weiterer existentieller Bedarf bisher nicht genannt worden: der Ausbau des Bestandes im Zuge von Neubaumaßnahmen oder Aufkauf weiterer Wohnungen. Denn nur durch eine expandierende Funktion einer Gemeinwohlorientierung kann diese auch eintreten, um eine schrittweise Entfremdung durch marktwirtschaftliche Unterordnungsverhältnisse für möglichst viele Menschen einer Gemeinschaft realisieren zu können und somit in die Gesellschaft hineinzuwirken. Es braucht, neben einer Selbst- und Mitbestimmung sowie Selbstorganisation beim Wohnen als auch in gesellschaftlichen Auseinandersetzungen und sozialen Kämpfen, Erfahrungen, die weitergegeben werden müssen. Somit wird der Kritik von Elisabeth Voss (2021, S. 79) entgegengewirkt, die den Begriff Gemeinwohl als einen scheinbar machtneutralen Gegenpol zu egoistischen Partialinteressen, in dem antagonistische Interessen unsichtbar werden, sieht. Des Weiteren unterstellt sie, dass lediglich eigene Interessen im Sinne von bspw. genossenschaftlicher Mitglieder*innenförderung entstehen (ebd.). Balmer und Bernet (2017) sehen hierzu den Schlüssel im Ausbau von „(lokalen) Solidartransfer-Mechanismen“ (ebd., S. 267) und nennen dies, neben der Dekommodifizierung und Selbstverwaltung, als drittes idealtypisches Merkmal für gemeinschaftliche Wohnprojekte (ebd.). Hierbei geht es um eine Vernetzung unter bestehenden Wohnprojekten und um Expansion, um möglichst vielen Menschen, die bisher profitorientierten Anbieter*innen ausgesetzt sind, das Angebot einer gemeinwohlorientierten Wohnungsversorgung potentiell zu ermöglichen (ebd., S. 268).

Leistbarkeitsorientierung

In der herkömmlichen Wohnungsversorgung entscheidet oftmals ausschließlich der Geldbetrag, den jemand aufbringen kann, wer wo wohnen kann, wobei inner-

städtische Lagen oftmals der oberen Einkommensschicht vorbehalten bleiben. Deshalb muss eine gemeinwohlorientierte Wohnungsversorgung die Leistbarkeit der Wohnkosten und damit bspw. eine einkommensabhängige Miethöhe umfassen, um das Wohnen zu verhältnismäßigen, bezahlbaren Mietpreisen zu ermöglichen. Eine gemeinwohlorientierte Wohnungsversorgung muss sich im Kontext aktueller wohnungspolitischer Gegebenheiten auf die Versorgung von Haushalten mit geringem bis mittlerem Einkommen konzentrieren. Dies gilt nicht nur, um eine Überbelastung der Haushalte zu vermeiden, sondern um eine tatsächliche Leistbarkeit herzustellen, wobei die Mietbelastung das Nettohaushaltseinkommen 30% nicht übersteigen darf (Holm et al. 2017, S. 25). Zur Einschätzung der Höhe der Leistbarkeit einer Miete gibt es unterschiedliche Auffassungen. In Österreich bspw. wird die Grenze der Leistbarkeit mit einem Wohnkostenanteil der Bruttowarmmiete von 25% bezogen auf das Haushaltsnettoeinkommen angegeben (vgl. Kunnert 2014). Der Berliner Senat hat sich in einer Vereinbarung zur Mietbelastungsquote auf eine Obergrenze von 30% auf die Nettokaltmiete geeinigt und sieht diese Grenze somit als verhältnismäßig an. Dies gilt derzeit für die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften. Für Mieter*innen im öffentlich geförderten Wohnungsbestand mit Mieten- und Belegungsbindungen sowohl der privaten als auch der kommunalen Wohnungsunternehmen gilt ebenfalls diese Obergrenze von 30%, jedoch bezogen auf die Bruttowarmmiete (Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg 2019, S. 27). Die Hansestadt Hamburg hat keine vergleichbare Mietbelastungsquote festgelegt und orientiert sich im Rahmen von Förderprogrammen an den Einkommensobergrenzen nach dem Hamburgischen Wohnraumförderungsgesetzes (HmbWoFG) bezogen auf die Nettokaltmieten (Kapitel 6.2.3). Es können dementsprechend unterschiedliche Bemessungsgrundlagen zur Ermittlung der Leistbarkeit von Wohnen herangezogen werden. Dabei sollte sich aufgrund von steigenden Betriebs- und Heizkosten eine konsequente Anwendung aus Sicht einer Gemeinwohlorientierung an der Bruttowarmmiete orientieren, um die 30% Obergrenze auch bei volatilen Energiepreisen nicht zu überschreiten. Hierbei wäre eine regelmäßige Überprüfung des Haushaltseinkommens und eine daraus folgende Anpassung vorzunehmen (Holm et al. 2017, S. 25f.).

Dauerhafte Absicherung des Wohnrechts – *disalienation*

Das Konzept der *residential alienation* (Wohnentfremdung) von Madden und Marcuse (2016) erfasst die Erfahrung von in Wohnsituationen induziertem Stress und Unsicherheiten. In Anlehnung an das Marx'sche Konzept der Entfremdung von der Arbeit wird damit die Störung

in der Beziehung der Bewohner*innen zu ihrem Zuhause beschrieben (Prey und Steinfeld 2021, S. 213; MEW 40 1844, S. 82ff.). *Alienation* bedeutet Entfremdung, Objektivierung oder Fremdbestimmung, wobei sich im Kontext des Wohnungsbaus die Wurzeln im Eigentumsrecht wiederfinden. „If something is ‘alienable’, it is exchangeable. It can be bought and sold. Alienation is thus the preconditions of all private property“ (Madden und Marcuse 2016, S. 56). Das Wohnen wird als kreativer und universeller Prozess beschrieben, in dem sich der Mensch die Welt zum Zuhause macht (ebd., S. 58f.). Sie kritisieren, dass *residential alienation* eintritt, „when a capitalist class captures the housing process and exploits it for its own end.“ (ebd.). Dies ist ein unmittelbarer Effekt der Kommodifizierung, die die Ware Wohnung vorherrschend als Instrument der Profitabilität betrachtet und dabei soziale Aspekte missachtet (Holm und Metzkwow 2021, S. 167). Wohnentfremdung entsteht demnach durch das, in der Organisation der kapitalistischen Ökonomie eingeschriebene, Spannungsverhältnis zwischen Wohnen als Zuhause respektive Gebrauchswert und Wohnen als Geldanlage respektive Tauschwert (Madden und Marcuse 2016, S. 59). In der gegenwärtigen Wohnsituation ist dieses Verhältnis ungleich verteilt und betrifft insbesondere ärmere und andere marginalisierte Bevölkerungsschichten. Die psychosozialen Folgen hieraus bestehen aus der Unsicherheit vor Wohnungslosigkeit, drohender Kündigung, ausreichender Liquidität zur Zahlung der Miete sowie schlechten Wohnbedingungen, einsetzender Einsamkeit, Angststörung, Gefühl der Machtlosigkeit bis hin zu Depressionen und eigener Ausgrenzung (Prey und Steinfeld 2021, S. 213; Holm und Metzkwow 2021, S. 165ff.). *Disalienation* bildet das Gegenstück zur Wohnentfremdung und könnte ebenso mit Wiederaneignung übersetzt werden. Diese zielt darauf ab, die Herstellung von Sicherheit und Vertrauen zu gewährleisten und dabei insbesondere die Möglichkeit der Kündigung und Räumung zu verhindern (Holm und Metzkwow 2021, S. 167). Es wird damit die psychosoziale Komponente der Wohnraumversorgung erfasst. Hieraus lässt sich das Gemeinwohlkriterium ‚Dauerhafte Absicherung des Wohnrechts‘ ableiten, die eine Sicherheit bezüglich des Wohnens herstellen und somit psychosoziale Folgen abmildern soll und ein dauerhaftes Wohnrecht ermöglicht. Die Absicherung funktioniert hierbei als Verstärker der Gemeinwohlorientierung: Umso länger eine gemeinwohlorientierte Nutzung durch die Trägerschaft abgesichert ist, desto mehr Gewicht bekommt die Gemeinwohlorientierung (Burghardt et al. 2018b, S. 10).

Demokratisierung

An das Kriterium der Wohnsicherheit schließt sich das sechste Kriterium einer gemeinwohlorientierten Woh-

nungsversorgung an – Demokratisierung. Dieses Kriterium besteht aus dem Grad der Selbst- und Mitbestimmung. Im Kontext in der von Madden und Marcuse (2016) beschriebenen Wiederaneignung ist nicht nur die damit verbundene Unsicherheit entscheidend, sondern ebenso die Selbst- sowie Mitbestimmung respektive Demokratisierung (ebd. S. 58f.). Sie fordern:

Make housing management more democratic and community-based. Housing movements have long made residents control of their dwellings one of their central demands. That tenants especially lack control of their homes is one of the causes of residential alienation. In order to disalienate and humanize the housing system, residents should be the primary decision-makers [...] and should have stronger voice in the urban planning process. (Madden und Marcuse 2016, S. 213)

Hierbei spielt einmal mehr der Antagonismus der Ware Wohnung eine bedeutende Rolle. Es dominiert im kapitalistischen Wohnungsversorgungssystem der Blick auf das Wohnen als Immobilie und nicht das Wohnen als Zuhause, wobei die Mitbestimmung über die Organisation sowie die Gestaltung der eigenen Wohngelegenheit über bspw. den Mietvertrag massiv eingeschränkt wird. Dies hat ein ungleiches Verhältnis zwischen Vermieter*innen und Mieter*innen zur Folge hat, wodurch ein ungleiches Machtverhältnis (re-)produziert wird (Kapitel 2.2.3) (ebd., S. 4) Das Wohnen ist eine dauerhafte Praxis der Aneignung, die eine materielle Gestaltung der Gebäude einschließt. Die ökonomischen und rechtlichen Verhältnisse beschränken oftmals die Selbstbestimmung und minimieren die Kontrolle über die eigenen Wohnverhältnisse (Holm und Metzkwow 2021, S. 167).

Es ist grundsätzlich erst einmal unabhängig davon, in welchem Eigentumsverhältnis sich der Wohnraum befindet, es müssen immer Entscheidungen getroffen werden, die das Individuum und/oder die gesamte Gemeinschaft betreffen. Die dabei getroffenen Entscheidungen übernehmen im privaten Sektor zumeist die Hausverwaltung oder die Vermieter*innen selbst, wobei die angesprochene „soziale Blindheit“ (Krätke 1995, S. 196), bspw. im Kontext von Diskriminierung, festgestellt wird. Auch in kommunalen Wohnungsgesellschaften führen neoliberale Restrukturierung, wie die Abschaffung der Wohngemeinnützigkeit und Konkurrenzdruck durch Privatisierung öffentlicher Wohnbestände, dazu, dass sich Profit- und Wettbewerbslogiken in der Unternehmensführung durchsetzen (Prey und Steinfeld 2021, S. 214). Die „Neue Wohngemeinnützigkeit“ sieht deshalb die Mitbestimmung als ein zentrales Kriterium (vgl. Holm et al. 2017, S. 28f; Kuhnert und Leps 2017, S. 321ff.). Der Mehrwert von Mitbestimmung wird ebenso in der Fachliteratur anerkannt, da die-

ser die Akzeptanz für Entscheidungen, die die Belange der Mieter*innen betreffen, erhöht (vgl. Herzberg 2015, S. 149f.; Rybnikova und Hartz 2014). Dies kann sich von den Planungen für Neubauten, Instandhaltungsmaßnahmen, Modernisierung oder Gemeinschaftseinrichtungen über die Grundsätze der Vergabe von Wohnungen, Kündigung von Mietverträgen bis hin zu Richtlinien für andere Formen der Selbstverwaltung oder die Gestaltung von Grünflächen und Gemeinschaftsräumen erstrecken (Holm 2017, S. 28). Es ist jedoch darauf zu achten, dass eine tatsächliche Mitbestimmung stattfindet und keine „Scheinpartizipation“ (Prey und Steinfeld 2021, S. 215). Alle Bewohner*innen müssen gleichermaßen die Möglichkeit haben zu partizipieren (ebd.). Bei einer höheren Mitbestimmung kommt es 1.) zu einem Interessenausgleich zwischen Vermieter*innen und Mieter*innen, 2.) zu einer stärkeren Orientierung an den Lebensrealitäten und Bedürfnissen der Bewohner*innen und 3.) zu einer Kontrolle in Bezug auf eine sparsame und transparente Verwendung der Mittel (Holm et al. 2017, S. 29).

Das Ausmaß der demokratischen Mitbestimmung hängt dennoch insbesondere von der gewählten Rechtsform ab. Staatliche bzw. kommunale Wohnungsgesellschaften sind derzeit oftmals in unterschiedlichen Formen von Gesellschaften organisiert. Auch hierbei werden andere Rechtsformen wie die einer Anstalt des öffentlichen Rechts gefordert, um eine bessere Kontrolle über die Umsetzung sozialer Richtlinien zu gewährleisten. Genossenschaften und andere Wohnprojekte, die bspw. als Vereine organisiert sind, bieten wieder andere Möglichkeiten einer Selbstverwaltung, die eigene Potenziale und Herausforderungen in sich tragen (Kapitel 6.2) (Prey und Steinfeld 2021, S. 215f.). Grundsätzlich bietet eine hohe Demokratisierung einen gemeinwohlorientierten Mehrwert für die Bewohner*innen und ist ein wichtiges Kriterium einer gemeinwohlorientierten Wohnungsversorgung.

Diskriminierungsfreiheit

Madden und Marcuse (2016) stellen fest, dass eine Unterscheidung zwischen Demokratisierung und Diskriminierung nur schwer gezogen werden kann, da sie viele Gemeinsamkeiten der Mit- und Selbstbestimmung haben. Diskriminierungsfreiheit stellt in dieser Arbeit ein eigenständiges Kriterium einer gemeinwohlorientierten Wohnungsversorgung dar, weil Diskriminierung einige Besonderheiten hat, die es herauszustellen gilt.

Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt ist insbesondere im Kontext von Segregation nicht nur in Deutschland empirisch belegt (vgl. Barwick und Blokland 2015,

S. 229; Hinz und Augspurg 2017, S. 391). Der Begriff Segregation meint zwar zunächst lediglich eine räumliche Trennung differenter Gruppen, häufig sind diese jedoch anhand von rassistischer sowie klassistischer Diskriminierung segregiert (Hinz und Augspurg 2017, S. 389). Diese Segregation kann als Folge ausschließender Wohndiskriminierung gesehen werden. Diese beruht auf allen Handlungen und Bedingungen, die einer Person aufgrund ihrer erlebten sowie wahrgenommenen Zugehörigkeit zu einer marginalisierten Bevölkerungsgruppe den Zugang zu Wohnraum erschwert oder gänzlich verhindert (Meksem 2021, S. 51), was entscheidend durch soziale Missstände des Wohnungsmarktes begünstigt wird (ebd. S. 62). Der Zugang wird meist durch sogenannte Gatekeeper*innen, wie bspw. Sachbearbeiter*innen der Wohnungsbaugesellschaft oder Immobilienmakler*innen reguliert. Idealtypisch fungieren sie nur als Bindeglied zwischen Wohnungssuchenden und freien Wohnungen. In der Realität führt aber die Wohnungsknappheit zu einem Kampf um bezahlbaren Wohnraum. Die Gatekeeper*innen entscheiden hierbei darüber, wer Zugang zu diesem Wohnraum bekommt (ebd., S. 51f.). Die potenzielle Präferenz der Gatekeeper*innen tendieren, ohne i.d.R. bewusst rassistisch sein zu wollen, zu weißen Menschen ohne Migrationshintergrund. Dies bedeutet einen deutlich erschwerten Zugang für marginalisierte Gruppen zu bezahlbarem Wohnraum (Barwick und Blokland 2015, S. 232ff.). Innerhalb von Demokratisierungsprozessen bleibt ein gewisses eingepprägtes gesellschaftliches Machtverhältnis entlang von *race*, *class*, *gender*, Bildung, Herkunft u. v. m. auch unter Mieter*innen bestehen. Es entsteht einerseits das Potenzial Mietfragen mit Kämpfen, um soziale Teilhabe zu verbinden. Es birgt jedoch auch die Gefahr von Exklusivität der Selbstverwaltungsstrukturen, wobei in der Gesellschaft privilegierte Gruppen dominieren und benachteiligte Gruppen ausgeschlossen oder gar nicht gehört werden (Prey und Steinfeld 2021, S. 216). Eine gemeinwohlorientierte Wohnungsversorgung muss daher einen inklusiven Charakter aufweisen, der möglichst marginalisierten Gruppen den Zugang zu Wohnraum ermöglicht, um eine soziale Teilhabe am gesellschaftlichen Leben zu ermöglichen.

Beitrag zur Beteiligung im Quartier

Ein wesentlicher Bestandteil der beiden folgenden Kriterien ist das aktive Engagement der Bewohner*innen im Quartier. Eine gemeinwohlorientierte Wohnungsversorgung ist ein gelebter Raum, der soziale Netzwerke als Basis benötigt. Insbesondere in (halb-)öffentlichen Räumen wie bspw. Gemeinschaftsräumen und soziokulturellen Treffpunkten, die in vielen Projekten Platz finden können, kann ein stabiles Quartier zusammenwirken so-

wie einem Ausschluss von Individuen aus der Gesellschaft entgegenwirken und somit negative Nachbarschaftseffekte verringern. Ein gut ausgebautes soziales Netzwerk hat für jede urbane Entwicklung einen großen Mehrwert (Beck 2021, S. XIII). Wie am Anfang des Kapitels erwähnt, darf eine gute Nachbarschaft kein Privileg sein. Sie ist jedoch von der Beteiligung der Bürger*innen abhängig. Eine gemeinwohlorientierte Wohnungsversorgung kann jedoch bspw. durch die zur Verfügungstellung von (halb-)öffentlichen Räumen sowie sozial durchmischte Wohneinheiten einen Beitrag leisten, um die soziale Teilhabe der Bewohner*innen zu erhöhen.

Nachbarschaftliche Beziehungen erfahren in jüngster Zeit in der soziologischen und städtebaulichen Literatur wieder vermehrt Aufmerksamkeit (vgl. BBSR 2020; Fromm und Rosenkranz 2019). Dies gilt sowohl für Bewohner*innen städtischer und ländlicher Quartiere als auch für politische Akteur*innen. Nachbarschaft wird vielfach als lokale Vergemeinschaftung angesehen, die ein großes Potenzial für die Stärkung des gesellschaftlichen Zusammenhalts haben. Nachbarschaften respektive Quartiere erscheinen damit als Räume der freundschaftlichen Begegnung und gelebten Solidarität. Es bildet ein Gegenmodell zu Anonymität und Beziehungslosigkeit, „als Ort des nicht marktförmigen Austauschs“ (Fromm und Rosenkranz 2019, S. 1). Eine Stärkung von lokalen Vergemeinschaftungsformen wird als bedeutsames Mittel zur Herstellung und Sicherung von Zusammenhalt im Sinn von sozialer Kohäsion gesehen: stabile, kooperative Beziehungen und ein Gefühl der Zugehörigkeit (ebd., S. 2).

Das Konzept gesellschaftlicher, sozialer Kohäsion (= Zusammenhalt) wurde u. a. im EU-Vertrag von Maastricht 1992 als politisches Ziel festgeschrieben, um benachteiligte Regionen zu stärken. Das darauf aufbauende Konzept der *community cohesion* überträgt diese Zielsetzung des besseren Zusammenhalts auf die Ebene von Städten und innerstädtischen Teilgebieten. Soziale oder gesellschaftliche Kohäsion wird dementsprechend als Merkmal des Gemeinwesens verstanden. Dies beinhaltet soziale Beziehungen, die zwischen Individuen sowie Gruppen bestehen. In modernen, pluralistischen Gesellschaften setzt Kohäsion nicht nur den Zusammenhalt innerhalb verschiedener Gruppen voraus, sondern ebenso einen Zusammenhalt über verschiedene Gruppen hinweg (ebd., S. 2f.). Soziale Kohäsion beinhaltet ebenso eine emotionale Verbundenheit, nicht nur mit einer sozialen Gruppe, sondern mit einer sozialen Gruppierung an einem bestimmten räumlichen Ort – ein Zugehörigkeitsgefühl:

[...] to see why identity or a sense of belonging is essential, recall that social cohesion is about the overall level of cohesiveness of a society. This implies that our focus is on people's repeated interactions that spatially-specific. By spatially-specific we mean that we are looking at the state of cohesiveness within a particular society or political community [...]. (Chan et al. 2006, S. 289)

Des Weiteren gehört zu sozialer Kohäsion auch persönliche Bedürfnisse zurückzustellen und Kompromisse einzugehen, die dem Gemeinwohl dienen. Laut Fromm und Rosenkranz (2019, S. 5) scheint für viele Menschen die soziale Kohäsion bedroht zu sein. In einer Studie von 2016 gaben 50 % der Befragten an, sie sähen den gesellschaftlichen Zusammenhalt in Deutschland als gefährdet an (Zick et al. 2016, S. 18). Eine Studie der Bertelsmann-Stiftung kommt zu einem ähnlichen Ergebnis: 44 % der Befragten haben die Aussage „Der soziale Zusammenhalt in Deutschland ist gefährdet“ zugestimmt, weitere 40 % meinen, sie stimmen teilweise zu. Hierbei haben 33 % der Befragten angegeben, dass dies mit dem Zusammenhalt in der Wohngegend zusammenhängt (Brandt et al. 2020, S. 12).

Eine funktionierende aktiv unterstützende Nachbarschaft kann als ein Baustein sozialer Kohäsion für das Gemeinwesen verstanden werden und reduziert dabei negative Nachbarschaftseffekte. Gesellschaften werden insgesamt kohäsiver, wenn sie aus kohäsiven Nachbarschaften bestehen. Diese Netzwerke und Interaktionen werden zunehmend als ein wichtiges Fundament für eine gute Umsetzung eines Stadtquartiers gesehen (vgl. BBSR 2020). Informelle Netzwerke helfen bei der Inklusion benachteiligter Haushalte. Es wird angestrebt, dass man sich in der Nachbarschaft kennt und umeinander kümmert. Voraussetzungen für informelle Kommunikationen können verschiedene Projekte, Treffpunkte, Arbeitsgemeinschaften etc. sein, die die professionellen Beratungs- und Hilfsangebote wie ein Quartiersmanagement, unterstützt. Es entsteht ein aktives und partizipatives Quartier, wobei die soziale Teilhabe ein wesentliches Element darstellt. Es bildet die Grundlage für einen sozialen Zusammenhalt über Kulturen, Wertunterschiede und Lebenslagen hinweg. Laut Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) ist die Wohnzufriedenheit in einem gut vernetzten Quartier höher als bei Quartieren, die weniger Interaktionen aufweisen (vgl. ebd.). Dies entspricht dem gemeinwohlorientierten Grundgedanken, indem die Wohnzufriedenheit aller Bewohner*innen erhöht und somit ein heterogenes, partizipatives, inklusives Quartier realisiert wird, welches diskriminierenden Segregationsmechanismen entgegensteht.

Erzeugung und Erhalt von Diversität

Zur Erzeugung von Diversität ist durch eine soziale Mischung der Bewohner*innenschaft den bereits erwähnten Begriffen Segregation, Polarisierung und Fragmentierung entgegenzuwirken. Segregation bewegt sich als soziales Phänomen zwischen zwei Polen. Auf der einen Seite stehen die zunehmend freiwillige Segregation einer gehobenen Einkommensschicht, die meist in stark nachgefragten innerstädtischen Wohnlagen wohnen. Auf der anderen Seite steht die unfreiwillige Segregation der von der Mehrheitsgesellschaft Benachteiligten, bspw. Menschen mit geringem Einkommen, niedrigem Bildungsstand oder Migrant*innen. Bei einer vielfachen Kombination der zuletzt genannten Faktoren führt es in der Regel zu Problemsituationen. Eine gemeinwohlorientierte Wohnungsversorgung versucht diese Problemlagen mit einer gemischten Bewohner*innenstruktur zu verhindern, um sozial gerechte Städte zu schaffen.

Um im Kontext des sozialen Zusammenhalts Diversität zu erzeugen, benötigt es einerseits die infrastrukturelle Voraussetzung für die Implementierung einer diversen Bewohner*innenschaft sowie andererseits eine aktive Unterstützung der Bewohner*innenschaft selbst. In Quartieren mit einer hohen Konzentration an benachteiligten Haushalten wird nicht von benachteiligten, sondern von „benachteiligenden“ Quartieren gesprochen (Häussermann und Siebel 2004, S. 159). Die Inklusion möglichst aller Teile der Stadtgesellschaft und die Herstellung von Teilhabegerechtigkeit ist erstrebenswert, um einen sozialen Zusammenhalt über Kulturen, Wertunterschiede und Lebenslagen hinweg zu unternehmen. Dies unterbindet einen exklusiven Charakter der Teilhabe bestimmter Personengruppen. Der Einbezug aller Bewohner*innen eines Quartiers ist von Bedeutung. Es darf keinen Ausschluss geben, sondern eine Einbindung respektive Zugänglichkeit alle Bewohner*innen muss in einer gemeinwohlorientierten Wohnungsversorgung aktiv gefördert und unterstützt werden, um eine hohe Diversität innerhalb der Bewohner*innenschaft herzustellen und zu erhalten, um ein benachteiligendes Quartier zu vermeiden (vgl. Holm et al. 2021). Durch die Partizipation Aller im Sinne bürgerschaftlichen Engagements kommt im weitesten Sinne ein Gefühl der Zugehörigkeit, Solidarität, eine gemeinsame Wertebasis und die Bereitschaft zur Kooperation zum Ausdruck (Fromm und Rosenkranz 2019, S. 5). Eine gelebte Diversität und die damit verbundene Teilhabe der Bewohner*innenschaft schafft die Voraussetzung für eine inklusive Stadt, damit nicht nur „durchsetzungsstarke Gesellschaftsgruppen profitieren“ (Gribat et al. 2017, S. 11), sondern gesellschaftlich marginalisierte Gruppen eine Sprecher*innenposition bekommen, die Gehör findet. Es muss eine Exklusivi-

tät von Beteiligung durch das Engagement für Diversität stattfinden und es dürfen keine Gruppen entstehen, die den Anspruch haben sozial und/oder inklusiv zu sein, jedoch niemanden außerhalb ihres sozio-ökonomischen Status, ihrer Lebenslage o. ä. mit einbeziehen. Die Aufhebung der Exklusivität durch Diversität von Partizipations- und Teilhabeprozessen ist ein wesentlicher Bestandteil einer gemeinwohlorientierten Wohnungsversorgung (Voss 2021, S. 74). Durch eine Förderung der Aufnahme verschiedener Gesellschaftsgruppen sowie deren Zugang zu Teilhabe wird ein heterogenes Quartier erzeugt und erhalten. Es muss eine inklusive und diskriminierungsfreie Zugänglichkeit der Möglichkeit von Teilhabe bestehen, die niemanden ausschließen darf und somit eine hohe Diversität zum Ziel hat (Holm et al. 2021, S. 237).

Ressourcenschonende und inklusive Bauweise

Um eine diskriminierungsfreie Zugänglichkeit zu gewährleisten, ist ebenso ein inklusives Planen und Bauen notwendig. Dies bedeutet, eine Gestaltung der Gebäude und Räume für alle Menschen zugänglich, nutzbar und erlebbar zu machen. Es geht um Lösungen, die gebrauchsfreundlich sind und dabei individuellen Anforderungen der Barrierefreiheit oder einer Behinderung gerecht werden. Gemeinwohlorientiert meint hierbei die Zugänglichkeit der gemeinsam nutzbaren Räume, wobei eine individuelle Abstimmung der Bauweise auf besondere Anforderungen individuell gestaltet werden kann, da jeden einzelnen Wohnraum vollständig inklusiv zu gestalten unmöglich erscheint. Hierbei ist die Demokratisierung erneut in den Fokus zu rücken, um bei der Planung und Umsetzung auf besondere Herausforderungen einzugehen. Ein barrierefreies Bauen wird in Landesbauordnungen der Länder festgeschrieben. In Hamburg findet sich dies in § 52 HBauO und leitet sich aus dem Sozialstaatsprinzip nach Art. 3 Abs. 3 S. 2 GG ab. Es darf niemand wegen seiner Behinderung benachteiligt werden. Aus der HBauO soll dies in bauordnungsrechtliche Voraussetzungen übersetzt werden, die Menschen mit Behinderungen, ältere Menschen und Personen mit Kleinkindern eine ungehinderte Teilnahme am gesellschaftlichen Leben ermöglichen. Eine gemeinwohlorientierte Wohnungsversorgung geht jedoch über den § 52 HBauO hinaus, indem alle gemeinschaftlich genutzten Räume einen barrierefreien und bei Bedarf inklusiven Zugang erhalten.

Eine gemeinwohlorientierte Wohnungsversorgung darf neben den vielfältigen sozialen Aspekten den ökologischen Aspekt nicht unbeachtet lassen. Wie in Kapitel 2.1 beschrieben, transformiert der Mensch die Natur, um seine Grundbedürfnisse zu befriedigen. Die profitgeleitete kapi-

talistische Produktionsweise hingegen vernachlässigt aufgrund von Gewinnmaximierungsabsichten die (zumindest kurzfristig) erscheinenden teuren ressourcenschonenden Baumaterialien und trägt einen wesentlichen Teil zur ökologischen Belastung bei. Ebenso steigt zunehmend der Flächenverbrauch, der ebenfalls unter dem ökologischen Aspekt zu begreifen ist. Karl Marx beschrieb lange vor heutigen Nachhaltigkeitsdebatten und Klimabewegungen, dass es einer anderen Produktionsweise bedarf, um das Verhältnis von Mensch und Natur wieder ins Gleichgewicht zu bringen. Aus der Perspektive einer befreiten Gesellschaft, so Marx, würde das Privateigentum an Grund und Boden und die rücksichtslose Naturausbeutung als etwas Absurdes erscheinen (vgl. Zdebel 2017):

Vom Standpunkt einer höheren ökonomischen Gesellschaftsformation wird das Privateigentum einzelner Individuen am Erdball ganz so abgeschmückt erscheinen, wie das Privateigentum eines Menschen an einem anderen Menschen. Selbst die ganze Gesellschaft, eine Nation, ja alle gleichzeitigen Gesellschaften zusammen genommen, sind nicht Eigentümer der Erde. Sie sind nur ihre Besitzer, ihre Nutznießer und haben sie [...] den nachfolgenden Generationen verbessert zu hinterlassen. (MEW 25 1867, S. 782)

Es ist auf einen schonenden Umgang mit Ressourcen zu achten, insbesondere bei der Verwendung umweltfreundlicher Materialien beim Bauen und der Planung sowie Energieeinsparung in der laufenden Nutzung. Meist wirkt sich die systematische ökonomische Verwertung des urbanen Raums auf die profitorientierte Logik aus, möglichst günstige Wohnungen zu bauen, die eine ressourcenschonende Bauweise unbeachtet lässt. Vor diesem Hintergrund muss eine Gemeinwohlorientierung ebenso an einer ressourcenschonenden Bauweise und Nutzung interessiert sein, um einen Teil dazu beizutragen zukünftigen Generationen eine Welt zu hinterlassen, in der sie gut leben können.

3.3 Staatliche Instrumente für eine gemeinwohlorientierte Wohnungsversorgung

Die Förderung des Gemeinwohls ist notwendiges Ziel jeder staatlichen Aktivität. (Bundesverfassungsgericht, Beschluss vom 17.07.2003, Rn. 149)

Seit Beginn der kapitalistischen Urbanisierung im 19. Jahrhundert erzeugt der Doppelcharakter der Ware Wohnung ein permanentes Spannungsverhältnis zwischen ökonomischen Interessen und gesamtgesellschaftlichen Anforderungen, die nicht nur aus der Bereitstellung leistbarer Wohnungen bestehen, sondern ebenso mit sozi-

alen, demographischen, ökologischen, infrastrukturellen und stadtentwicklungspolitischen Anforderungen umgehen müssen. Beispielsweise müssen stadtentwicklungspolitische Aufgaben bei der Sicherstellung von genügend Wohnungen, insbesondere für Haushalte mit geringem sowie mittlerem Einkommen, erfüllt werden. Gleichzeitig sollen Segregationsprozesse vermieden sowie der soziale Zusammenhalt gestärkt werden. Des Weiteren soll die Wohnungsversorgung einen nachhaltigen Beitrag für eine ressourcenschonende und energieeffiziente Stadtentwicklung leisten. Lokalspezifische Voraussetzungen bestimmen hierbei die Priorisierung dieser Anforderungen. Gemeinsam ist den genannten Herausforderungen, dass Funktionen der sozialen Grundversorgung mit gesellschaftlichen und von der Allgemeinheit verfolgten Zielen verknüpft werden (Holm 2017, S. 138f.). Wie Kapitel 2 belegt, ist eine Realisierung sozialer Belange nur sehr schwer mit ökonomischen Rationalitäten in Einklang zu bringen, weswegen es staatliche Instrumente zur Steuerung benötigt, um eine zunehmende soziale und räumliche Segregation und Polarisierung zu vermeiden, denn „[d]ie Reichen wohnen, wo sie wollen, die Armen, dort, wo sie müssen“ (Häussermann 2007, S. 237).

Wohnungspolitik umfasst ein weites Spektrum an einzelnen Instrumenten mit verschiedenen Zielen, Wirkungsweisen und Eingriffstiefen, welche auf unterschiedlichen Ebenen der Administration umgesetzt werden (Landmesser und Metzkwow 2021, S. 173). Grundsätzlich lassen sich den einzelnen Instrumente drei Arten staatlicher Steuerungsebenen der Wohnungspolitik zuordnen: Geld, Recht und Eigentum (vgl. Holm 2013; Metzger und Schipper 2017). Mit Geld wird die Steuerung über staatliche Förderinstrumente der Subjektförderung (Wohngeld, Sozialhilfe) sowie Objektförderung geregelt (Schipper 2018a, S. 127). Die Steuerung über das Recht fasst staatliche Regulationsmöglichkeiten in Bau-, Planungs- und Mietrechtsvorgaben zusammen (Holm 2017, S. 140). Mit Eigentum erfolgt die Steuerung über Ge- sowie Verbote und dadurch wird eine indirekte Beeinflussung über die Förderung gewünschter oder die Einschränkung unerwünschter Handlungen der Wohnungsversorgung vorgenommen. Im Fokus stehen Einflussmöglichkeiten durch öffentliches Eigentum des Bodens sowie Wohnungsbaugesellschaften. Auch wenn sich „neoliberale Rationalitäten in materiell verdichteter Form“ (Schipper 2018a, S. 127) in die Staatsapparate der Steuerungsebene eingeschrieben haben, bieten sie dennoch Ansatzpunkte für die Umsetzung einer Wohnungspolitik, die sich gegen die Renditeinteressen der Wohnungsmarktakteur*innen stellt (Hellriegel und Schmitt Pacífico 2019, S. 62f.).

In der Ebene Geld wäre es für einen gemeinwohlorientierten Wohnungssektor möglich, neben einer grundsätzlichen Erhöhung der Fördermittel für den sozialen Wohnungsbau, finanzielle Hilfeleistungen ausschließlich gemeinnützig (gemeinwohlorientierten) wirtschaftenden respektive nicht profitorientierten Wohnungsbauunternehmen oder Genossenschaften zukommen zu lassen (Metzger und Schipper 2017, S. 163). Die „soziale Zwischennutzung“ (Schönig 2018, S. 229) mit auslaufenden Belegrechten als bisherige Form der Wohnraumförderung könnte in Richtung dauerhafte Absicherung gelenkt werden und langfristig bezahlbaren Wohnraum sichern (Holm 2013, S. 8).

Über das Recht hat bspw. die kommunale Politik mit städtebaulichen Verträgen die Möglichkeit, den Anteil an gefördertem oder gemeinschaftlichen Wohnraum rechtlich bindend festzulegen und Einfluss auf privates Baugeschehen im Sinne des Gemeinwohls zu nehmen (Schipper und Latocha 2018, S. 70). Außerdem können über das Gesellschaftsrecht Wohnungsbauträger (z. B. Genossenschaften, kommunale Wohnungsbaugesellschaften etc.) in ihren Strukturen und Handlungsmöglichkeiten beeinflusst werden (Holm 2017, S. 140). Es gibt noch zahlreiche weitere Möglichkeiten über rechtliche Bestimmungen Einfluss zu nehmen, bspw. über die Erlassung von Milieuschutzsatzungen, in denen ein städtisches Vorkaufsrecht verankert ist und Umwandlungen unter Genehmigungsvorbehalt stehen, eine Verschärfung der Mietpreisbremse oder die Einführung eines kollektiven Mietrechts und einige mehr (Hellriegel und Schmitt Pacifico 2019, S. 63).

Im Bereich des Eigentums stellt die Veränderung der Eigentümer*innenstruktur in Richtung nicht-profitorientierter Wohnungsmarktakteur*innen die sinnvollste Strategie dar, bezahlbaren Wohnraum zu gewährleisten (Schipper 2018, S. 116). Die Dimension des Eigentums nimmt unter den Steuerungsmöglichkeiten der Wohnungspolitik eine besondere Rolle ein, da die Eigentümer*innen- bzw. Vermieter*innenstruktur nicht nur ein Instrument der Wohnungspolitik ist, sondern auch deren Ergebnis (Holm 2017, S. 141). Nach der Idee einer „ökonomischen Bedingtheit“ (Lütge 1949 zit. in Holm 2017, S. 141) bestimmter Vermieter*innenstrukturen folgend, deuten eine Reihe von Studien darauf hin, dass sich durch unterschiedliche Verwertungsbedingungen und Regulationsmodalitäten die jeweils dazu passenden Bauträger etablieren. (ebd.). Setzt die Wohnungspolitik auf besonders renditeträchtige Rahmenbedingungen, werden sich dementsprechend renditeorientierten Investor*innen als Träger*innen des Wohnungsbaus sowie der -bewirt-

schaffung durchsetzen. Sind Gewinnanreize jedoch beschränkt worden, sind es Genossenschaften, gemeinnützige und andere nicht-profit-orientierte Gesellschaften, die mit diesen Bedingungen besser arbeiten können als private Wohnungsunternehmen. Die vorherrschenden Investitionsbedingungen beeinflussen folglich direkt die Eigentümer*innenstruktur (ebd.). Harald Bodenschatz (1992) nennt die Dynamik dieser Struktur einen aussagekräftigen Indikator für die Dimension sowie den Erfolg einer Neuorientierung staatlicher und kommunaler Wohnungspolitik (Bodenschatz 1992, S. V). Da von verschiedenen Eigentümer*innentypen unterschiedliche Bewirtschaftungs- und Vermietungsstrategien verfolgt werden, hat jeder Eingriff in die Eigentümer*innenstruktur auch einen wohnungspolitischen Effekt und kann als ein „stiller Umbau des Wohnungssektors“ beschrieben werden (Holm 2017, S. 141). Die Bedeutung von Eigentümer*innenstrukturen hat dementsprechend vor dem Hintergrund der beschriebenen zunehmenden Finanzialisierung der Wohnungsversorgung eine hohe Aktualität. Wie bereits dargestellt wird vielfach in Frage gestellt, ob „angesichts der offensichtlichen Unvereinbarkeit von gesellschaftlichen Anforderungen und marktförmigen Wirtschaftsprinzipien“ (Holm 2015, S. 38) privatwirtschaftliche Unternehmen mit ihrer attestierten „sozialen Blindheit“ (Krätke 1995, S. 196) und ihrem „systematischen Mangel an preiswerten Wohnungen“ (Holm 2011, S. 4) weiterhin geeignet sind, die Herausforderungen des Wohnungsmarktes zu erfüllen.

Aus Kapitel 2.2.1 geht insbesondere hervor, dass „die Wiedergewinnung der bodenpolitischen Handlungsfähigkeiten der Kommunen [...] der zentrale Schlüssel zur Bewältigung der neuen Wohnungsnot“ ist (Difu 2017, S. 9f.), wie auch das Deutsche Institut für Urbanistik feststellte. Grund und Boden ist ein „notwendige[s] Fundament für das Gemeinwohl“ und um den Aufbau von Strukturen, die Grund und Boden nachhaltig dem Markt entziehen und deren Umsetzung zu ermöglichen, benötigt es „[m]ehr Boden für Projekte der Zivilgesellschaft“ (Stiftung trias 2017, S. 1). Die Stadt Hamburg hat in ihrem „Koalitionsvertrag über die Zusammenarbeit in der 22. Legislaturperiode der Hamburgischen Bürgerschaft zwischen der SPD, Landesorganisation Hamburg und Bündnis 90/Die Grünen, Landesverband“ festgehalten: „eine gemeinwohlorientierte Bodenpolitik“ (Koalitionsvertrag 2020, S. 25) zu realisieren, wobei die Vergabe von Grundstücken wesentlich stärker an „den Grundstückspreis dämpfende[n] Konzeptausschreibungen“ gehen soll (ebd., S. 26). Des Weiteren sollen „deutlich mehr Erbbaurechtsvergaben zu vernünftigen Konditionen [...] bezahlbare Mieten“ ermöglichen (ebd.).

Das Konzeptverfahren und die Nutzung des Erbbaurechts (Anhang 3) sind als zentrale Elemente anzusehen, um von kommunaler Seite aus gesehen eine gemeinwohlorientierte Nutzung zu ermöglichen. Im Untersuchungsgebiet ist lediglich das Konzeptverfahren zur Anwendung gekommen, weswegen nur dies erläutert wird. Eine Erläuterung zum Erbbaurecht ist im Anhang nachzulesen.

Das Konzeptverfahren² ist neben dem Höchstpreisverfahren (auch (Best-)Bieterverfahren oder Angebotsverfahren) und Direktvergaben zum Marktpreis eines der drei Instrumente, um öffentliche Liegenschaften zu veräußern oder im Erbbaurecht zu vergeben, wobei ein Verkauf im Sinne einer „gemeinwohlorientierte[n] Bodenpolitik“ (Koalitionsvertrag 2020, S. 25) nicht zielführend wäre (Abb. 1). Bei der Ausschreibung eines Grundstücks haben die Kommunen die Möglichkeit, unterschiedliche Kriterien auszuwählen, nach denen die Liegenschaft vergeben werden soll (Akpinar und Seidl 2018, S. 44). Diese Kriterien können aus ökologischem, energieeffizientem Bauen, der Integration von Mobilitätskonzepten oder aus flächensparenden Wohnungsbelegungen bestehen. Ebenso können architektonisch-städtebauliche

Vorgaben, wie bspw. eine Funktionsmischung, die Sicherung von quartierrelevanten Begegnungsräumen oder eine kleinteilige Nutzer*innen- sowie Baustruktur realisiert werden. Der wichtigste Aspekt ist wohl die Festlegung wohnungspolitischer Vorgaben, wie Quoten für sozial geförderten Wohnraum mit langfristiger Bindung, eine Beschränkung für Eigentumswohnungen und eine Konzentration auf bestimmte Zielgruppen sowie integrative Wohnformen (Hellriegel und Schmitt Pacifico 2019, S. 73). Im Hinblick auf den letzten Punkt kann in der Ausschreibung der Liegenschaft darauf geachtet werden, dass die Kriterien auf Akteur*innen angepasst werden, die dauerhaft günstige Wohnungsmieten für breite Bevölkerungsschichten gewährleisten. Flächen können so bspw. explizit für Genossenschaften, Baugemeinschaften und/oder andere gemeinwohlorientierte Akteur*innen ausgeschrieben und vergeben werden (Münchner Initiative für ein soziales Bodenrecht 2018, S. 6). Kommunen können, neben baulichen Vorschriften, ebenso mit der Förderung von Beratungs- und Koordinierungsstellen zivilgesellschaftliche Akteur*innen des bezahlbaren Wohnens fördern. Beispielhaft für eine solche Unterstützung sind Baubetreuer*innen für Baugemeinschaften, die sich als

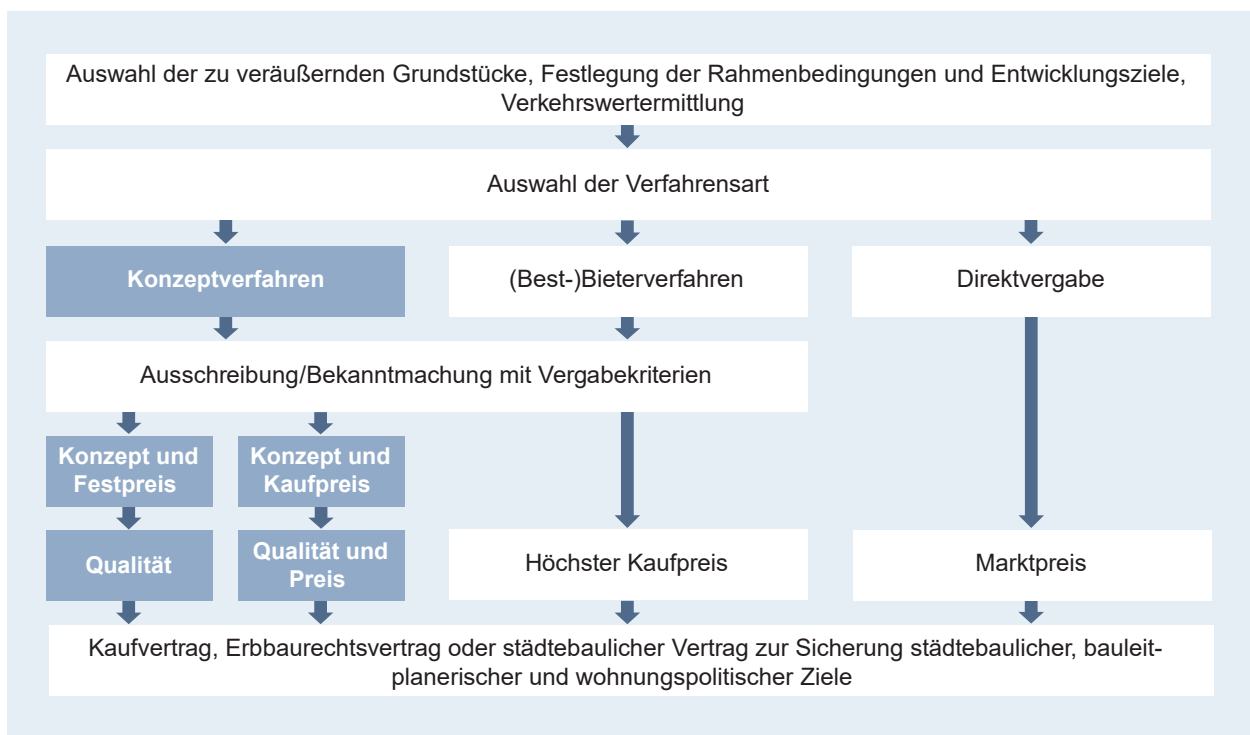


Abb. 1: Liegenschaftsvergabeverfahren

Quelle: Eigene Darstellung nach Peters 2020, S. 418

² Das Konzeptverfahren wird häufig als Konzeptvergabe bezeichnet, es handelt sich nach dem Europäischen Gerichtshof jedoch nicht um eine Vergabe im Vergaberecht, solange die Kommune nicht 1. selbst ein unmittelbares wirtschaftliche Interesse verfolgt, 2. eine Bauverpflichtung vorliegt und 3. die öffentliche Hand maßgeblich Einfluss auf die Konzeption des Bauwerks ausübt (vgl. Europäischer Gerichtshof, Urteil vom 25.03.2010). Deshalb wird in dieser Arbeit der Begriff Konzeptverfahren verwendet, um Missverständnisse zu vermeiden.

Mittler*in und Unterstützer*in für Baugemeinschaften und für gemeinwohlorientierte Träger von hauptsächlich gefördertem Wohnungsbau und gemeinwohlorientierten Projekten verstehen. Eine allgemeine Beratung sowie weitere Dienstleistungen werden durch Zuwendungen der Stadt Hamburg gefördert. Bei der Erschließung eines neuen Quartiers, wie Mitte-Altona, kann das Konzeptverfahren dafür Sorge tragen, dass kommunales Bauland an kleinteilige Projekte mit einer gemeinwohlorientierten Zielvorstellung vergeben wird, sodass eine Vielfalt an Wohnformen berücksichtigt werden kann. Es können quartiersrelevante Funktionen berücksichtigt werden, welche dem gesamten Quartier und der umliegenden Nachbarschaft zugutekommen könnten. Es bietet sich die Möglichkeit einer stärkeren Einbeziehung der Zivilgesellschaft, womit den Herrschaftsverhältnissen großer Investor*innen entgegengetreten und die aktuelle

Wohnungsfrage zumindest im Ansatz beantwortet werden kann (Hellriegel und Schmitt Pacifico 2019, S. 73f.).

Vor dem Hintergrund der skizzierten Instrumente der Stadt- und Wohnungspolitik erhalten Strategien, die auf einen „stillen Umbau“ (Holm 2015, S. 33) der Eigentümer*innenstruktur setzen sollen eine verstärkte Bedeutung, um den Herausforderungen an die Wohnungsversorgung zu begegnen. Statt mit Fördergeldern privaten Unternehmen die gewünschten Wirkungen abzukaufen oder sich in immer mehr Bereichen die Wirkungen juristisch zu sichern, erscheint eine auf selbst organisiertem bereits bestehendem Konzept der Baugemeinschaft, die durch ihre innere Struktur bereits näher am Allgemeinwohl interessiert ist als private Unternehmen, eine sinnvolle und zeitgemäße Alternative der Wohnungsversorgung zu sein.

4 Gemeinschaftliche Wohnformen als Instrument der Stadtentwicklung

Gemeinschaftliche Wohnformen sind Alternativen, die die vorherrschenden Formen der aktuellen Wohnungsversorgung und die dafür charakteristischen krisenbehafteten Bedingungen wie fehlende Leistbarkeit und soziale sowie finanzielle Unsicherheit, in Frage stellen können. Die von den Bewohner*innen oftmals selbstorganisierten Projekte bieten Alternativen für das alltägliche Leben in der Stadt und können dabei den Wert des Wohnraums als Zuhause und nicht als Ware zurückerlangen. Sie bieten eine repressionsfreie und demokratisierte Wohnumgebung und bringen soziale, ökonomische sowie ökologische Vorteile hervor. Sie können Antworten auf tief liegende, umfassende Krisen der sozialen Reproduktion bieten (vgl. LaFond und Tsvetkova 2017). Die einzelnen Projekte versuchen damit auf eine doppelte Krise des Wohnens zu reagieren. Zum einen bieten sie Antworten auf neue gesellschaftliche Anforderungen (demographische Entwicklung, Migration, veränderte Lebensstile etc.), zum anderen werden immobilienwirtschaftliche Verwertungslogiken durchbrochen, die den ökonomischen Gewinn über das Wohnen als Grundbedürfnis und unabdingbares Recht stellen (Holm und Laimer 2021, S. 1).

Eine Fortsetzung der bisherigen zentralisierten *top-down* und selten bedürfnisorientierten Wohnungs- und Stadtpolitik ist nicht zielführend. Ansprüche nach einem differenzierten, anpassungsfähigen und bezahlbaren Wohnungsangebot setzen zunächst ein Umdenken bei Planer*innen und Politiker*innen voraus, denn wer Wohnungen

plant, baut, finanziert, vermietet und verwaltet, also ein Wohnungsangebot schafft muss sich zwangsläufig auch ein Bild machen über die zu erwartende Nachfrage nach Wohnraum. Das setzt differenzierte Vorstellungen darüber voraus, wer die zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner sind, welche Art von Haushaltsformen sie bilden, wie ihre Wohnweisen heute sind und wie sie sich weiterentwickeln und differenzieren. (Andritzky 1999, S. 662)

Renditeorientierte Wohnungsunternehmen würden dies in Anbetracht der Wohnungsknappheit und der hohen Nachfrage i. d. R. nicht tun. Gemeinschaftliche Wohnprojekte respektive Baugemeinschaften hingegen können auf diese Herausforderung reagieren und einen wichtigen sozialen Beitrag leisten, um einer sozialräumlichen Segregation sowie Polarisierung entgegenzuwirken (vgl. Fedrowitz 2016). Sollte seitens der Politik und Verwaltung ein geeignetes Instrument umgesetzt werden, um auf diese Herausforderungen zu reagieren, ist

in diesem Kontext die Relevanz von Baugemeinschaften für die Planung in Quartieren unübersehbar. Entscheidungsteilhabe, Selbstorganisation und Mitbestimmung stellen grundlegende Merkmale gemeinschaftlicher Baugemeinschaften dar. Sie verbinden Planung und Umsetzung, d. h. sie bieten auf einer lokalen Ebene die Möglichkeit, die planende Verwaltung eine soziale Stadt- bzw. Quartiersentwicklung durchzusetzen. „Die Entstehung gemeinschaftsorientierter Wohnformen kann man als Strategie zur Bewältigung der mit dem gesellschaftlichen Strukturwandel verbundenen Probleme verstehen“ (Fedrowitz und Gailing 2003, S. 32). Hierbei lassen sich ihre spezifischen kleinteiligen individuellen Lösungen, die als Reaktion auf die sich zuspitzenden sozialen, ökonomischen und ökologischen Probleme unserer Zeit entwickelt wurden, auf die Gesellschaft übertragen und als sinnstiftende und effektive Teilbeiträge zur Bewältigung des gesellschaftlichen Wandels werten (Zibell und Kietzke 2016, S. 17).

4.1 Das Konzept Baugemeinschaft

Zunächst kann grundlegend festgehalten werden, dass gemeinschaftliche Wohnformen und somit auch Baugemeinschaften eine Organisationsmöglichkeit darstellen, selbstgenutzten Wohnraum gemeinschaftlich zu realisieren. Aktuelle Forschungen bieten keine einheitliche Definition zu gemeinschaftlichen Wohnprojekten. Die unterschiedlichen Definitionsversuche in der Literatur und Forschung sind stark von den jeweils betrachteten Projekten und Forschungszielen geprägt¹. Die unterschiedlichen Wohnprojekte sind außerdem nach individuellen Vorstellungen der jeweiligen Gruppen gestaltet. Dies erschwert eine Typisierung, die meist auch nicht von den Gruppen erwünscht ist (Spellerberg et al. 2018, S. 10). Insgesamt findet sich in der Literatur zu gemeinschaftlichen Wohnformen eine große begriffliche sowie konzeptionelle Vielfalt. Im deutschsprachigen Raum reicht die Bandbreite dabei von Baugemeinschaft, Baugruppe über Wohngruppe, Wohnprojekt, Bauherrengemeinschaft bis hin zu Kommunen, Ökodörfern und intentionalen Gemeinschaften. Ebenso wird der englische Begriff des *co-housings* verwendet (Görge 2021, S. 25). Im Untersuchungsgebiet dieser Arbeit, das in der Stadt Hamburg liegt, hat sich der Begriff Baugemeinschaft für unterschiedliche gemeinschaftliche

¹ Die Begriffsvielfalt ist im internationalen Diskurs noch deutlich ausgeprägter und zuweilen weniger einheitlich. In der Studie von Tummers aus dem Jahr 2016 findet sich eine Übersicht über die internationale Terminologie kollaborativen Wohnens. Diese beinhaltet 40 unterschiedliche Begriffe alternativer Wohnformen aus dem Französischen, Englischen, Deutschen, Niederländischen sowie Spanischen, die vielfältige Überschneidungen beinhalten (vgl. Tummers 2016). Wichtige Begriffe aus dem deutschen Diskurs, wie bspw. ‚Wohnprojekt‘ findet in der Differenzierung nicht einmal Berücksichtigung.

Wohnformen durchgesetzt, weswegen dieser in der vorliegenden Arbeit Anwendung findet. In Anlehnung an das BBSR wird der Begriff Baugemeinschaft für ein Gebäude oder ein Ensemble verwendet, welches hauptsächlich aus selbstgenutztem Wohnraum besteht und von den Bewohner*innen in Eigenregie und gemeinschaftlich mit professioneller Unterstützung baulich und planerisch umgesetzt wurde (vgl. BBSR 2014; Müller 2015, S. 19). Es existieren eine Reihe unterschiedlicher Formen von Baugemeinschaften, welche sich durch ihre Art der Initiierung, Rechtsform, Typologie sowie Nutzung unterscheiden lassen. Der Anreiz- sowie Planungskontext variiert, obwohl tendenziell immer die Wohnungspolitik und Planungskulturen aufgrund der Individualität herausgefordert werden. Ihre Gemeinsamkeit liegt darin, dass die Selbstorganisation eine Reihe von ökonomischen sowie sozialen Vorteilen in sich trägt, die es auszuschöpfen gilt. Das Konzept Baugemeinschaft ist eine weitere Form von gemeinschaftlichen Wohnformen, die sich in die gesellschaftlichen Trends der Dezentralisierung, der zunehmenden Eigenverantwortung und der Nachfrage nach Partizipation und individuellen Lösungen wiederfindet (Tummers 2016, S. 2024). Der Begriff ‚Baugemeinschaft‘ ist ebenfalls dem Begriff ‚Wohnprojekt‘ sehr nahe, der „nachbarschaftliches Wohnen einer Gruppe in einem Gebäude oder im Zusammenhang benachbarter Gebäude mit all den dazugehörigen Facetten“ (Kröger et al. 2005, S. 14) umschreibt. Während dem Begriff der Baugemeinschaft vordergründig das Bauen zugeschrieben wird, wird dem Begriff Wohnprojekt eher gemeinschaftliches Wohnen zugeteilt. Gemeinschaftliches Wohnen und gemeinschaftliches Bauen schließen einander jedoch nicht aus, wie Abbildung 2 veranschaulicht. Im Folgenden wird der Begriff Baugemeinschaft ebenso als Synonym für Wohnprojekt verwendet, da die zu untersuchenden Beispiele das Bauen und Wohnen gleichermaßen mit einbeziehen und die Stadt Hamburg keine begriffliche Unterscheidung vorsieht. Im Kontext dieser Arbeit sind Baugemeinschaften als eine Wohnform zu verstehen, in der sowohl im Planungsprozess als auch in der Nutzungsphase der Zusammenschluss mehrerer Haushalte gesucht wird. Es existiert eine Schnittmenge gemeinsamer Zielsetzungen und Motivationen der Mitglieder*innen, die sich durch freiwilligen Zusammenschluss einen reziproken Nutzen versprechen (Fedrowitz 2016, S. 10). In vielen Definitionen wird als konstitutives Merkmal von Baugemeinschaften die

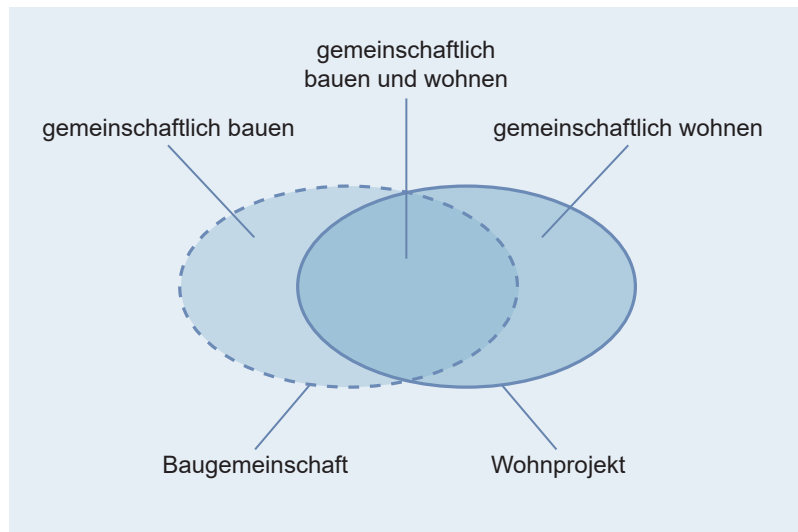


Abb. 2: Baugemeinschaft und Wohnprojekt

Quelle: Eigene Darstellung nach Kröger et al. 2005, S. 16

Selbstorganisation oder zumindest die Beteiligung der Bewohner*innen an der Organisation des Zusammenlebens noch einmal besonders hervorgehoben (vgl. BBSR 2014, S. 9; Pätzold 2014; Metzger 2016, S. 19; Zibell und Kietzke 2016, S. 16). In dieser Arbeit wird folgende Minimaldefinition für Baugemeinschaften verwendet: Baugemeinschaft beschreibt einen freien Zusammenschluss von bauwilligen Privatpersonen, die gemeinsam Wohngebäude zur Eigennutzung planen und bauen sowie Ziele gemeinschaftlichen Wohnens verfolgen.

Großjohann und Stolarz (2002, S. 115) unterscheiden gemeinschaftliche Wohnformen und andere Wohnangebote anhand von zwei Kriterien: 1.) mittels der „Art des Zusammenlebens, das Aktivitäten in der Gemeinschaft und gegenseitige Unterstützung mit persönlichem Freiraum und Lebensstil verbindet“ (ebd.), 2.) übernehmen die Bewohner*innen eine aktive Rolle bereits bei der Entwicklung des Projektes. Rettenbach (2008, S. 13) fasst dies zusammen, indem er gemeinschaftliches Wohnen als „dauerhafte Zusammenschlüsse von Menschen, die freiwillig und bewusst bestimmte Bereiche ihres Lebens räumlich und zeitlich miteinander teilen“ definiert (ebd.). Die Unterstützungs- sowie Kontaktmöglichkeiten, die von Baugemeinschaften ausgehen, sollen über konventionelle Nachbarschaftskontakte hinausgehen. Sie besitzen aufgrund einer geringeren Hemmschwelle ein großes Potenzial gegenseitiger Unterstützung. Diese Hilfeleistung basiert jedoch auf freiwilliger Basis, was Baugemeinschaften respektive Wohnprojekte von kommerziellen Angeboten wie Service-Wohnen abgrenzt. Gemeinschaftliche Aktivitäten gehören im Idealfall zur Gestaltung des täglichen Lebens (Spellerberg et

al. 2018, S. 13). Verwandtschaftliche Beziehungen sind keine Voraussetzungen zum Zusammenleben und das gemeinsame Altern ist oftmals Teil der Ausrichtung eines Konzeptes, eine pflegerische Versorgung gehört jedoch explizit nicht dazu. Organisatorische Eigenschaften umfassen freiwillige Selbstorganisation der Bewohner*innen sowie unterschiedliche Arten der Mitbestimmung. Zu den formellen Kriterien zählt die Anzahl von mindestens drei Wohneinheiten sowie neben den abgeschlossenen, privaten Wohneinheiten mit eigener Küche und Bad auch Gemeinschaftsflächen. Baugemeinschaften sind inhaltlich sehr vielfältig und unterscheiden sich hinsichtlich ihrer Initiator*innen und Träger*innen, der Organisation des Planungsprozesses, Art der Baumaßnahme, Intensität des Zusammenlebens, Sozialstruktur der Bewohner*innen sowie der Eigentumsform und -organisation (ebd., S. 14f.). Aufgrund dessen werden die untersuchten Baugemeinschaften in Kapitel 6.2.1 einzeln vorgestellt. Es wird auf eine ausführliche allgemeine Umschreibung weitestgehend verzichtet, da eine theoretische Abbildung aller Facetten, die eine Baugemeinschaft haben könnte, nicht möglich ist und ebenso wenig zielführend wäre.

Insgesamt stehen gemeinschaftliche Wohnformen für ein „breites Spektrum von Gruppenwohnmodellen mit einer sozialen, solidarischen Komponente“ (Schader Stiftung 2013, S. 7). Eine Vielzahl an Publikationen betont, „that every community and therefore each project is unique“ (Tummers 2016, S. 2027). Trotz dieser Einzigartigkeit ist es dennoch notwendig grundlegende Wesensmerkmale herauszustellen, um eine Baugemeinschaft zu bestimmen und von gewöhnlichen Nachbarschaften, Ökodörfern, Kommunen, Pflegeeinrichtungen, Service-Wohnungen o.ä. weiter abzugrenzen:

- **eindeutig abgegrenzte Gruppe:** In den meisten Fällen gehören alle Personen, die im um- oder neugebauten Haus oder Häuserkomplex wohnen zur Gemeinschaft des Wohnprojektes. Nur vereinzelt leben im Komplex der Projekte Personen, die nicht zur Baugemeinschaft gehören und nicht an deren Gemeinschaft partizipieren. Dieses Merkmal grenzt Baugemeinschaften von konventioneller Nachbarschaft ab, deren Grenzen oftmals nicht eindeutig bestimmbar sind (Philippsen 2014, S. 49).
- **getrennte Haushalte in einem oder mehreren Häusern:** Baugemeinschaften sind keine Wohngemeinschaften, die zusammen in einer Wohnung leben oder Kommunen, die gemeinschaftlich wirtschaften. Wohngemeinschaften können prinzipiell Bestandteil einer Baugemeinschaft sein, sind in der Praxis jedoch wenig verbreitet (ebd.).
- **selbstorganisiertes Wohnen:** Zu den organisatorischen Eigenschaften gehört die Selbstorganisation bzw. selbstverwaltetes Wohnen. Selbstorganisiert bedeutet, dass Hausversammlungen o.ä. darauf ausgerichtet sind, eigenständig zu entscheiden, was zu welchem Zeitpunkt passiert, wie die Aufnahme von Personen in die Baugemeinschaft, Förderung der Integration und weitere administrative und handwerkliche Tätigkeiten, wie bspw. die Übernahme von Hausmeister*innentätigkeiten, Öffentlichkeitsarbeit oder Vorstandsarbeit geregelt werden. Es werden hierbei Grundlagen und Regeln des Miteinanders von der Gruppe geplant und entwickelt (Spellerberg et al. 2018, S. 15).
- **nicht-hierarchische Struktur:** Oftmals benennen die Baugemeinschaften einen Vorstand, der jedoch lediglich als Ansprechpartner*in für externe Belange der Gruppe auftritt, wohingegen innerhalb der Gruppe keine Hierarchie besteht. Generelle Entscheidungen werden von der Allgemeinheit getroffen (Philippsen 2014, S. 49).
- **beabsichtigte Gemeinschaft:** Dieses Kriterium einer „bewußte[n] Organisation sozialer Netze“ (Siebel 1989, S. 36) grenzt Baugemeinschaften von zufällig entstandenen, funktionierenden Nachbarschaften ab, die sich eventuell ebenfalls als Gemeinschaft bzw. Gruppe sehen. Ebenso ist die bauliche Realisierung kein primäres bzw. alleiniges Ziel (Spellerberg et al. 2018, S. 14).
- **Gruppenbildung und Planungsbeteiligung der Bewohner*innen:** Grundsätzlich hat die überwiegende Mehrheit der späteren Bewohner*innen die mehrjährige Planungs- und Realisierungsphase aktiv begleitet, wodurch sich die Gruppe bilden und festigen konnte. Die Gruppenbildung und die Planungsbeteiligung bedeuten nicht, dass sich alle Bewohner*innen vor dem Einzug kennen. Die Planungsphase ist oftmals durch eine hohe Fluktuation gekennzeichnet. Einige Bewohner*innen kommen teilweise erst bei der Fertigstellung oder später hinzu.
- **Gemeinschaft fördernde Architektur:** Bestandteil einer Baugemeinschaft ist ein Gemeinschaftshaus oder -raum. Darüber hinaus existieren weitere gemeinschaftlich genutzte Flächen, wie Garten, Terrasse, Innenhof oder Café und andere Räume, wie bspw. Waschküche, Fahrradkeller etc. Hierbei sind die Wünsche und Ideen der zukünftigen, planenden Bewohner*innen entscheidend. Diese Orte für Interaktionen sind meist in konventionellen Nachbarschaften nicht anzutreffen (Philippsen 2014, S. 49).
- **individuelles Einkommen und Finanzen:** Jeder Haushalt ist finanziell von der Gemeinschaft unabhängig.



Abb. 3: Abgrenzung Baugemeinschaften im Forschungsprojekt

Quelle: Eigene Darstellung nach Spellerberg et al. 2018, S.14

Zusammengefasst werden in dieser Arbeit die in Abbildung 3 dargestellten Eigenschaften bezüglich der inhaltlichen Ausrichtung, der Organisation sowie formeller Anforderungen als Basis für die Begriffe Baugemeinschaften respektive Wohnprojekte verwendet.

Gemeinschaftliche Wohnformen sind in erster Linie ein urbanes Phänomen und unterscheiden sich von Ökodörfern und Kommunen zum Teil deutlich, die oftmals im ländlichen Raum vorkommen, aufgrund ihres Settings. Baugemeinschaften im urbanen Raum verfügen, im Gegensatz zu Ökodörfern oder Kommunen, oftmals nicht über einen dezidierten politischen Anspruch. Es handelt sich laut Fedrowitz (2016, S. 11) um eine „normale Wohnform in der Synergieeffekte der gegenseitigen Hilfe und Unterstützung sowie die Möglichkeiten der Selbstgestaltung des Wohnumfeldes genutzt werden“ (ebd.).

Eine genaue Gesamtanzahl von bereits realisierten Projekten zu nennen, ist nicht möglich, da es keine zentrale Erfassung oder verbandliche Organisation gibt. Das führende Wohnprojekt-Portal für gemeinschaftliches Wohnen listet derzeit über 800 Projekte auf. Laut Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend wird die Anzahl bundesweit auf 4.000 bis 5.000 Objekte geschätzt (vgl. BMFSFJ o. J.). Hierunter fallen jedoch alle möglichen Projektformen. Laut der Stadt Hamburg und ihrer Initiative ‚Baut zusammen‘ sind von 1990 bis 2018 115 Baugemeinschaften realisiert worden, in denen mehrere tausend Bewohner*innen leben (vgl. Agentur für Baugemeinschaften 2017). Festzustellen ist, dass der Anteil am gesamten Wohnungsmarkt weiterhin sehr ge-

ring ist. Tummers (2016, S. 2028) konstatiert für Europa auf Grundlage eines sehr breiten Verständnisses von gemeinschaftlichen Wohnprojekten respektive co-housing: „Outside of Denmark, co-housing rarely exceeds 5 %, or even 1 % of the housing stock“ (ebd.). Es ist dennoch davon auszugehen, dass die Relevanz und die Quantität gemeinschaftlicher Wohnformen in den nächsten Jahren ansteigen wird, ohne jedoch „zu einem Massenphänomen zu werden“ (BBSR 2014, S.9).

4.2 Der Prozess der Baugemeinschaft

Der Prozess, den eine Baugemeinschaft von der Idee bis zur Realisierung durchläuft, kann in mehrere Phasen eingeteilt werden. Die im folgenden aufgeführten Phasenbeschreibungen orientieren sich an der Prozessbeschreibung von Julia Liese (2008) und werden mit zusätzlichen Ergänzungen anderer Autor*innen beschrieben. Diese Ausführung bietet einen Überblick über den Verlauf sowie Funktion einer Baugemeinschaft. Ein ‚idealtypischer‘ Verlauf ist aufgrund der Vielfältigkeit sowie Einzigartigkeit nicht darstellbar.

- **Findungs- und Gründungsphase:** Die Findungsphase ist ein längerer Prozess, der meist nie komplett abgeschlossen wird, da eine gewisse Fluktuation der Beteiligten bestehen bleibt. Es gibt zwei Möglichkeiten zur Bildung von Baugemeinschaften: Entweder Baugemeinschaften entstehen aus der Initiative einer Kerngruppe von privaten Bauwilligen heraus, zu der neue Interessenten, i. d. R. in den ersten beiden Planungsphasen, hinzukommen. Die Initiator*innen

können jedoch auch Projektentwickler*innen oder Architekt*innen sein, die ein erarbeitetes Konzept umsetzen möchten. Es kann die bestehende Findung einer Gruppe sowie eines Grundstückes erleichtern, da bereits Vorleistungen erbracht wurden. Eine eigeninitiierte Baugemeinschaft muss alle Rahmenbedingungen, wie Größe, Anzahl der Wohneinheiten, Gebäudetyp, Lage, Wohnkonzept etc. erst einmal gemeinsam beraten. Die Gruppe ist in dieser Phase zumeist ein loser Zusammenschluss von Bauwilligen ohne Rechtsform. Mitglieder*innen werden durch Mundpropaganda, Internetannoncen, Projekt- und Kontaktbörsen uvm. gefunden (Liese 2008, S. 903). Nun beginnt das Ausgestalten des Konzeptes – wie Ausrichtung, Sozialstruktur, Größe etc. –, die Suche nach einem geeigneten Grundstück und die Wahl einer Rechtsform.

- **Planungsphase:** In der Planungsphase hat die zuvor noch lose Gruppe eine Rechtsform gewählt, wobei sie sich oftmals zunächst als Verein organisiert, und in dieser Rechtsform bleibt, sich gemeinsam in eine andere Rechtsform (bspw. Bestands-, Dachgenossenschaften oder WEG) übergeht oder eine eigene, neue Rechtsform, wie Kleingenossenschaft, wählt (Philippson 2014, S. 55). Die Gruppe verfügt hierbei direkt oder indirekt über ein Grundstück oder hat ein Vorkaufsrecht, sodass die Planungen beginnen können. Dies ist ein intensiver Prozess mit unzähligen Sitzungen, in denen sämtliche Planungsschritte besprochen und Entscheidungen gemeinsam getroffen werden. Die Gruppe wird zumeist von einem*einer Projektentwickler*in, Architekt*in o.ä. begleitet. Die Abstimmungen finden, sofern vorhanden, mit dem Träger und mit der zuständigen Verwaltungsbehörde statt, die etwa ein Konzeptverfahren ausgeschrieben hat. Die oftmals hinzugezogenen Personen zur professionellen Projektsteuerung sorgen in Abstimmung mit den Mitglieder*innen der Baugemeinschaft für einen strukturierten Ablauf und gestalten Verträge aus, moderieren und bereiten Sitzungen vor. Dies kann jedoch ebenso in Selbstorganisation stattfinden (Liese 2008, S. 904). Hierbei werden bspw. die Aufteilungen der Wohneinheiten, die Architektur, die Lage, Größe und weitere dem Wohnzweck dienlichen Angelegenheiten festgelegt (Spellerberg et al. 2018, S. 89).
- **Realisierungsphase:** Die Realisierungsphase wird durch den abgeschlossenen Grundstückskauf oder die vollendete Suche eines Trägers oder einer Trägerin, die das Grundstück erwirbt, eingeleitet und ist nicht eindeutig von der Planungsphase abzugrenzen. In dieser Phase ist die Baugemeinschaft

zumeist vollständig, da die Wohnungen oder (Genossenschafts-)Anteile nun gekauft werden. Mit einem positiven Baubescheid der Baubehörde folgt die Grundsteinlegung. Diese Phase ist ebenfalls von andauernden gemeinschaftlichen Entscheidungsprozessen geprägt, wie bspw. die Vergabe von Bauaufträgen oder die Auswahl der verwendeten Materialien (Liese 2008, S. 904).

- **Wohnphase:** Nach der Fertigstellung des Hauses oder des Häuserkomplexes können die Mitglieder*innen ihre Wohneinheiten beziehen. Je nach rechtlicher Organisationsform kann sich diese auch erst in der Wohnphase ändern. Die Wohnphase umschreibt die Phase des Zusammenlebens in der Gemeinschaft. Durch die intensive Planungs- und Realisierungsphase sowie den ständigen demokratischen Austausch sind die jetzigen Bewohner*innen gut miteinander verbunden, was das Zusammenleben erleichtert (ebd., S. 904f.). Den Grad an der Gemeinschaft wird von der Gruppe und jedem individuell bestimmt. Hier findet die beschriebene Selbstorganisation, Selbstverwaltung, gemeinschaftliche Aktivitäten statt.

Trotz des großen Arbeitsaufwandes entscheiden sich immer mehr Menschen für eine gemeinschaftliche Wohnform. Wie bereits erwähnt, sind die Bedürfnisse nach Mitbestimmung, einer aktiven Gestaltung der Lebenswelt sowie dem Leben in einer sozialen Gemeinschaft die wichtigsten Motivationsfaktoren in einer Baugemeinschaft. Ebenso unterschiedlich wie die Konzeptionen der einzelnen Baugemeinschaften sind, ist ebenfalls die Motivation unterschiedlich, warum sich Menschen für eine solche Wohnform entscheiden. Dies hängt oftmals mit der Lebenssituation der jeweiligen Bewohner*innen zusammen (vgl. Philippson 2014). Die Motive für das Wohnen in einer Gemeinschaft werden mit der Darstellung der Untersuchungsergebnisse eingehender beschrieben (Kapitel 6.1), wobei Synergieeffekte der gegenseitigen Hilfe gesucht werden sowie kostengünstigeres Bauen und Wohnen die Hauptmotive darstellen.

4.3 Organisationsformen von Baugemeinschaften

Seit den 1980er Jahren ist es aus sozialen Bewegungen heraus zu einer Revitalisierung der Selbstverwaltungs-idee gekommen. Hierbei sind in zahlreichen Städten neue gemeinschaftliche Wohnformen entstanden. Manche gingen aus Hausbesetzungen hervor, einige aus Auseinandersetzungen von Mieter*innen, die sich gegen ihre Verdrängung wehrten oder klassische Neugründungen von Gruppen befreundeter Menschen, die

sich zusammen leerstehende Häuser kauften (Balmer und Bernet 2017, S. 262). Die Verwirklichung lässt sich im Laufe der Konzeption der Umsetzung und des Zusammenlebens in unterschiedlicher Weise und mit unterschiedlichen Rechtsformen verwirklichen. Im Kontext der Gemeinwohlorientierung bleibt das Verhältnis zur Spekulation unbestreitbar wichtig, wobei konzeptionelle Qualitäten ebenso bedeutungsvoll sind (Tsvetkova 2021, S. 129). Bei den meisten Projekten ist jedoch der genossenschaftliche Kerngedanke des kollektiven und gleichberechtigten Wirtschaftens ein wichtiger Aspekt. Bei ihnen ist die damit verbundene Überzeugung, dass einmal erworbener Wohnraum dem Marktgeschehen dauerhaft entzogen bleiben sollte, weshalb wir hier ebenso von nicht-profitorientierten bzw. in diesem Sinne genossenschaftlichen Wohnprojekten sprechen² (Balmer und Bernet 2017, S. 262). Dies ist von Bedeutung, da sich mit zunehmender Popularisierung und der damit einhergehenden Heterogenisierung im Feld des gemeinschaftlichen Wohnens mittlerweile auch Wohneigentümer*innengemeinschaften (WEG) befinden, die sich in ökonomischer Hinsicht im vorübergehenden strategischen Zusammenschluss von privatem Kapital erschöpfen, also explizit in Einzeleigentum verbleibende Wohnungen kaufen (Praum 2015, S. 16). Dies ist von der Gemeinwohlorientierung und damit gleichzeitig von der Genossenschaftsidee jedoch weit entfernt, weshalb diese Art der Projekte in dieser Arbeit nicht untersucht werden. In der einschlägigen Fachliteratur wird unter dem Überbegriff co-housing nach Balmer und Bernet (2017, S. 262) zu einer „Eigentumsblindheit“ (ebd.) tendiert, indem dieser Unterschied zu wenig Beachtung geschenkt wird. Es werden zwar genossenschaftliche Projekte von Privateigentum unterschieden, dass jedoch bei Privateigentum „keine rechtliche Einschränkung des Warencharakters der betreffenden Wohnungen besteht, solange keine Vor- bzw. Rückkaufsrechte festgeschrieben werden, wird zumeist nicht explizit gemacht“ (ebd.). Deshalb ist nicht nur nach dem Ausmaß an Selbstverwaltung bei der Art der Baugemeinschaft zu unterscheiden, sondern hinsichtlich der langfristigen Bezahlbarkeit ist das Merkmal der Dekommodifizierung, d. h. einer dauerhaften Überführung in eine nicht-warenförmige Bewirtschaftung, ebenso entscheidend.

Die Genossenschaft als Organisationsform weist Wesensmerkmale auf, die in anderen Unternehmensformen selten vorzufinden sind. Sie bieten die Möglichkeit zur Partizipation und Mitbestimmung (Spellerberg et al. 2018, S. 16). In der wissenschaftlichen Debatte wird weiterge-

hend auf die sogenannten genossenschaftlichen Prinzipien verwiesen, die Genossenschaften konzeptuell charakterisieren: das Förderprinzip, das Identitätsprinzip sowie das Prinzip der Selbstverwaltung respektive Demokratieprinzip (Metzger 2021, S. 5). Das Genossenschaftsgesetz legt fest, dass der Zweck einer Genossenschaft darin besteht, „den Erwerb oder die Wirtschaft ihrer Mitglieder oder deren soziale oder kulturelle Belange durch gemeinschaftlichen Geschäftsbetrieb zu fördern“ (§ 1 GenG). In dieser Organisationsform steht dementsprechend nicht der Gewinn im Vordergrund, sondern die Bedürfnisse der beteiligten Personen. Die Nutzer*innen sind durch das Einzahlen eines Anteils gleichzeitig auch Eigentümer*innen. Alle Mitglieder haben unabhängig ihres eingezahlten Betrages die gleichen Mitbestimmungsrechte (Metzger 2021, S. 5). Den Mitglieder*innen wird es ermöglicht, „direkt oder indirekt an der Willensbildung und Kontrolle des genossenschaftlichen Geschäftsbetriebes beteiligt“ (BMVBW 2004, S. 4) zu sein. Die eingezahlten Anteile werden im Sinne des Förderauftrages eingesetzt, d. h. in der Sanierung, Modernisierung, oder dem Neubau des Wohnungsbestandes sowie anderer kultureller sowie sozialer Maßnahmen, die nach dem Förderungsprinzip den Mitglieder*innen zugutekommen (Spellerberg et al. 2018, S. 16f.). Es besteht eine Identität von Nutzer*innen und Eigentümer*innen, indem sie ihre Entscheidungen selbstbestimmt und gleichberechtigt treffen und sich so selbst verwalten. Wie diese Prinzipien tatsächlich in der Praxis umgesetzt werden, ist in jeder Genossenschaft jedoch individuell. Meist bestimmt die jeweilige Satzung den Zweck der Unternehmung und damit die Förderung der Mitglieder*innen (Metzger 2021, S. 5). Dies wird in Wohnungsgenossenschaften meist als „sichere, preiswerte und qualitativ gute Wohnraumversorgung“ (Mändle und Mändle 2017, S. 609) propagiert und macht sich oftmals in den günstigen Nutzungsentgelten bemerkbar (ebd.).

Charakteristisch für das Wohnen in Genossenschaften sind folgende Aspekte:

- geringere Mieten im Vergleich zu den durchschnittlichen Mieten auf dem Wohnungsmarkt, Möglichkeit zur Partizipation sowie Mitbestimmung,
- Investition/Nutzung des Kapitals im Sinne des Förderauftrages, Möglichkeit des lebenslangen Wohnens (Dauerwohnrecht),
- kulturelle und soziale Maßnahmen (Spellerberg et al. 2018, S. 17).

Die in Abbildung 4 dargestellten Dachgenossenschaften haben im Gegensatz zu traditionellen Genossenschaften bzw. Bestandsgenossenschaften ein höheres Maß

² Es ist darauf hinzuweisen, dass eine nicht-profitorientierte Logik nicht zwingend genossenschaftlich organisiert sein muss, diese Rechtsform hierfür jedoch oftmals gewählt wird.

an Mitbestimmung der Bewohner*innen der einzelnen Häuser, ohne jedoch auf ein lokales Projekt beschränkt zu bleiben. Hierzu gibt es unterschiedliche Modelle. Das eine ist, dass sich die Eigentumsrechte an den Grundstücken bzw. Immobilien bei der Dachgenossenschaft als zentrale Instanz befindet, während die einzelnen Projekte meist als Verein oder Gesellschaft des bürgerlichen Rechts konstituiert sind. Die Genossenschaft vermietet die Häuser an den Verein, wobei die Dachgenossenschaft in dessen Besitz bleibt. Die Hausvereine wiederum klären ihre projektinternen Angelegenheiten i. d. R. unabhängig. Mitglieder*innen der Genossenschaft sind wiederum die einzelnen Bewohner*innen und/oder die Hausvereine als juristische Person. In dieser Struktur kann ein Sanierungs- und Solidaritätsfonds angelegt werden. Hierdurch wird ein „langfristiger Risikoausgleich unter den spezifischen Bedarfslagen der einzelnen Gebäude und Mitglieder“ (Balmer und Bernet 2017, S. 268f.) gewährleistet. Die Dachgenossenschaft tritt als Träger auf, worunter sich das Wohnprojekt organisieren kann, wobei sie weitgehende Entscheidungsrechte bezogen auf ihre Selbstverwaltung und -organisation haben. Ein weiteres Modell ist, dass eine Kleingenossenschaft und deren Mitglieder*innen gleichzeitig Mitglied ihrer eigenen Kleingenossenschaft sind und sich diese in einer Dachgenossenschaft organisieren, um Expertisen und Dienstleistungen bei der Gründung eines Wohnprojektes zu generieren.

Kleingenossenschaften oder Nutzergenossenschaften zeichnet sich durch die Gründung einer eigenen, neuen Genossenschaft aus, in der nur die tatsächlichen Bewohner*innen Mitglieder*innen sind. Hierdurch gibt es keine gesonderte, externe professionelle Geschäfts-

führung, sondern die Bewohner*innen entscheiden alles basisdemokratisch selbst, wobei die inneren Entscheidungsstrukturen individuell gestaltet sein können. Es können ebenso Sanierungs- und Solidaritätsfonds eingerichtet werden. Bei Kleingenossenschaften ist die Selbstbestimmung stark ausgeprägt.

Dies ist eine Strategie, die Dekommodifizierung und Demokratisierung von Wohnraum sukzessive voranzutreiben. Hierbei wird der Wohnungsmarkt durch alternative Eigentumsformen und Wohngelegenheiten erweitert. Bei Expansion und steigender Verbreitung sollen diese bestenfalls eine so große Rolle einnehmen, dass sie regulierend auf den Wohnungsmarkt einwirken. Die Instrumente sind hierbei die Schaffung und Nutzung der angesprochenen Eigentums- und Rechtsformen gemeinschaftlichen Wohnens: genossenschaftlicher Wohnungsbau und Wohnen, selbstverwaltete Hausprojekte im Netzwerk, wie bspw. das Mietshäuser Syndikat sowie *commoning*. Das Verständnis des Staates ist hierbei schwer zu umreißen. Genossenschaften oder das Mietshäuser Syndikat agieren als Akteur*innen nicht als, mit oder gegen den Staat, sondern eher am Staat vorbei und verfolgen dabei das Ideal der Unabhängigkeit von staatlichen Maßnahmen. Es werden die jeweils feststehenden institutionellen Rahmenbedingungen genutzt, es wird jedoch auf die Kraft der Selbstorganisation gesetzt statt auf vollständige staatliche Interventionen. Dies bedeutet, dass Grundstücke, Fördermittel sowie die Unterstützung von staatlich zugewandten Akteur*innen genutzt werden, wenn sie die Voraussetzungen für das selbstorganisierte Wohnen beinhalten (Prey und Steinfeld 2021, S. 224f.).

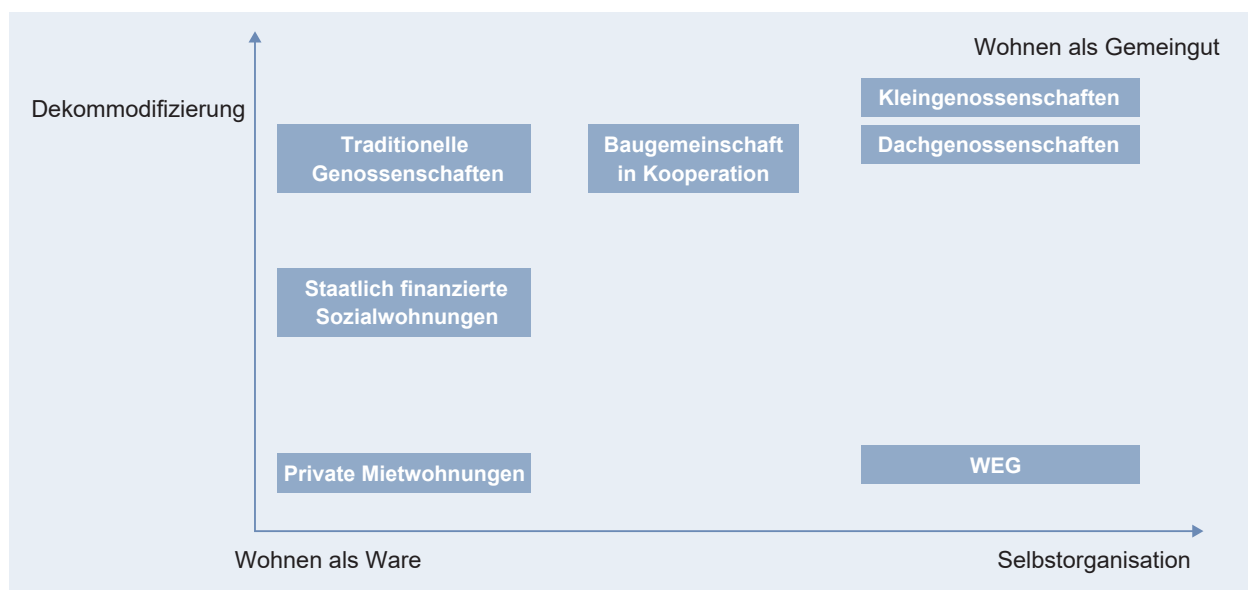


Abb. 4: Merkmale unterschiedlicher Eigentumsformen

Quelle: Eigene Darstellung nach Balmer und Bernet (2015, S. 191)

5 Die empirische Untersuchung des Quartiers Mitte-Altona

Der erarbeitete theoretische Rahmen wird nun anhand eines Fallbeispiels überprüft. Die theoretischen Überlegungen und die Aufstellung der Kriterien des Gemeinwohls finden sich in der Konzipierung des Forschungsdesigns wieder und führen zur Analyse der erhobenen Daten.

Der ausgewählte Untersuchungsraum ist das Neubauquartier Mitte-Altona in Hamburg und ist als ein sogenanntes ‚zukunftsweisendes‘ Quartier gedacht und geplant worden. Die in dem Koalitionsvertrag der Hansestadt Hamburg und oft postulierte Förderung des Gemeinwohls finden hier anhand des Instruments der Baugemeinschaft ihre Überprüfung.

5.1 Eine Annäherung an das Quartier Mitte-Altona als Untersuchungsraum

Bevor mit der Beschreibung des Forschungsdesigns begonnen wird, soll noch auf das Quartier als Untersuchungsraum im Feld eingegangen werden. Es wird je nach Kontext und Region ein städtisches Quartier als Kiez, Viertel, Veedel oder Nachbarschaft bezeichnet. Es gibt keine verwaltungstechnische Definition für die räumliche Einheit Quartier, im Gegensatz zu einem administrativ definierten Stadtviertel. In wissenschaftlichen Auseinandersetzungen ist ebenfalls keine eindeutige Definition auszumachen, obwohl die Ebene des Quartiers in vielen Fachbereichen diskutiert wird und deren Bedeutung unter Neoliberalisierungstendenzen zugenommen hat (Hellriegel und Schmitt Pacífico 2019, S. 23). Trotz unterschiedlicher Perspektiven, (bspw. in der Sozialgeographie, neoklassischen Ökonomie, in poststrukturalistischen Ansätzen, Governance-Forschung etc.) (vgl. Künkel 2014; Schnur 2014; Wehrheim 2015) hat sich Olaf Schnur an einer Definition versucht:

Ein Quartier ist ein kontextuell eingebetteter, durch externe und interne Handlungen sozial konstruierter, jedoch unscharf konturierter Mittelpunkt-Ort alltäglicher Lebenswelten und individueller sozialer Sphären, deren Schnittmengen sich im räumlich-identifikatorischen Zusammenhang eines überschaubaren Wohnumfeldes abbilden. (Schnur 2014, S. 43)

Hierbei finden sich Aspekte der Offenheit bezüglich einer nicht zu bestimmenden Abgrenzung nach außen, die Einbettung in andere städtische Hierarchieebenen, die Überschaubarkeit, die handelnden Akteur*innen und insbesondere das Soziale sowie die Bedeutung für das persönliche alltägliche Leben. Die soziale Konstruiert-

heit wird durch die Bewohner*innen und deren Wertesysteme, lokale und translokale soziale Vernetzung und Lebenszyklen, -lagen und -stile beeinflusst, wobei sie sich ebenso positiv wie negativ verstärken können (ebd., S. 21). Eine eingehendere Definition erscheint unmöglich, da die räumliche Ausdehnung sehr individuell ist.

Die Quartiersebene wird dennoch herangezogen, um stadtpolitische Fragen zu thematisieren und es bietet sich somit an, ein Konzept, wie das der Baugemeinschaften in Mitte-Altona, zu betrachten. Menschliches Handeln ist „außerhalb der fundamentalen Kategorie des Raumes“ (Hamm 1973, S. 9) nicht denkbar, weswegen das direkte Umfeld eine wichtige Rolle im alltäglichen Leben spielt. Die Interaktion zwischen Raum und Mensch, d.h. deren wechselseitigen Wirkungen, werden besonders in einer Raumgröße wie dem Quartier deutlich. Der soziale Raum bildet somit den Handlungsrahmen für den Menschen und wird sozial produziert (Lefebvre 1974, S. 331f.). Dieser Ansatz von Henri Lefebvre, das Quartier als ein soziales Produkt zu sehen, erlaubt eine erweiterte Perspektive auf städtische Quartiere (Schnur 2014, S. 35). Das Verständnis des Quartiers als ein geschlossener Container wird damit aufgegeben und Formen der Raumeignung sowie alltägliche Praktiken werden in die Betrachtung mit aufgenommen. Basierend auf diesem Verständnis bietet ein Quartier die Möglichkeit, alternative Stadtentwicklungsprojekte auf einer handhabbaren Ebene aufzuzeigen, die laut Hellriegel und Schmitt Pacífico (2019, S. 26) wiederum auf die städtische Ebene abstrahiert werden können.

Das Quartier dient als ein lokaler Maßstab zwischen Individuum und Gesellschaft, wobei die Grenzen dieses Maßstabs, wie bereits erwähnt, nicht exakt festgelegt werden können (Vogelpohl 2014, S. 72). Die Quartiersebene ist immer kleiner als ein Stadtteil, der als „administrativ definierter Raumausschnitt einer Stadt“ gilt (Wehrheim 2015, S. 24) und größer als das eigene „Wohngebiet, das planungsrechtlich nur dem Wohnzweck dient“ (Alisch 2002, S. 60). Inwiefern sich ein Quartier durch eine Vielfalt an Akteur*innen sowie sozialen Interaktionen auszeichnet und sich eine Nutzungsmischung realisieren lässt, kann durch „städtische Planung, Förderprogramme, Konzeptausschreibungen für Projektentwicklungen, städtebauliche und Architektenwettbewerbe“ (Scholz 2016, S. 55) oder über die Einbeziehung städtischer und genossenschaftlicher Wohnungsgesellschaften beeinflusst werden (ebd.). Die lokale Ebene nimmt für die Bewohner*innen hierbei unterschiedliche Rollen ein. Sie dient als eine räumliche Andockstelle, an die sie trotz einer globalisierten Arbeitswelt und geforderten Mobilität zurückkehren. Gleichzeitig ist das Quartier ein „alltägli-

cher Aktionsraum, in dem die notwendigsten, oft eingeschränkten Ressourcen genutzt werden“ (Schnur 2014, S. 33). Quartiere schaffen Begegnungen und Kommunikation zwischen den Bewohner*innen und ermöglichen damit einen direkten Austausch (Vogelpohl 2014, S. 69). Insbesondere für vulnerable Gruppen, wie ältere Menschen, Kinder oder Personen mit einem niedrigen sozio-ökonomischen Status, ist die direkte räumliche Umgebung von besonderer Bedeutung (Wehrheim 2015, S. 22).

Dementsprechend sind die rauminhärenten Aktivitätsmuster sowie Beziehungen wichtiger als die äußere Abgrenzung. Schwirian (1983) definiert ein Quartier „as a population residing in an identifiable section of a city whose members are organized into a general interaction network of formal and informal ties“ (ebd., S. 84). Die Interaktion geht hierbei von den Bewohner*innen des Quartiers aus. Franke (2011) ergänzt dies, indem er Quartiere als „nicht ‚hoheitlich‘ abgegrenzt, sondern [...] von Akteuren bzw. Akteursgemeinschaften ‚vor Ort‘ durch deren Handlungsradien und Bedeutungszumessungen konstruiert“ (ebd., S. 15) versteht. Die dabei auftretenden sozialen Phänomene dürfen zwar nicht verräumlicht werden, dennoch bieten nur Räume die Möglichkeit, diesen Phänomenen zu begegnen (Hellriegel und Schmitt Pacífico 2019, S. 26). Es bleibt zu untersuchen, welche Rolle Baugemeinschaften hierbei einnehmen und welchen (gemeinwohlorientierten) Beitrag sie als ‚Akteur*innengemeinschaft‘ für das Quartier und deren Bewohner*innen leisten und inwiefern dabei die Interaktion innerhalb des Aktionsraumes im Kontext des Gemeinwohls beeinflusst wird. Städtische Räume, worunter Quartiere zu fassen sind, sind „in ihrer Dimension als Räume der Emanzipation und des gesellschaftspolitischen Widerstands zu begreifen“ (Doderer 2007, S. 67) und deshalb ein wertvoller Ort, alternative Konzepte und Ideen der Stadtentwicklung umzusetzen. Der Prozess der Quartiersentwicklung ist nach Lefebvre als ein am Gebrauchswert orientierter partizipativer Aushandlungsprozess zu verstehen, womit er eine emanzipatorische, kapitalismuskritische Perspektive aufzeigt (Schnur 2014, S. 35), insbesondere im Zusammenhang mit den in Kapitel 2.2.3 aufgezeigten Überlegungen David Harveys zum Verständnis von urbanen Restrukturierungsprozessen im Kapitalismus zur Raumwirksamkeit der Kapitalakkumulation. Hierbei kommt den Akteur*innen im Immobiliensektor eine neue gestaltende und raumbildende Rolle für innerstädtische Standorte zu, die es durch demokratische Einflüsse zu beschränken respektive zu lenken gilt (ebd., S. 32).

Der Untersuchungsraum Mitte-Altona liegt im Bezirk Altona der Hansestadt Hamburg, westlich der Hamburger

Innenstadt, zwischen den Stadtteilen Bahrenfeld, Ottensen, Altona-Nord und Altona-Altstadt (Abb. 5). Der Anlass der Planung war die Überlegung der Deutschen Bahn AG, den Fern- und Regionalbahnhof Altona zu verlegen. Mit dem aufgegebenen Güterbahnhof gab es in diesem Bereich schon brachliegende Flächen, die vor der Verlegung des Bahnhofes genutzt werden konnten. Diese freiwerdende Fläche ermöglichte die Chance, in einem großen Umfang „dringend benötigten innerstädtischen Wohnraum zu schaffen“ (Masterplan 2013, S. 5). Das gesamte Projektgebiet umfasst ca. 75 Hektar und hat eine Ost-West-Ausdehnung von ca. 600 Metern sowie eine Nord-Süd-Ausdehnung von ca. 1,2 Kilometern.

Der Untersuchungsraum begrenzt sich auf den ersten Bauabschnitt der Bahnkonversionsfläche (Abb. 6). Im April 2011 wurde die Fläche an mehrere Investor*innen und Projektentwicklungsunternehmen veräußert, insbesondere an die ECE Group GmbH und Co KG sowie die Aurelis Asset GmbH. Mit diesen wurde ein städtebaulicher Vertrag geschlossen, da die Stadt Hamburg auf ihr Vorkaufsrecht verzichtete und somit die Fläche großenteils nicht selbst baulich entwickelte. Der erste Bauabschnitt wurde zwischen 2020 und 2021 fertig gestellt und liegt auf dem ehemaligen Güterbahnhofsgelände. Insgesamt entstanden auf diesem 13 Hektar großen Entwicklungsabschnitt 1.600 Wohneinheiten, wovon ein Drittel Sozialwohnungen, ein Drittel freifinanzierte Mietwohnungen und ein Drittel Eigentumswohnungen sind, was sich aus dem städtebaulichen Vertrag ergibt. Mit diesem selbst auferlegten Drittelmix möchte die Stadt Hamburg eine sozial durchmischte Wohnvielfalt erreichen.

20 % der Wohnungen waren für verschiedene Formen von Baugemeinschaften vorgesehen. Dies entspricht ca. 320 Wohneinheiten, wobei diese Flächen dem Drittel öffentlich geförderten Mietwohnungsbaus angerechnet werden (Städtebaulicher Vertrag 2014, S. 18). Mitte-Altona war zum Zeitpunkt der vorbereitenden Maßnahmen, nach der HafenCity, das zweitgrößte Stadtentwicklungsgebiet und hat somit eine wichtige Bedeutung und Strahlkraft, wie zukünftige Quartiere in der Hansestadt gestaltet werden. Die Vision war es, ein ‚zukunftsweisendes‘, ‚inklusives‘ sowie ‚durchmisches‘ Quartier für Alle zu errichten (vgl. Masterplan 2013). Es wurden diverse Vorgaben wie ein autoarmes Mobilitätskonzept, Nutzungsmischungen, Inklusion in Bezug auf bauliche Maßnahmen, Integrationsprojekte, Nachhaltigkeit, der Bau einer Schule sowie Quartiersmanagement mit in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen und umgesetzt. Im städtebaulichen Vertrag wurden den Baugemeinschaften ebenfalls eine wichtige Bedeutung zugewiesen. Die vorher festzulegenden Baufelder werden

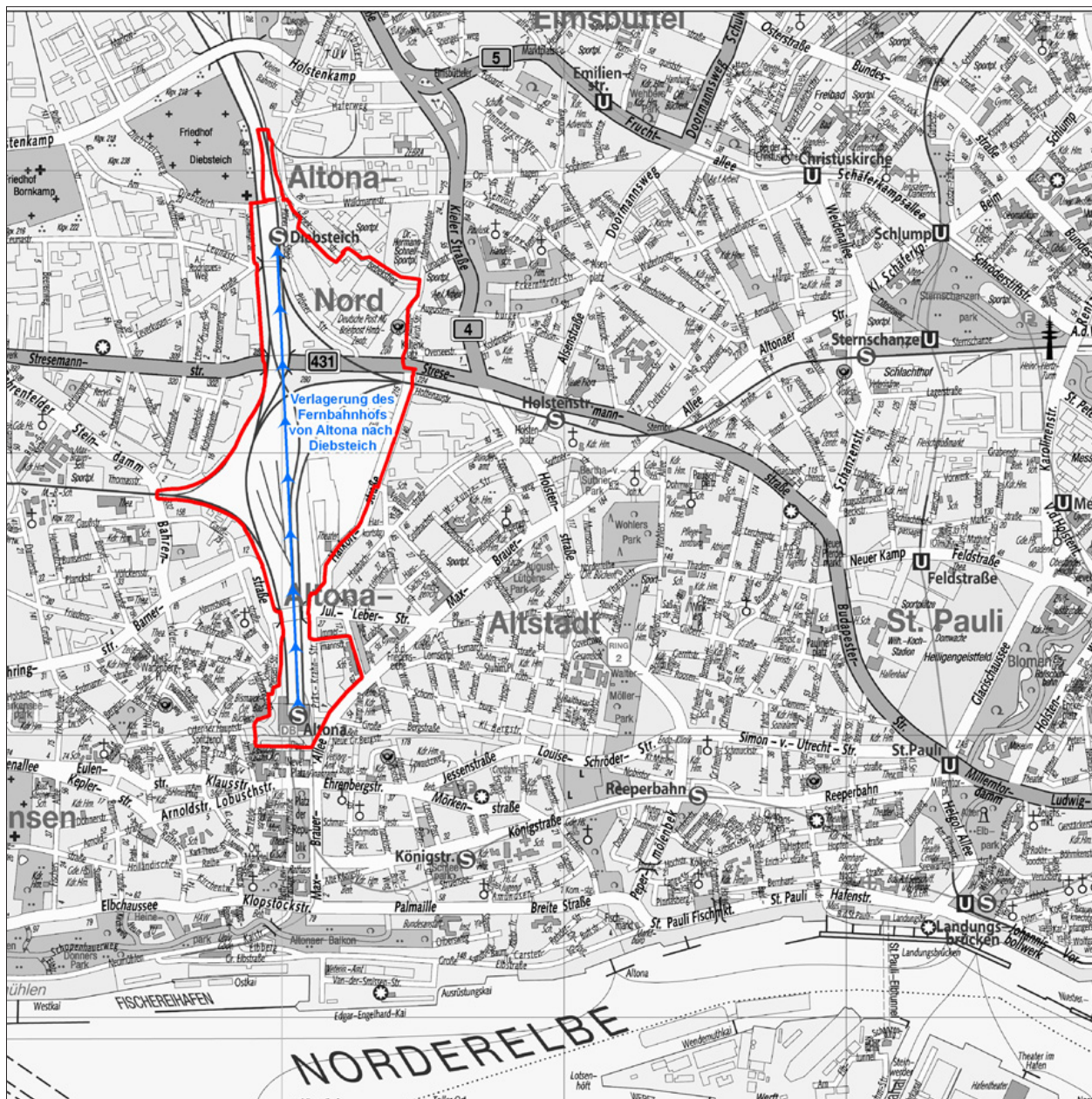


Abb. 5: Gebiet der vorbereitenden Untersuchung Mitte-Altona (der rot umrandete Bereich)

Quelle: BSW (Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen), o. J., o. S.

zunächst von der Stadt Hamburg wieder zurück erworben, bevor sie den jeweiligen Genossenschaften wieder verkauft werden, die, je nach Art der Baugemeinschaft, eine Nutzungsvereinbarung mit den Baugemeinschaften zu schließen haben.

Die Entdeckung der Quartiersebene im städtebaulichen Diskurs, der Stadtsoziologie sowie in stadtpolitischen Programmen bringt das Quartier letztendlich baulich-physisch, als State-Scale¹, Diskursfigur und Identifikations-

element hervor, wodurch es ein untersuchungswürdiger Forschungsgegenstand wird. Es bedarf jedoch einer Forschung, die das Quartier als nicht gegeben naturalisiert, sondern als sozial konstruiert versteht (Künkel 2014, S. 203). Mitte-Altona ist nicht als feste Entität im Raum zu begreifen. Es soll ein „Raumfetischismus“ (Belina und Wehrheim 2011, S. 209) vermieden werden, d. h. einem physischen Raum selbst soll keine Ursächlichkeit bestimmter Phänomene zugesprochen werden. Hauptuntersuchungsgegenstand ist nicht das Quartier selbst, sondern vielmehr die sich im Raum befindlichen Handlungen und Interaktionen dieses Aktionsraumes. Diese sozialen Phänomene

¹ d. h. als räumliche Einheit staatlicher Regulierung (Künkel 2014, S. 203).

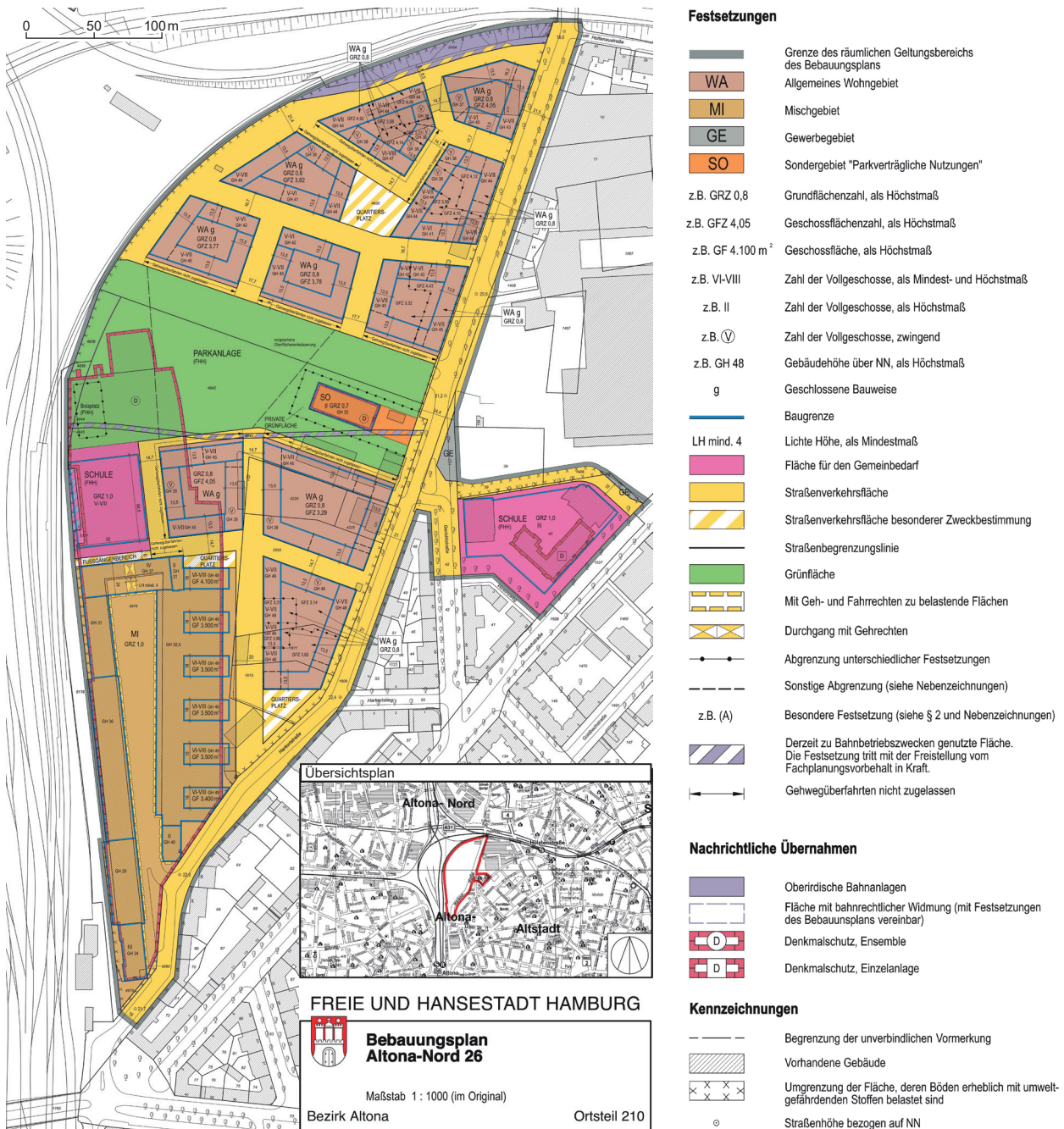


Abb. 6: Zusammenstellung von Elementen des Bebauungsplans Altona-Nord 26

Quelle: Freie und Hansestadt Hamburg/Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung (2014): Bebauungsplan Altona-Nord 26

werden insbesondere von ‚Akteur*innenge-meinschaften‘ direkt beeinflusst. Welche Rolle das Instrument Baugemeinschaft im Untersuchungsraum spielt, um die Vorgaben sowie Ziele des Koalitionsvertrages zu erreichen, ist Teil des sechsten Kapitels.

5.2 Forschungsdesign

Für die Untersuchung des Einflusses von Baugemeinschaften auf eine gemeinwohlorientierte Wohnungsver-

sorgung im Untersuchungsgebiet Mitte-Altona ist eine Triangulation unterschiedlicher Methodiken erforderlich, die das Erfassen von spezifischen Verhaltensmustern und Entscheidungen möglich sowie vergleichbar macht, wobei qualitative Expert*inneninterviews im Fokus des Forschungsdesigns stehen. Dieser Interviewform wird eine explorative Funktion in Forschungsvorhaben zugeschrieben (Meuser und Nagel 2009, S. 465). Explorative Studien werden durchgeführt, wenn soziale Bereiche, die es zu erforschen gibt, relativ unbekannt sind

und nur vage oder gar keine spezifischen Vermutungen über die Handlungen vorliegen. Der Forschungsansatz zielt auf eine „möglichst authentische und komplexe Erfassung der Perspektiven der Handelnden“ (Krüger 2012, S. 206) ab. Die Ergebnisse der Untersuchung stellen damit keine Ansprüche an Gültigkeit oder Vergleichbarkeit für andere Quartiere, wie quantitative Studien es tun würden, sondern sollen durch ihren explorativen Charakter zunächst nur Aussagen über die Handlungen im Untersuchungsgebiet treffen, woraus interpretativ Rückschlüsse gezogen werden.

Es stehen primär die Bewohner*innen der Baugemeinschaften im Untersuchungsraum im Interesse, da ihre Erfahrung aus den von ihnen individuell konzipierten und mitgestalteten sowie erlebten Baugemeinschaften dazu dienen, herauszufinden wie gemeinwohlorientiert das Konzept Baugemeinschaft tatsächlich wirkt und umgesetzt wird. Um solche internen Informationen zu erhalten, sind die Bewohner*innen der Untersuchungsobjekte sowie weitere Akteur*innen durch Interviews zu befragen. Qualitative Forschungsdesigns sind nicht abhängig von einer zu erfüllenden Stichprobengröße, sondern setzen stattdessen auf tiefgreifende Informationen (vgl. Helfferich 2014). Es wurden somit nicht nur Bewohner*innen befragt, sondern ebenso Expert*innen, die unterschiedliche Positionen und Aufgaben einnehmen, wodurch eine Perspektiverweiterung möglich wird.

Ziel war es, eine multiperspektivische Sicht auf die Wirkung von Baugemeinschaften im Quartier zu erhalten und anhand von theoriebasierten Kriterien die Gemeinwohlorientierung zu überprüfen und zu diskutieren. Schematisch wird das Vorgehen in Abbildung 7 dargestellt. Die einzelnen Interviewpartner*innen werden im weiteren Verlauf eingehender vorgestellt.

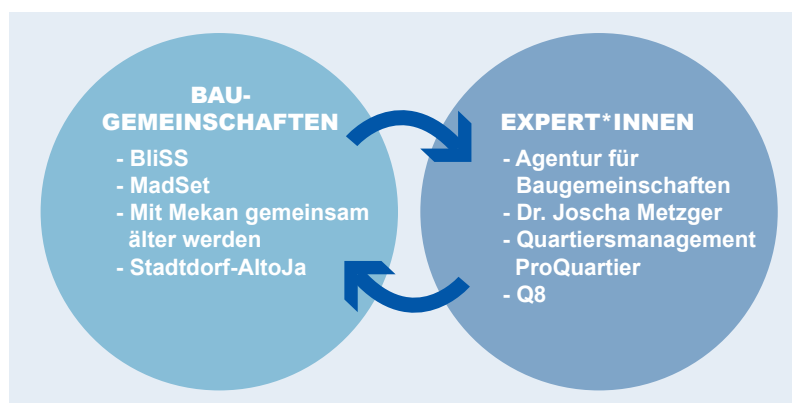


Abb. 7: Forschungsdesign: Methodische Triangulation

Quelle: Eigene Darstellung

Die methodologische Triangulation dient der wechselseitigen Überprüfung und dem Abgleichen von Ergebnissen der unterschiedlichen Interviews (Flick 2011, S. 41). Es wird dabei in der vorliegenden Arbeit Wissen von Expert*innen, die einen Bezug zur Thematik haben, aber keine Bewohner*innen sind, und das Wissen der Bewohner*innen selbst gegenübergestellt. Es werden die Aussagen über die Wirkung der Baugemeinschaften ins Quartier hinein dargestellt, überprüft und diskutiert.

Eine Literatur- und Datenlage ist hinsichtlich der zentralen Forschungsfrage nicht existent. Das Fehlen empirischen Wissens bezüglich des Untersuchungsraumes und der daraus resultierende explorative Charakter der zentralen Forschungsfrage erfordert ein qualitatives Forschungsdesign. Aufgrund dessen und der sehr individuellen Projekte und Erfahrungswerte überwiegen die Vorteile eines qualitativen Forschungsansatzes mit Anwendung von Expert*inneninterviews gegenüber anderen Erhebungsinstrumenten für diese explorative Forschungsarbeit. Es sollen Ergebnisse generiert werden, die eine richtungsweisende Tendenz bezüglich des Einflusses von Baugemeinschaft im Quartier am Beispiel des Untersuchungsraumes Mitte-Altona darlegen.

5.3 Leitfadengestützte Expert*inneninterviews – Auswahl und Durchführung

Qualitative Interviews beschreibt Cornelia Helfferich (2014, S. 561) als eine Interaktions- und Kommunikationssituation zwischen den befragten Personen und dem Interviewenden, sodass „eine spezifische, kontextgebundene Version einer symbolischen Welt erzeugt wird“ (ebd.). Diese ist durch die realen Bedingungen der Situation, in welcher sich das Interview befindet und

der Dynamik zwischen den Individuen geprägt. Deshalb ist es die Pflicht eines jeden Forschenden zu reflektieren, welche Form der Befragung gewählt worden ist, welchen Grund dies hatte, die Struktur darzulegen und in welche Hintergründe das Interview eingebettet war (ebd., S. 562).

Es lässt sich laut Nohl (2017, S. 15) eine große Vielfalt mehr oder weniger unterschiedlicher qualitativer Interviewarten feststellen, auch wenn die Unterschiede zwischen diesen Verfahren nicht immer genau festzustellen sind. Sie haben jedoch eines gemeinsam: Im Gegensatz

zu standardisierten Interviews sind keine Antwortvorgaben vorgesehen und die Befragten sollen sich frei zu ihren Erfahrungen äußern. Diese Offenheit bedeutet jedoch nicht, dass sich die Interviews jeglicher Strukturierung entbehren. Die Struktur wird durch die Interaktion zwischen Forschenden und Erforschten organisiert. Die Einschränkung der Offenheit seitens des Interviewers ergibt sich aus dem Forschungsinteresse. In dieser Arbeit ist ein Fokus auf inhaltliche Informationen zu vorher abgegrenzten Themen notwendig, sodass das Interesse durch einen Interviewleitfaden auf entsprechende Thematisierungsanreize gelenkt wird (Helfferrich 2014, S. 563).

Die methodische Vorgehensweise der Untersuchung wird mittels eines leitfadengestützten Expert*inneninterviews durchgeführt. Dieses Vorgehen bietet die Möglichkeit, die spezifische Rolle der Interviewpartner*innen als Quelle von *tacit knowledge* über den zu erforschenden Sachverhalt zu nutzen und somit ein konkretes Bild der Realität herzustellen. Es wird versucht implizites Wissen in den Interviews zu explizieren und somit Informationen sowie Wissens Elemente zu gewinnen, die nicht aus der Literatur oder über quantitative Fragebögen generiert werden können. Die Vorteile dieser qualitativen Methode bestehen insbesondere in ihrer Flexibilität sowie Offenheit und in der möglichen Strukturierung des Interviewleitfadens (vgl. Liebold und Trinczek 2009). Die zu befragende Person ist weiterhin offen in Artikulation und Formulierung ihrer Antworten und der oder die Befragende kann den Leitfaden frei gestalten, formulieren und strukturieren. Dies hat den Vorteil, bestimmte Inhalte, die sich im Gespräch ergeben, genauer zu besprechen und präzisierende Nachfragen zu stellen, auch wenn sie nicht dem Leitfaden entsprechen, weswegen der Gebrauch eines Leitfadens nicht mit einer Standardisierung der Erhebungssituation zu vergleichen ist (Nohl 2017, S. 17).

Die Nachteile bestehen in der begrenzten Vergleichbarkeit der Interviews aufgrund der individuellen Antworten sowie im erheblichen Zeitaufwand bei der Durchführung sowie Auswertung der Befragungen, was die Anzahl der Interviews im Vergleich zu einer quantitativen Datenerhebung einschränkt. Ebenfalls ist der sogenannte Interviewer*inneneffekt nachteilig, der die subjektive Beeinflussung der Expert*innen durch den Interviewer thematisiert (Meuser und Nagel 2009, S. 465f.).

Beim Expert*inneninterview handelt es sich demnach um ein Verfahren der qualitativen Sozialforschung, dem größtenteils eine explorative Funktion in Forschungsvorhaben zugeschrieben wird (ebd.). Im Gegensatz zu anderen Arten der Interviewführung, wie bspw. dem narrativen In-

terview, definiert es sich über den Status des Befragten (Helfferrich 2014, S. 559). Es gibt eine langanhaltende, Diskussion in der Literatur darüber, wer als Expert*in im Sinne von Expert*inneninterviews bezeichnet werden kann und welche Rolle der sozial zugeschriebene Status Expert*in innehaben soll. Der weiten Auffassung, wonach alle Menschen Expert*innen ihres Lebens sind, steht ein enger gefasster Begriff gegenüber, der den Expert*innenstatus einer Funktionselite vorbehält (ebd., S. 571). Laut Przyborski und Wohlrab-Sahr (2008, S. 133) ist die weite Begriffsfassung zu ungenau und engere Auslegung zu eingrenzend. Der Expert*innenstatus muss an eine spezifische Form des Wissens geknüpft sein. Sie schlagen als einen brauchbaren Mittelweg vor, dass Personen als Expert*innen gelten, „die über ein spezifisches Rollenwissen verfügen, solches zugeschrieben bekommen und eine darauf basierende besondere Kompetenz für sich selbst in Anspruch nehmen“ (ebd.).

Das Rollenwissen kann unterschiedliche Formen haben: von Insiderwissen über institutionelle Abläufe über Deutungswissen bis zu Wissen über Hintergründe und Kontexte von schwer zugänglichen, kleinräumigen Erfahrungsberichten. Expert*innenwissen kann über eine Ausbildung und eine wissenschaftliche Gemeinschaft vermittelt sein und/oder auf tiefem Erfahrungswissen beruhen. Große Aufmerksamkeit hat seit den 2010er Jahren das implizite Wissen bzw. *tacit knowledge* von Expert*innen im Rahmen der interpretativen Zugänge zu Organisationskulturen erfahren (ebd.). In der vorliegenden Arbeit gilt das Forschungsinteresse der Erhebung von Rollenwissen zu spezifischem Wissen über Prozesse und Abläufe innerhalb von Baugemeinschaften sowie über deren Rolle innerhalb des zu untersuchenden Quartiers, weswegen leitfadengestützte Expert*inneninterviews ihre Anwendung finden.

Interviewdurchführung

Auf dieser Grundlage wurden Expert*innen mit entsprechendem Rollenwissen sowie unterschiedlichen Perspektiven ermittelt. Einerseits ist implizites Wissen aus dem Erfahrungsbereich des Baugemeinschaftsprozesses relevant sowie das alltägliche Leben innerhalb des Projekts und des Quartiers. Andererseits ist das Wissen über die Außenwirkung, administrative Abläufe sowie ein wissenschaftlicher Zugang zur Thematik von Bedeutung. Im Folgenden werden die Expert*innen und ihre Rolle innerhalb des Quartiers sowie die Durchführung vorgestellt. Hierbei wird die beschriebene Systematik auf die Akteur*innen angewendet.

Die zu befragenden Personen bestanden zum einen aus den Bewohner*innen der jeweiligen Baugemeinschaft-

ten. Aufgrund der vorherigen theoretischen Überlegungen kamen hierbei jedoch nur die Baugemeinschaften in Frage, die sich genossenschaftlich organisiert haben, wie in Kapitel 4.3 beschrieben. Somit reduzierte sich die Zahl der Baugemeinschaften auf sechs von neun. Um das Rollenwissen explizieren zu können, mussten die zu befragenden Personen eine gewisse Funktion und Erfahrung innerhalb der Baugemeinschaftsprozesse haben, weswegen dies bei der Kontaktaufnahme abgefragt wurde und eine Grundbedingung für das Interview war. Alle interviewten Personen waren bereits seit der Gründung der Baugemeinschaft respektive der vorherigen Gruppenzusammensetzung dabei, einige befanden sich auch im Vorstand des Vereins oder hatten eine tragende Rolle in einer Arbeitsgruppe. Hierdurch wurde sichergestellt, dass ausreichend *tacit knowledge* vorhanden war, welches durch das leitfadengestützte Expert*inneninterview expliziert werden konnte.

In der Planungsphase der Arbeit wurde eine Vollerhebung der sechs Baugemeinschaften von Expert*innen innerhalb der Bewohnerschaft der Wohnprojekte angestrebt, diese konnte jedoch aufgrund von Absagen zweier Baugemeinschaften nicht realisiert werden. Von insgesamt sechs Baugemeinschaften, die aufgrund ihrer genossenschaftlichen Organisation² in Betracht kamen, haben sich fünf Bewohner*innen aus vier Projekten dankenswerter Weise dazu bereit erklärt, demokratisch abgestimmte Stellvertreter*innen zu ernennen, die das Interview führten. Eine interviewte Person hat den Wunsch geäußert, dass sie nicht genannt werden möchte, weswegen dies aus forschungsethischen Gründen selbstverständlich Berücksichtigung findet. Alle befragten Bewohner*innen der Baugemeinschaften werden daher anonymisiert. In den Transkripten wurden Aussagen, die Rückschlüsse auf eine bestimmte Baugemeinschaft zulassen, geschwärzt. Es soll mit Hilfe des Leitfadens und der befragten Personen ein Gesamtbild der Wirkung von Baugemeinschaften entstehen, weswegen die Rückverfolgung auf einzelne wörtliche Zitate für die Untersuchung unerheblich ist.

Die zweite zu befragende Gruppe bestand aus Expert*innen, die eine Perspektiverweiterung erlauben, um die Wirkung der Baugemeinschaften in das Quartier hinein zu untersuchen sowie das Konzept, den Planungsprozess, die Mitbestimmung und die Auswahl der Baugemeinschaften zu beleuchten. Diese Gruppe beschäftigt sich beruflich mit der Thematik Baugemein-

schaften und/oder hat einen beruflichen Bezug zum Quartier Mitte-Altona.

Ein Interview fand mit der administrativen Ebene in Gestalt der Agentur für Baugemeinschaften statt. Diese „gehören zur Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen und sind hamburgweit für das Thema Baugemeinschaften zuständig“ (Transkript F, Z. 29f.). Die befragte Person hat im Namen der Stadt Hamburg die Baugemeinschaften in Mitte-Altona bei allen Phasen begleitet und unterstützt, weswegen sie ein Rollenwissen über die Vorgänge innerhalb der Baugemeinschaften aber auch innerhalb der administrativ-planerischen und teilweise politischen Ebene innehat. Die Agentur für Baugemeinschaften wurde 2003 aufgrund des Unterstützungsbedarfs bei der Umsetzung gegründet und um den Prozess zu institutionalisieren.

Ein weiteres Interview fand mit Herrn Dr. Metzger statt, der ebenfalls vielfach in dieser Arbeit zitiert wird. Er promovierte an der Universität Hamburg, lehrt dort und hat ebenfalls einen Lehrauftrag an der HafenCity Hamburg. Seine Schwerpunkte sind: Stadt- und Sozialgeographie, Kritische Geographie und Wohnungsmarkt und -politik. Seine Publikationen umfassen die Thematiken soziale Wohnungswirtschaft, Genossenschaften sowie ‚die Wohnungsfrage‘. Herr Dr. Metzger konnte aufgrund seines wissenschaftlichen Hintergrunds sowohl eine weitere Einsicht in die Problematik des Wohnungsmarktes im Allgemeinen als auch in den Hamburger Wohnungsmarkt geben und das Konzept der Baugemeinschaften vertiefend darstellen.

Des Weiteren fand ein Interview mit der Initiative Q8 statt, die das Inklusionsprojekt ‚Eine Mitte für Alle‘ in Altona im Jahr 2012 initiiert hat. Sie beschäftigt sich mit Anliegen, Bedürfnissen und Bedarfen von (zukünftigen) Bewohner*innen und Interessierten, um sie sprechfähig zu machen. Sie hat insbesondere Menschen im Blick, „die noch nicht so gut organisiert sind oder auch nicht so selbstverständlich am gesellschaftlichen Leben teilhaben, wie andere“ (Transkript G, Z. 25f.). Es sollte herausgefunden werden, inwieweit die Baugemeinschaften eine Rolle innerhalb dieser Netzwerker*innen von Q8 spielen und wie ihre Wirkung innerhalb der Quartiersentwicklung ist. Q8 hat keinen städtischen oder privaten Auftrag, sondern sie gehört zur Stiftung Altona, weswegen sie nicht weisungsgebunden ist und ihre Finanzierung somit nicht vom Erfolg oder Ziele bestimmter Akteur*innen abhängt.

Das Quartiersmanagement, dessen Implementierung ebenfalls aus dem städtebaulichen Vertrag hervorgeht,

² Es ist hierbei keine Beschränkung auf die Form der Genossenschaft an sich gemeint. Der genossenschaftliche Gedanke kann jedoch ebenso von anderen Rechtsformen getragen werden. Diese Formen sind jedoch nicht im Untersuchungsgebiet vorzufinden.

wurde ebenso interviewt. Das Quartiersmanagement wurde im Auftrag des Bezirksamtes Altona eingerichtet, um unterschiedliche Aufgaben innerhalb des Quartiers zu übernehmen. Bspw. wurde der Planungsprozess mit begleitet, unterschiedliche Bedürfnisse weitergegeben, die Bewohner*innen zu beteiligen sowie insgesamt das Neubauquartier in Entstehung zu begleiten. Die Vertreter*innen agieren als Vernetzer*innen, sodass ein lebenswertes Quartier entstehen soll (vgl. Mitschrift H). Analog zum Interview zu Q8 sollte herausgefunden werden, wie sich Baugemeinschaften innerhalb des Quartiers engagieren und welche Rolle sie bei der Planung sowie der Nachbarschaftsbildung gespielt haben.

Nachdem die Methode samt Interviewleitfaden ausgearbeitet wurde, begannen im September die ersten Interviews im Rahmen eines Pre-Tests. Hierbei zeigten sich einige Probleme bei der Verständlichkeit, woraufhin der Leitfaden eine Überarbeitung erfuhr. Die Formulierung der Fragen wurden verständlicher dargelegt und somit vereinfacht. Die Interviews wurden im Zeitraum von September 2021 bis Januar 2022 durchgeführt. Dieser Zeitraum ist auf ein ergänzendes Interview im Januar zurückzuführen. Einige Interviewanfragen wurden abgelehnt, bspw. war keine Bestandsgenossenschaft für ein Interview bereit, was vermutlich auf die pandemische Lage zu dieser Zeit zurückzuführen ist. Die Interviews fanden hauptsächlich per Zoom, Microsoft Teams, Telefon oder in Präsenz statt und hatten eine Dauer zwischen 35 und 75 Minuten. Insgesamt ergaben alle Interviews eine Gesamtlänge von rund 370 Minuten, inklusive des nicht transkribierten Interviews. Den Interviewten wurde im Vorhinein eine grobe Skizzierung des Themas mitgeteilt, die jedoch nicht zu detailliert war, um einer eventuellen Voreingenommenheit zu dem Thema vorzubeugen.

Datenauswertung

Die Interviews wurden alle bis auf eines mit einer Tonbandaufnahme festgehalten und anschließend transkribiert. In einem Fall wurde die Aufzeichnung untersagt, weswegen Stichpunkte zu den Fragen notiert wurden. Die Datenauswertung wurde mit dem Programm QCAmap umgesetzt. Bei der Transkription wurden aus den üblichen Regeln (vgl. Gläser und Laudel 2010; Kuckartz 2018) jene Aspekte übernommen, die der Auswertung zweckdienlich waren, ohne das Ergebnis zu verfälschen.

Die Äußerung der Interviewten wurden nahezu wortgetreu verschriftlicht, ohne Berücksichtigung einer dialektischen Aussprache und von Fülllauten. Sprechpausen und nonverbale Äußerungen wurden nicht notiert.

Die Transkripte dienen einer qualitativen Inhaltsanalyse des Gesprochenen.

Die qualitative Inhaltsanalyse von Mayring (2007) zur Auswertung von Expert*inneninterviews ist ein systematisches und auf Regeln und Theorien basierendes Verfahren zur Analyse von Kommunikation, das das Ziel hat, aus dieser Kommunikation Rückschlüsse ziehen zu können (ebd., S. 12f.). Es sind neben der Mayring'schen Methodik weitere Formen der qualitativen Inhaltsanalyse entwickelt worden (vgl. z.B. Gläser und Laudel 2010; Kuckartz 2018). Diese Forschungsarbeit baut auf diesen Vorgehensweisen auf und orientiert sich an der von Udo Kuckartz (2018) vorgeschlagenen inhaltlich strukturierenden, qualitativen Inhaltsanalyse.

Dieses Verfahren untergliedert sich in verschiedene Phasen. Anfangs werden im Rahmen einer initiierten Textarbeit relevante Passagen in den Transkripten markiert sowie erste Notizen aufgeschrieben. Daran anschließend erfolgen in mehreren Durchgängen der Aufbau eines Kategoriensystems und die Codierung des Datenmaterials. Die Kategorienbildung dient bei einer qualitativen Analyse der Systematisierung des erhobenen Materials, indem beim Prozess des Codierens Datenausschnitte diesen einzelnen Kategorien zugeordnet werden (ebd., S. 31ff.). Für die Auswertung in dieser Arbeit wurde ein hierarchisches Kategoriensystem mit insgesamt 37 Kategorien gebildet, denen 426 Textstellen zugewiesen wurden. Die Kategorienbildung erfolgte deduktiv-induktiv, weil bereits vor der ersten Codierung Kategorien aus dem Forschungsinteresse sowie dem Interviewleitfaden abgeleitet wurden, die wiederum während der Codierung angepasst und ergänzt worden sind (ebd., S. 95f.). Insbesondere die Aufstellung der Kriterien einer Gemeinwohlorientierung aus Kapitel 3.2 wurde hierbei berücksichtigt, um einerseits zu überprüfen, ob die Baugemeinschaften diese Kriterien erfüllen und um andererseits die Aussagen der Befragten aufzunehmen und zu interpretieren.

Nach einer umfangreichen Codierungsphase wurde anschließend die Analyse der Textstellen der einzelnen Kategorien betrachtet. Es wurde untersucht, welche Aspekte die Interviewten konkret ansprachen und welche davon in mehreren Interviews übereinstimmend oder gegensätzlich thematisiert wurden. Die Betrachtung von Häufigkeiten, wie oft einzelne Kategorien erwähnt wurden, wurde ebenfalls berücksichtigt.

Das hier beschriebene und für die Arbeit ausgewählte Verfahren zeichnet sich durch die große Nähe zu den

Ausgangsdaten während des gesamten Auswertungsprozesses aus, was bspw. zu dem Verfahren von Mayring (2007), wo dem Paraphrasieren eine größere Bedeutung zukommt, abweichend ist. Die Ergebnisse der Expert*inneninterviews sind maßgeblich für die Beantwortung der Forschungsfragen, um „Phänomene in ihrem jeweiligen Zusammenhang und in ihrer Besonderheit nach[zu]vollziehen“ (Strübing 2013, S. 4).

5.4 Konstruktion des Interviewleitfadens

Die Interviews wurden mit Hilfe eines offenen Leitfadens geführt. „Der Leitfaden schneidet die interessierenden Themen aus dem Horizont möglicher Gesprächsthemen der ExpertInnen heraus und dient dazu, das Interview auf diese Themen zu fokussieren“ (Meuser und Nagel 1991, S. 453). Der vom Autor erstellte Leitfaden dient somit einer thematischen Strukturierung des Interviews, unterliegt jedoch einer offenen, unbürokratischen Handhabung und es gilt die Maßgabe „so offen wie möglich, so strukturiert wie nötig“ (Helfferrich 2014, S. 560), um aus der Erzählung heraus implizites Wissen zu generieren. Die erzählgenerierenden Fragen sollen durch die Struktur des offenen Leitfadens die Interviewenden dazu motivieren, Verhaltensweisen und ihre persönlichen Eindrücke und Erfahrungswerte aus dem Alltag zu schildern sowie berufliche Erfahrungswerte einfließen zu lassen. Es wird den Befragten Raum gelassen, um ihre eigenen Schwerpunkte auf für sie relevante Thematiken zu legen (Liebold und Trinczek 2009, S. 35). Die Interviewpartner*innen wurden insofern auf das Interview vorbereitet, als das sie darüber informiert worden sind, dass es sich bei der Befragung um die Thematik der Baugemeinschaften im Kontext des Neubauquartiers Mitte-Altona handelt.

Um eine Vergleichbarkeit zwischen den verschiedenen Antworten der befragten Personen herzustellen bzw. sicherzustellen, wurde in der Konzeption der Interviewleitfäden darauf geachtet, vergleichbare Frageblöcke zu konstruieren, um sie interpretativ vergleichbar zu machen. Insgesamt sind dafür zwei sehr ähnliche Fragebögen entworfen worden, die sich nach der Rolle des Interviewten richten. Die zentrale Forschungsfrage dieser Arbeit ist durch den Interviewleitfaden in drei Kategorien aufgeteilt worden, um erstens dem Interview die erwähnte Struktur zu vermitteln und zweitens die einzelnen Aspekte explizit herauszustellen. Dies bezieht sich auf den Aufbau der einzelnen Baugemeinschaften, die Eignung als Instrument anhand der aufgestellten Kriterien der Gemeinwohlorientierung sowie der individuellen Wahrnehmung des Gemeinwohlgedankens.

Die erste Fragenkategorie stellt zunächst einen Gesprächseinstieg dar. Hierbei sollten die Interviewten über die Geschichte und den Aufbau ihrer Baugemeinschaft berichten bzw. die Arbeit ihrer Institution wurde erfragt. Das Erkenntnisinteresse lag hierbei darin, Prozesse über Gruppen- und Planungsfindung, Zusammensetzung, der Finanzierung, gewählte Rechtsformen, das Nutzen gemeinsamer Ressourcen, Konzeptentwicklung und den Umgang mit Mitbestimmung innerhalb der Baugemeinschaften herauszufinden.

In der zweiten Fragenkategorie geht es um den Aspekt der Rolle der Baugemeinschaften im Untersuchungsraum Mitte-Altona. Es geht darum, dass die Baugemeinschaften selbst sowie die anderen befragten Akteur*innen berichten, wie sie die Rolle der Baugemeinschaften im Quartier einschätzen. Das Erkenntnisinteresse liegt darin, herauszufinden, ob eine aktive Beteiligung der Baugemeinschaft im Quartier vorliegt, wie die Rolle der Baugemeinschaft im Quartier einzuordnen ist, welche Kooperationen aufgebaut werden, welche Gruppen mit einbezogen werden und welchen Mehrwert sie insgesamt für Mitte-Altona haben.

Die dritte Fragenkategorie setzt den Fokus auf den Begriff des Gemeinwohls, um zu explizieren, was die befragten Personen mit diesem Begriff verbinden und wie sie Ihre (oder allgemein das Konzept) Baugemeinschaften dort einordnen. Hierzu wurde die within-method-Triangulation verwendet, wobei die Verwendung einer standardisierten Befragung mit Hilfe einer Likert-Skala mit in den Leitfaden aufgenommen wurde, um Aussagen zur Gemeinwohlorientierung von unterschiedlichen Akteur*innen vergleichbar zu machen. Das Erkenntnisinteresse dieser Fragenkategorie lag zum einen darin die Kriterien der gemeinwohlorientierten Wohnungsversorgung zu überprüfen und zum anderen darin, diesen gegebenenfalls zu erweitern. Zudem wurde zum Abschluss nach wahrgenommener Kritik und nach den individuellen Wünschen für die zukünftige Wohnraumentwicklung in Hamburg gefragt, um nochmal tiefgreifende Vorstellungen der Bewohner*innen als auch der außenstehenden Expert*innen herauszuarbeiten.

Der Leitfaden wurde für die Interviews der Expert*innen angepasst, die keine Bewohner*innen einer Baugemeinschaft waren, ohne die Gesamtstruktur zu verändern. So wurden die Fragen lediglich angepasst, um die Perspektive Außenstehender, aber trotzdem involvierter Akteur*innen, anhand der Erfahrungen mit einzubeziehen und abzugleichen.

Die klassischen Gütekriterien, die für quantitative Methoden gelten und Objektivität, Reliabilität sowie Validität umfassen, sind schwer auf qualitative Methoden zu übertragen, welche „die soziale Welt als Resultat eines interpretationsgeleiteten Interaktionsprozesses zwischen Gesellschaftsmitgliedern“ (Lamnek und Krell 2016, S. 46) verstehen. „An die Stelle traditioneller Gütekriterien tritt die Forderung nach Transparenz des Erhebungs- und Auswertungsprozesses. Es sollen deshalb der Verlauf des Forschungsprozesses und die Entscheidungen,

die unterwegs getroffen wurden, offengelegt werden“ (Bogner et al. 2014, S. 93), weswegen eine ausführliche Beschreibung in diesem Kapitel vorgenommen worden ist, bevor die Ergebnisse und Interpretationen dargelegt werden. An dieser Stelle sei noch einmal erwähnt, dass qualitative Methoden keinen Anspruch auf Repräsentativität erheben. Dies gilt ebenso für die vorliegende Arbeit aufgrund der überschaubaren Anzahl an befragten Bewohner*innen. Die Ergebnisse sind auch nicht über die Fallauswahl hinweg gültig, also generalisierbar.

6 Darstellung der Ergebnisse

Im Folgenden wird eine Beschreibung der erhobenen Interviewdaten folgen, welche anschließend interpretiert und diskutiert werden. Die Aussagen der Bewohner*innen werden zusammenfassend dargestellt und den Aussagen der Expert*innen gegenübergestellt, um herauszufinden, ob es Überschneidungen und/oder Gemeinsamkeiten gibt. Dies ist insbesondere bei der Wahrnehmung der Rolle der Baugemeinschaften im Quartier von besonderer Bedeutung.

Um eine Strukturierung innerhalb der Interviewergebnisse zu erreichen, wird sich an dem Interviewleitfaden orientiert. Es wird damit begonnen, darzustellen, welche Motivation einem Beitritt zu einer Baugemeinschaft oder dessen Vorläufer zugrunde lag, bevor der Ablauf, die Organisationsform, die Finanzierung sowie die Förderung durch die Stadt Hamburg dargestellt werden. Diese Fragen beziehen sich auf die beschriebene erste Fragenkategorie.

Darauf aufbauend werden die Ergebnisse zu der Wahrnehmung der Rolle der Baugemeinschaften im Quartier Mitte-Altona vorgestellt, bevor die Ergebnisse der Abfrage nach der Wahrnehmung des Gemeinwohlgedankens dargestellt werden. Das daran anschließende Kapitel 7 diskutiert die Ergebnisse der Interviews. Dies folgt vor dem Hintergrund der aufgestellten Kriterien der Gemeinwohlorientierung.

6.1 Motive für das Wohnen in einer Baugemeinschaft

Angefangen hat alles damit, dass ich 2014 mit Freundinnen zusammensaß und wir überlegt haben, wie wir alt werden wollen. (Transkript D, Z. 27f.)

Die Motive sich für eine Baugemeinschaft zu entscheiden sind vielfältig:

Diese Idee des gemeinschaftlichen Lebens, dass man in einem Haus oder sogar in einem Viertel wohnt, wo man viele kennt, wo man selber mitgestalten kann, wo man selber sich für eine Infrastruktur einsetzt, einfach so dieses, nicht alleine irgendwo anonym wohnen, sondern es ist ja so, man kann an jeder Tür klingeln, man kennt jeden im Haus und das ist einfach von den meisten die Motivation gewesen und der Gedanke Sachen zu teilen, also nicht jeder muss alle Geräte haben, nicht jeder muss sich um alles kümmern, sich zu helfen [...] es gibt so viele Effekte, wenn man gemeinsam, wenn man sich kennt, wenn man keine Scheu hat zu fragen, da gibt es viel mehr Dinge, als ich zum Beispiel vorher geahnt habe. (Transkript C, Z. 65ff.)

Dieses Zitat steht sinnbildlich für die Vielfältigkeit der Motivation, wobei jedoch das gemeinschaftliche Zusammenleben als wichtigstes Motivationsmerkmal herausgestellt werden kann sowie das Wohnen in der Gemeinschaft: „Wir wollten ein Dorf in der Stadt sozusagen, das Positive aus einem dörflichen Leben mit hinein nehmen in die Stadt und dort eben auch ein bisschen so leben und gemeinschaftlich Dinge machen“ (ebd., Z. 28ff.). Das gemeinschaftliche Zusammenleben nimmt bei allen Befragten einen hohen Stellenwert ein und alle geben dies als maßgebliche Motivation an. Diese sozialen Interaktionen werden primär innerhalb des eigenen Projektes wahrgenommen und gelebt. Eine Interaktion mit Bewohner*innen anderer Baugemeinschaften des Quartiers wurde ebenso angesprochen wie ein soziales, vernetztes Zusammenleben und ein gemeinsamer Austausch mit anderen Bewohner*innen Mitte-Altonas, wobei betont wurde, auch mit der angrenzenden Nachbarschaft in Kontakt treten zu wollen, was jedoch aufgrund der Kontaktbeschränkung im Zuge der Corona-Pandemie noch nicht möglich gewesen sei.

Es hat sich in den Interviews gezeigt, dass die gegenseitige Unterstützung ebenfalls als eine Hauptmotivation gesehen wird, sich an einer Baugemeinschaft zu beteiligen. Es wird sich hierbei die Frage gestellt „wie will ich mal alt werden“ (Transkript A, Z. 21) und diese wird mit gegenseitiger Unterstützungsleistung beantwortet. Allgemein spielt der soziale Austausch eine wichtige Rolle: „die Leute kümmern sich umeinander und passen zusammen auf die Kinder auf, das ist ganz klar die Hausgemeinschaft“ (ebd., Z. 106f.), der die Grundeigenschaft der Wohnprojekte aus Sicht der Bewohner*innen ausmacht. Der soziale Austausch und die gegenseitige Unterstützung sind insbesondere im Kontext des Älterwerdens, Flüchtlingen und Menschen mit Behinderung genannt worden. Es wurde vor allem, ohne dass explizit danach gefragt wurde, die Vereinsamung im Alter angesprochen und dass ein Gemeinschaftsprojekt diesem einen Ausweg bietet. „Mir geht es darum eben nicht alleine zu sein und im Alter nicht irgendwo alleine zu leben“ (Transkript D, Z. 317f.). Die Befragten verstehen die Baugemeinschaften als eine Wohnform, die, anders als der normale Wohnungsmarkt, Besonderheiten aufweist und die Bewohner*innen „mit ganz besonderen Rechten“ (Transkript C, Z. 175f.) ausstattet. Durch den Austausch und die gegenseitige Unterstützung verbessert sich ihre soziale Reproduktion. Die Befragten verstehen die Baugemeinschaften als zusätzliche Unterstützungsform im Alltag, wobei komplett barrierefrei für Geh- und Sehbehinderte individuell geplant wird. Es wird aufeinander aufgepasst und sich gegenseitig unterstützt, wobei

nicht der Unterstützungsbedarf im Vordergrund steht, sondern das gemeinschaftliche Wohnen. Alle befragten Personen empfinden das gemeinschaftliche Miteinander als maßgebliche Motivation, wobei „jeder seine eigene Wohnung hat, aber andererseits auch anderen helfen kann und wir uns untereinander helfen“ (Transkript B, Z. 49f.). Des Weiteren war den Befragten wichtig, kein elitäres Wohnprojekt zu gestalten, sondern dass es sich um eine offene Gruppe handelt, die einer sozialen Konzeption folgt, aber dennoch bezahlbar ist.

Das Motiv einen Beitrag zur Stadtentwicklung zu leisten, wurde nur von einer befragten Person genannt, da sie in einem Quartier leben möchte, „wo man selber sich für eine Infrastruktur einsetzt“ (Transkript C, Z. 66). Im weiteren Verlauf der Interviews und insbesondere bei der Fragenkategorie nach der Rolle der Baugemeinschaften im Quartier (Kapitel 6.3) wird dennoch deutlich, dass Bewohner*innen ein Anliegen haben, das Quartier mitzugestalten. Diese intrinsische Motivation wurde ebenfalls durch das Quartiersmanagement sowie von Frau Q8 bestätigt, die eine höhere Mitwirkung der Bewohner*innen von Baugemeinschaften ausmachen, indem sie ihr Mitspracherecht ausüben. Hierzu wird es einen gesonderten Punkt (Kapitel 6.3) geben, der diese Thematik aufgreift und vertieft.

Vor dem Hintergrund, dass die baugemeinschaftliche Idee der Selbstorganisation und Selbstverwaltung entstanden ist, ist es auffällig, dass diese Punkte innerhalb des Kontextes der Selbstorganisation nur bei einer befragten Person angeführt worden sind: „Die ursprüngliche Idee war ein Grundstück zu kaufen und selber zu bauen“ (Transkript A, Z. 24). Das lässt darauf schließen, dass die Selbstverwaltung und/oder -organisation bei vielen keine tragende entscheidende Motivation besaß oder nicht mehr vorhanden ist, wie in dem obigen Beispiel dargestellt. Dies ist insbesondere deshalb interessant, da sich gemeinschaftliche Wohnprojekte oftmals aus einer politischen Motivation heraus gebildet haben, in der die Selbstverwaltung und Selbstorganisation ein zentrales Element ist. Dies lässt sich mithilfe der folgenden Ergebnisdarstellung hinsichtlich der Motive für die Wahl der Rechtsform sowie der Darstellung der Prozesse der Baugemeinschaften erklären (Kapitel 6.2.1).

Die bisher beschriebenen Motivationen sind der Kategorie der intrinsischen Motivation zuzuschreiben, bei der die handelnden Personen aus Überzeugung und Spaß am Handeln agieren. Es lassen sich ebenso extrinsische Motivationen ausmachen, bei der die Teilnahme an einer Baugemeinschaft lediglich dem Selbstzweck, der durch den Druck des Wohnungsmarktes entsteht, dient: „Bei

vielen ist dessen Motiv hier mitzumachen, vermute ich ist, dass diese [...] allein stehen und sich nun absichern wollen, allein wohnen, billig.“ (Transkript D, Z. 116ff.). Es wurde auch betont, dass man aufgrund des geringen Angebotes gemeinschaftlicher Baugemeinschaften etwas nehmen musste, was kommt, „da haben nicht alle juhu geschrien, als wir die Nachricht hatten, weil viele konnten sich das überhaupt nicht vorstellen, hier in so einem Retortenstadtteil zu wohnen [...] aber es war für uns eine Perspektive [...] in finanzieller Hinsicht“ (Transkript A, Z. 35ff.). Bei einer quantitativen Betrachtungsweise ist zu erkennen, dass die Anzahl der Nennung der Kategorie der intrinsischen Motivation (16 Nennungen) der extrinsischen Motivationen (6 Nennungen) deutlich überwiegt. Aus der extrinsischen Motivation heraus lässt sich ein weiteres wichtiges Motiv, neben dem Hauptmotiv des Zusammenlebens, herauslesen: das „Bestreben [...] nach bezahlbarem Wohnraum in Gemeinschaft [...] nicht am Stadtrand, sondern mittendrin“ (Transkript D, Z. 31f.). Die innerstädtische Lage sowie die Bezahlbarkeit sind maßgebliche Motive, „weil wir wollten unbedingt in die Stadt und nicht irgendwo am Rand oder so“ (Transkript C, Z. 57f.). „Das andere war auch einfach die Gegend, sag ich mal, weil sonst kann man sich das ja gar nicht leisten so zentral zu wohnen“ (Transkript B, Z. 52). Insgesamt werden Synergieeffekte der gegenseitigen Hilfe und Unterstützung sowie kostengünstiges Wohnen in einem urbanen Raum gesucht, die den jeweiligen Lebensumständen angepasst werden können.

Bei allen interviewten Bewohner*innen bilden bereits erfahrene oder zukünftig prognostizierte Situationen des Lebens die Motive ab: „Uns war sehr schnell klar, nicht allein und nicht eines Tages irgendwo fragen müssen, wo wir hinkönnen“ (Transkript D, Z. 28f.). Sie rekonstruierten ihre Motivation zu gemeinschaftlichen Wohnformen implizit oder explizit darüber, herkömmliche Strukturen, Beziehungsgefüge in Nachbarschaften und Normalitätsmuster im Wohnen überwinden zu wollen, da sie dies als einschränkend erlebt und/oder dies als unzureichend für die individuelle Lebensgestaltung gesehen haben. Ebenso suchten sie einen günstigen Wohnraum in einem urbanen Raum, indem sie ihre Vorstellungen des Wohnens in und durch eine Gemeinschaft umsetzen konnten.

6.2 Organisation, Finanzierung und Förderung

Die Projekte durchlaufen bis zur endgültigen Fertigstellung und dem Einzug der Bewohner*innen verschiedene Phasen. An den untersuchten Projekten in Mitte-Altona ist ein nahezu idealtypischer Verlauf des in

Kapitel 4.2 aufgezeigten Prozesses zu beobachten. Dies ist darauf zurückzuführen, dass keine Investor*innen, Projektentwickler*innen, Architekt*innen oder ähnliches als Initiator*innen aufgetreten sind, sondern sich die Baugemeinschaften aus Eigeninitiative heraus gebildet haben: „Die ursprüngliche Gruppe, wir haben uns gegründet vor zwölf Jahren. Ich glaube 2009 oder so hat sich ein kleiner Kreis von sieben Leuten zusammengesetzt und überlegt, wie wollen wir in Zukunft wohnen und hatten Lust zusammen zu wohnen [...]“ (Transkript A, Z. 16ff.). Dies ist ebenfalls von den anderen Baugemeinschaften bestätigt worden (vgl. Transkript D Z. 27f.; Transkript B Z. 18ff.; Transkript C, Z. 26ff.). Diese Gruppen bestanden meistens aus einer noch sehr homogenen Zusammensetzung, die jedoch eine andere Form des Wohnens bevorzugten, als zu diesem Zeitpunkt vorzufinden war und/oder sich innenstadtnahe Wohnmöglichkeiten nicht mehr leisten konnten und offen gegenüber einer Durchmischung der Gruppe waren:

Es sind auf alle Fälle, die in irgendeiner Form eine Gemeinschaft suchen, also einen Anschluss an eine Gruppe, ob das Leute sind, die in Rente gehen aber trotzdem von anderen noch was mitkriegen wollen oder einen sozialen Zusammenhalt haben wollen, bis zu Leuten die mit Kindern, die ganzen Patchworkmodelle [...] das ist ziemlich heterogen, ja. (Transkript A, Z. 217ff.)

Es sind alle Altersklassen, unterschiedliche Herkünfte, verschiedene Behinderungen und andere Inklusionskonzepte, wie ein Kindergarten vertreten: „Bei uns ist das sehr gemischt“ (Transkript B, Z. 238).

Anschließend wählt sich die Gruppe eine erste Rechtsform, wobei meist ein Verein gegründet wird, wodurch das Vorhaben an Verbindlichkeit gewinnt, und die Gruppe gegenüber anderen Akteur*innen wie beispielsweise Partner*innen, der Kommune oder anderen Projektbetreuer*innen agieren kann und als feste Einheit wahrgenommen wird, „weil die Genossenschaft nicht mit 58 Leuten reden wollte, sondern mit einem Vereinsvorstand“ (Transkript A, Z. 94). Die Phase der inhaltlichen Konzeption des Projektes sowie die Wahl der Rechtsform fanden oft parallel statt, da diese in enger Verbindung zueinander stehen und vor der Bewerbung um ein Bau Feld bei der Agentur für Baugemeinschaften feststehen müssen. Danach beginnt die Planungs- und Bauphase (Realisierungsphase), in der die Projekte an der Entwicklung der eigenen Baumaßnahme aber auch an der Entwicklung des Umfeldes teilnehmen sollen und dies im Fall der hier untersuchten Baugemeinschaften auch getan haben (Kapitel 6.2.2 und Kapitel 6.3). Mit dem Einzug beginnt die Nutzungs- respektive Wohnphase.

Begleitende Maßnahmen sowie der interne Gruppenprozess laufen jeweils parallel zu diesen Phasen ab, ebenso wie Kooperationen, Unterstützungen, regelmäßige Treffen und Moderationen externer Berater*innen, wobei Projektbetreuer*innen von besonderer Bedeutung sind. Für jede Phase benötigt es mal mehr und mal weniger finanzielle Mittel, da das Projekt ansonsten nicht umgesetzt werden kann. Die Projekte beschäftigen sich während des Planungsprozesses mit der Frage, wie das gemeinschaftliche Zusammenleben durch bauliche Maßnahmen gefördert werden kann und ihre individuelle Wohnung gestaltet wird sowie mit der Frage, Begegnungen innerhalb sowie außerhalb der Gruppe realisiert werden können. Das einzelne Projekt behält zugleich die Entwicklung des gesamten Quartiers im Blick. Ebenso werden spätere Verbindlichkeiten wie die Ausgestaltung der inneren Struktur der Organisation besprochen. Hierbei ist es nach den Aussagen der Bewohner*innen sowie der befragten Expert*innen relevant, dass der Austausch über bestimmte Themen, Vorstellungen und Wünsche im Vorhinein stattfindet, da es wie bei einer Baugemeinschaft in Mitte-Altona zu Diskrepanzen innerhalb der Wohnphase kommen kann (vgl. Transkript F, Z. 245; Transkript D, Z. 133).

Die initiiierende Gruppe sieht sich im Zeitablauf, der bei den Projekten von sechs bis zwölf Jahren andauerte, mit zahlreichen Herausforderungen und Problemen konfrontiert. Im Folgenden soll eine Beschreibung des Ablaufes und der darin enthaltenen Probleme und Hindernisse dargestellt werden. Dies erfolgt, um etwas über die internen Strukturen, die Beteiligungsintensität innerhalb der Baugruppe sowie die Finanzierung, die Förderung und das Vergabeverfahren zu erfahren, damit anschließend in Kapitel 7.2 Rückschlüsse auf die Kriterien der Gemeinwohlorientierung zu diesen Punkten gezogen werden können.

6.2.1 Vorstellung der untersuchten Baugemeinschaften und Wahl der Rechtsform

Die aus dem anfangs gegründeten Verein folgende Struktur lässt sich in eine innere sowie äußere Struktur untergliedern. Für die Gruppe ist es essenziell, mit einer tragfähigen und rechtlichen Entscheidungsstruktur handlungsfähig zu sein. Es wird zunächst die Wahl der rechtlichen Form der Genossenschaft beschrieben, um darzustellen, welche Beweggründe diese Entscheidung hatte. Hierzu werden folgend die realisierten Baugemeinschaften und ihre Konzepte in Mitte-Altona kurz vorgestellt, bevor die Gründe für die Wahl der Rechtsform, die Förderung sowie die Vergabe der Grundstücke an die Projekte mit Hilfe eines Konzeptverfahrens und die Auswahl dieser dargestellt werden.

Insgesamt gibt es im ersten Bauabschnitt des Quartiers Mitte-Altona neun Baugemeinschaften, die auf zwei Baublöcke aufgeteilt wurden. Im nördlichen Block befinden sich die Baugemeinschaften Vilekulla und Zugvögel, die als Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) agieren sowie die genossenschaftlichen Baugemeinschaften Flickwerk und Möwe.Altonah. Im südlichen Baublock haben sich die WEG Gleis4a sowie die genossenschaftlichen Baugemeinschaften Stadtdorf-AltoJa, Mit Mekan gemeinsam älter werden sowie BliSS, die gemeinsam mit dem Projekt MadSeT zusammen auf einem Baufeld wohnen, angesiedelt. Alle Baugemeinschaften sind von der Stadt in unterschiedlichem Maße gefördert worden und „mit jedem Baufeld war sozusagen eine Aufgabe verbunden“ (Transkript C, Z. 118). Dies meint die Übernahme einer sozialen Aufgabe, die in der Konzeption zum Zeitpunkt der Bewerbung festgelegt wurde, wie bspw. das Inkludieren eines Kindergartens oder Menschen mit Schwierigkeiten am Wohnungsmarkt.

FlickWerk: Diese Baugemeinschaft bietet Wohnraum für das Zusammenleben mehrerer Generationen an und arbeitet mit dem Altonaer Spar- und Bauverein eG sowie dem Bauverein der Elbgemeinden zusammen, die auch Menschen mit Schwierigkeiten am Wohnungsmarkt (bspw. Menschen mit Behinderung oder Flüchtlingen) eine Wohnung zur Verfügung stellen möchten. Insgesamt entstanden 42 öffentlich geförderte Wohneinheiten, zwei Gemeinschaftsräume und eine Dachterrasse. Die Baubetreuung übernahm die Stattdorf GmbH.

Möwe.Altonah: Die Baugemeinschaft Möwe.Altonah ist als einzige Baugemeinschaft als Kleingenossenschaft unter dem Dach der Wohnreform eG organisiert, eine sogenannte Projektträger-Genossenschaft. Das Konzept beinhaltet die solidarische Finanzierung von Wohnungen für Menschen mit Schwierigkeiten am Wohnungsmarkt sowie vordringlich Wohnungssuchende (Kapitel 6.2.3). Es ist eine Durchmischung von Menschen in unterschiedlichen Lebensphasen wie Singles, Familien, Rentner*innen und WGs entstanden. Hierbei wurden 27 Wohneinheiten, wovon vier Wohngemeinschaften sind, realisiert. Auch Gemeinschaftsräume und eine Gewerbefläche im Erdgeschoß sind auf diesem Baufeld untergebracht worden.

Stadtdorf-AltoJa: Dieses Projekt befindet sich auf dem südlichen Baublock und wollte den dörflichen Charakter in eine Neubausiedlung mit einer gemischten Bewohnerschaft, die aus jungen sowie älteren Singles und Menschen mit besonderen Schwierigkeiten am Wohnungsmarkt (z.B. Menschen mit Behinderung und

Flüchtlinge) verknüpfen. Ihre soziale Aufgabe bestand darin, einen Integrationskindergarten mit aufzunehmen. Hierbei wurden 38 Wohneinheiten in Kooperation mit HamburgerWohnen eG erbaut.

BliSS und MadSeT: Die Baugemeinschaft BliSS beschreibt sich als integratives Wohnprojekt von blinden, sehingeschränkten und sehenden Menschen. Die Wohngemeinschaft ermöglicht die Teilhabe an der Gesellschaft und die Realisierung ein eigenständiges Leben zu führen. Die Gruppe MadSeT (Mehr als die Summe einzelner Teile) besteht aus unterschiedlichen Bewohner*innen hinsichtlich der Altersklasse, Herkunft und Haushaltsstruktur. Die Besonderheit liegt hierbei in der Barrierefreiheit für sehingeschränkte Personen im ganzen Haus sowie dem Zusammenleben der Menschen mit unterschiedlichen Bedürfnissen. Insgesamt wurden 56 öffentlich geförderte Wohnungen in Kooperation mit dem Altonaer Spar- und Bauverein eG realisiert.

Mit Mekan gemeinsam älter werden: Diese Baugemeinschaft hat in Kooperation mit der Kaifu Nordland eG 47 öffentlich geförderte Wohnungen für ältere Menschen mit und ohne Migrationshintergrund erbaut, wobei sie aus zwei Vereinen hervorgingen, der türkischstämmigen Gruppe ‚Mekan‘ und dem Verein ‚Gemeinsam älter werden e.V.‘. Diese Konzeption ist in Deutschland die erste ihrer Art. Hierbei sollen Synergieeffekte zwischen beiden kulturellen Gruppen genutzt werden.

Abbildung 8 zeigt die unterschiedlichen Baufelder, die für die Baugemeinschaften vorbehalten waren. Diese untergliedern sich in die untersuchten genossenschaftlichen Baugemeinschaften und Wohnungseigentümergeinschaften (WEG). Letztere waren nicht Bestandteil der Untersuchung. Wie in Kapitel 4.3 dargestellt, gibt es innerhalb des Begriffs der Baugemeinschaft verschiedene Rechts- und Eigentumsformen der formalen Organisation. Hierbei gibt es Gruppen, die eine Kooperation mit einem gemeinnützigen Bauträger eingehen und ihre Wohnungen direkt vom Bauträger mieten bzw. durch den Erwerb von Genossenschaftsanteilen Miteigentümer*in werden. Diese befinden sich, zur langfristigen Entziehung der Marktlogik, in Gemeinschaftseigentum, wobei es unterschiedliche Formen und Arten gibt. Dies war eine Grundvoraussetzung zur Eingrenzung der Untersuchung, da die Bewohner*innen von Wohneigentümergeinschaften in deren Besitz bleiben und dauerhaft der Marktlogik entzogen werden. Dies würde in der Vorüberlegung dem gemeinwohlorientierten Gedanken zuwiderlaufen (Kapitel 3.2). Neben der Rechtsform der Genossenschaft kommen sowohl für die Entwicklungs- und Umsetzungsphase, als

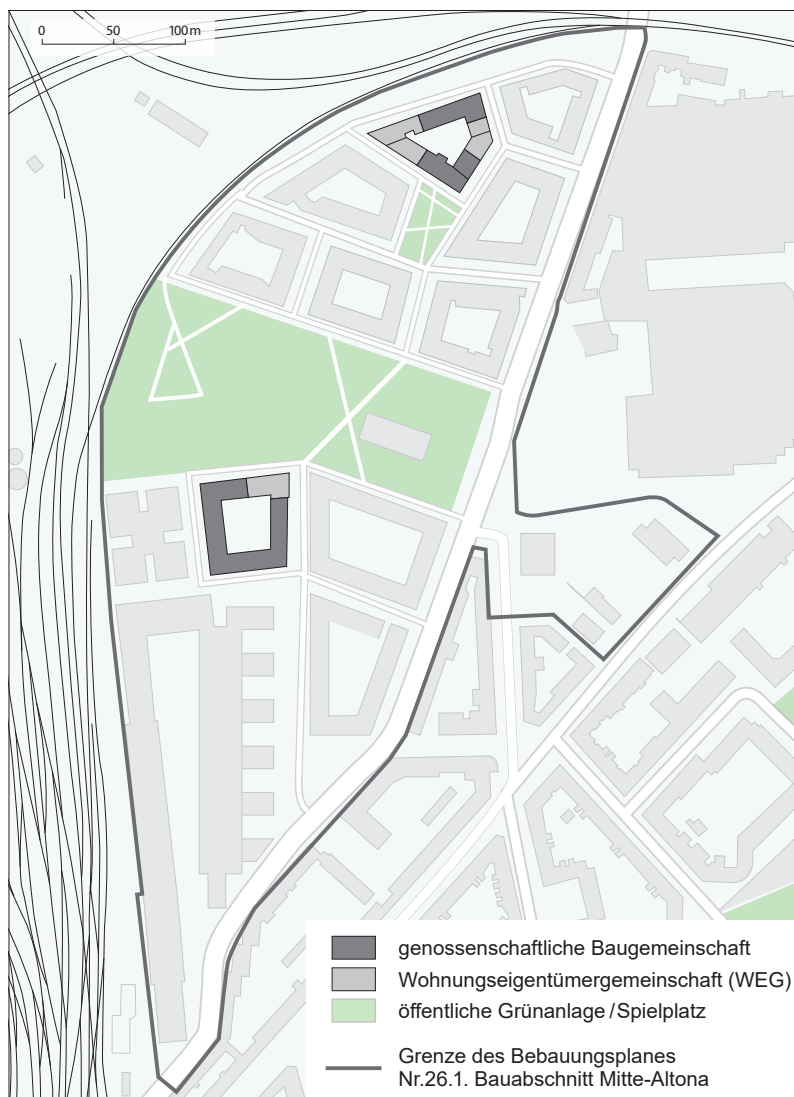


Abb. 8: Baugemeinschaften und ihre Rechtsform in Mitte-Altona

Quelle: Eigene Darstellung

auch für die spätere Nutzungsphase weitere Rechtsformen für Baugemeinschaften respektive gemeinschaftliche Wohnformen in Betracht. Hierzu zählen u. a. die Gesellschaft des bürgerlichen Rechts (GbR), der eingetragene Verein (e.V.), die Wohnungseigentümergeinschaft (WEG), die Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH) sowie die Kommanditgesellschaft (KG).

6.2.2 Partizipation und Mitbestimmung

Die Mitbestimmung sowie die Selbstverwaltung und -organisation werden getrennt anhand der inneren Struktur und der Gruppenzusammensetzung dargestellt sowie anhand der Beteiligung am Planungs- und Bauprozess beschrieben. Letzteres ist wiederum auf die zuvor erwähnte Wahl der Rechtsform zurückzuführen. Die befragten Bewohner*innen berichteten von sehr unterschiedlichen Erfahrungen bezüglich der Mitbestimmung.

Auf der einen Seite wurden die Einschränkung und Vorgaben, die die Bestandsgenossenschaft gemacht hat, als einschneidend erlebt, da „nur bedingt Einfluss“ (Transkript A, Z. 149) genommen werden konnte, wobei ebenso reflektiert und konstatiert wird, dass „das [...] halt der Preis [ist], den man zahlt, wenn man so ein Genossenschaftsmodell wählt“ (ebd., Z. 170f.). Aber auch aus eigenen Erfahrungen wurden im Gegensatz zu Kleingenossenschaften deutliche Unterschiede erkannt, „wo wir sowas einfach alles selber gemacht haben“ (ebd., Z. 169f.). Die Bestandsgenossenschaften haben zusammen mit den Projektbetreuer*innen und Architekt*innen sogenannte Planungsrunden¹ eingerichtet, „wo wir unsere bestimmten Bedürfnisse vortragen konnten“ (Transkript B, Z. 181f.). Positiv wurde hervorgehoben, dass die Probleme angehört und Vorschläge teilweise auch umgesetzt wurden, insbesondere bei Wünschen, die der Barrierefreiheit dienen. Für jedes Baufeld gab es einen Planer und insgesamt einen Masterarchitekten, was die Komplexität des Vorhabens zeigt. Insgesamt haben Baugemeinschaften, die eine Kooperation mit einer Bestandsgenossenschaft eingehen, „ein bisschen weniger Mitbestimmungsrecht“ (Transkript F, Z. 153), dafür tragen die Bestandsgenossenschaften „das ganze finanzielle Risiko“ (Transkript C, Z. 182).

Die Abgabe des finanziellen Risikos wurde retrospektiv auch als Erleichterung gesehen, da die Baupreise während der Bauphase stark gestiegen sind und die Kleingenossenschaft hat „da manchmal [...] geschwitzt [...], weil dann wieder irgendwo eine Überraschung kam, Finanzierung nachgebessert werden musste und da mussten dann alle mitbürge“ (Transkript F, Z. 159f.). Die Bewohner*innen haben sich – je nach vorheriger Vorstellung des Grades der Mitbestimmung – mit der Rolle innerhalb des Prozesses zufriedengegeben, wobei „gerade [...] Kleingenossenschaften ein bisschen idealistisch unterwegs“ (Transkript F, Z. 531) sind und sich ihre Bewohner*innen, deshalb eher für mehr Selbstbestimmung entscheiden als für ein geringeres finanzi-

¹ Die Planungsrunden bestanden aus der Verwaltung, Architekt*innen, Projektbetreuer*innen und/oder der Genossenschaft.

elles Risiko. Sowohl die Bewohner*innen als auch die Expert*innen sind sich darüber einig, dass Kleingensossenschaften „mehr Förderung, Unterstützung“ (Transkript E, Z. 258) brauchen und sich „die Förderung an den Markt anpassen“ (ebd., Z. 121f.) muss, um eine individuellere Gestaltung und „größere Selbstverwaltung und Mitgestaltung“ (Transkript F, Z. 143) zu erwirken. Genossenschaften verfolgen, anders als private Unternehmen, „die mehr auf das Kapital [...] zielen“ (ebd., Z. 451), andere Bestrebungen: „Genossenschaften haben langfristig soziale Aspekte“ (ebd.).

Abbildung 9 erweitert die in Kapitel 4.3 dargestellte Grafik um die gewonnen Erkenntnisse aus den Interviews. Es wird ersichtlich, dass Baugemeinschaften in Kooperation mit einer Bestandsgenossenschaft ein gleichbleibend hohes Level an Dekommodifizierung erreichen, jedoch den Nachteil in sich tragen, nicht alles selbst entscheiden zu können. Dies führt zu weniger Selbstorganisation und Mitbestimmung. Würde die Y-Achse durch das Narrativ der Leistungsorientierung ersetzt werden, ergäbe sich ein anderes Bild. Hierbei wäre die Baugemeinschaft in Kooperation, sofern eine Kleingensossenschaft keinen besonders starken Solidaritätsfonds aufweist, höher einzustufen als die Kleingensossenschaft.

Die Mitbestimmung und Selbstorganisation bezog sich auf die Rolle der Bewohner*innen bei der Planung und dem Bau ihres Hauses; ihre Rolle innerhalb der Quartiersentwicklung ist Thematik des Kapitels 6.3. Im Folgenden sollen die inneren Strukturen dargelegt werden,

um den Grad der Selbstverwaltung herauszuarbeiten, auch wenn einige Entscheidungen durch Vorgaben limitiert sind. Die einzelnen Baugemeinschaften in Kooperation sind, neben der Mitgliedschaft in der Genossenschaft selbst, als Vereine organisiert: „Bei den Bestandsgenossenschaften gibt es ein Kooperationsvertrag zwischen der Baugemeinschaft als Verein und der Traditions-genossenschaft“ (Transkript F, Z. 137f.). Die interne Organisation ist meist als eine Form der Soziokratie zu beschreiben. Dies ist eine arbeitsteilige Organisationsform zur Selbstverwaltung und Entscheidungsfindung unterschiedlicher Aufgaben. Die Gesamtgruppe teilt sich in thematische Gremien oder Arbeitsgruppen auf, die mit dem Vorstand verknüpft sind und von diesem, im Sinne der gemeinsamen Ziele, geführt werden. Eine Entscheidungsfindung erfolgt nach dem sogenannten Konsentprinzip, welches eine Beschlussfassung im Sinne größerer gemeinsamer Ziele trotz einzelner Einwände ermöglicht. Diese finden in einem regelmäßigen Turnus statt. Des Weiteren wird eine eigene Satzung erlassen (vgl. Transkript C, Z. 98ff.; Transkript B, Z. 195ff.; Transkript D, Z. 95). Jedes Mitglied hat eine gleichberechtigte Stimme. Hierbei sind die zentralen Themen Wünsche, Vorstellungen und Projekte ins und für das Quartier zu organisieren sowie die Bewohnerschaft selbst auszuwählen, wobei das *Gatekeeping* den Projekten überlassen wird. Die Wirkung der Baugemeinschaften und deren Bewohner*innen in das Quartier hinein ist Bestandteil von Kapitel 6.3. Die Aufnahme neuer Bewohner*innen wird immer im Kollektiv entschieden, wobei vorherige Auswahlgespräche stattfinden, um die Eignung zu be-

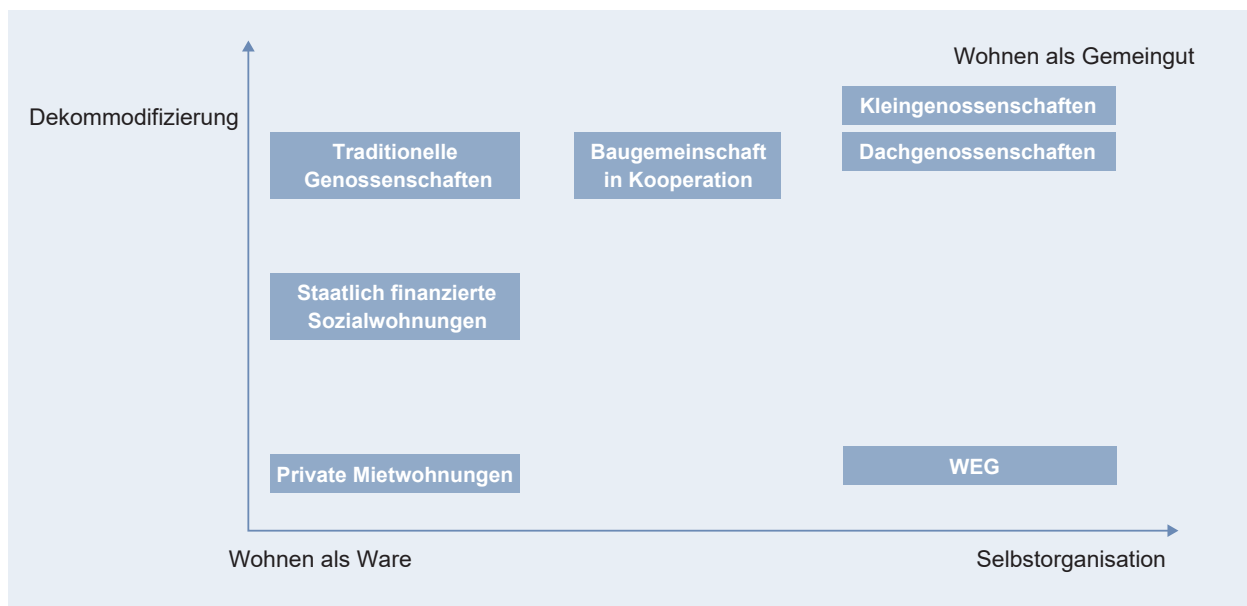


Abb. 9: Erweiterte Merkmale unterschiedlicher Eigentumsformen

Quelle: Eigene Darstellung nach Balmer und Bernet 2015, S. 191

stimmen. Hierbei müssen „die Bedingungen [...] der IfB, also der Förderbank“ (Transkript C, Z. 157) erfüllt sein, was die Suche einschränkt, da meist „die höheren Fallgruppen [...] immer relativ schnell gefüllt [sind] und die Fallgruppe 1 muss dann immer noch manchmal ein bisschen gesucht werden“ (Transkript F, Z. 539f.).

Die bereits angesprochene Förderung durch die Stadt Hamburg soll im Folgenden näher betrachtet werden, da durch sie maßgeblich die Realisierung der Projekte beeinflusst wird. Denn ohne eine gezielte Förderung wären viele Projekte nicht umsetzbar.

Zunächst einmal ist festzustellen, dass es sich bei allen Projekten in Mitte-Altona ausschließlich um private Initiativen handelt, das heißt, sie sind aus der intrinsischen Motivation einzelner Personen oder Gruppen hervorgegangen und haben sich schlussendlich zu einer realisierten Baugemeinschaft entwickelt. Hierbei gab es keine*n Vorhabenträger*innen o. ä., der/die die Organisationsstruktur, Gruppenzusammensetzung und/oder allgemeine weitere Planung vorgegeben hat.

Die Wahl der Rechtsform wurde explizit abgefragt, da in der Vorbereitung zur Untersuchung angenommen wurde, dass die Zielsetzung eines Projektes von dieser Wahl abhängig ist, auch wenn, wie Herr Dr. Metzger richtigerweise feststellt, „die genossenschaftliche Idee [...] sich nicht nur in der Rechtsform der Genossenschaft umsetzen [lässt], sondern die genossenschaftliche Idee lässt sich natürlich auch mit zum Beispiel Ansätzen wie dem Mietshäuser Syndikat umsetzen“ (Transkript E, Z. 102ff.), die als eine GmbH organisiert ist. Da keine anderen Rechtsformen als die WEG oder Genossenschaftsformen innerhalb des Untersuchungsgebiets vorzufinden sind, gab es diesbezüglich keine Auswahlmöglichkeit. Dennoch ist es interessant zu erfahren, warum die Genossenschaft als Rechtsform gewählt worden ist, da davon ausgegangen wird, dass diese dem genossenschaftlichen und somit ein Stück weit auch dem gemeinwohlorientierten Gedanken folgt, da bei der Rechtswahl, zumindest theoretisch die Aspekte wie die finanzielle Ausstattung, Risikobereitschaft und insbesondere Mitbestimmungsrechte relevant sind. Des Weiteren gibt es Unterschiede in der Art der gewählten Genossenschaftszugehörigkeit und Form.

Die Wahl der Rechtsform musste zwangsläufig zu einem frühen Zeitpunkt des Entwicklungsstandes feststehen, da die Projekte bei der Bewerbung bei der Agentur für Baugemeinschaften ein „Finanzierungskonzept“ (Transkript F, Z. 93) vorlegen müssen, welches die Wahl der Rechtsform enthält. Die Rechtsform der Genossenschaft

war entweder von Beginn an gewollt oder wurde durch die Finanzierung, die von allen als große Herausforderung empfunden worden ist, bestimmt: „Das war in erster Linie die Finanzierbarkeit, weil wir alle wenig Geld hatten, da war eine Genossenschaft erst einmal am sympathischsten“ (Transkript A, Z. 132).

Überwiegend gründen Baugemeinschaften eine eigene sogenannte Kleingenossenschaft, in der nur die tatsächlichen Bewohner*innen Genoss*innen sind und/oder sich unter dem Dach einer weiteren Genossenschaft befinden, der sogenannten Dachgenossenschaft bzw. Projektträger-Genossenschaft. Hierbei handeln sie eigenständig und basisdemokratisch, erhalten jedoch Unterstützung zur Umsetzung des Projektes durch andere Genoss*innen innerhalb der Dachgenossenschaft. Die andere verbreitete Form ist, dass sich die zu Beginn formierte Rechtsform einer Bestandgenossenschaft anschließt. Bestandgenossenschaft meint hierbei große ‚traditionelle‘ Genossenschaften, wobei die Bewohner*innen der Projekte „einer von sechs oder siebentausend Genossen“ (Transkript F, Z. 141) sind. Es ergeben sich Kostenvorteile durch den Größeneffekt und Aufgaben können an professionalisierte Strukturen innerhalb der Genossenschaft abgegeben werden.

Bei der Beschreibung der Baugemeinschaft ist auffällig, dass sich lediglich eine Baugemeinschaft als Kleingenossenschaft organisiert hat, die sich unter der Dachgenossenschaft der Wohnreform eG befindet, die weitere Baugemeinschaften in Hamburg bei der Umsetzung ihres Vorhabens unterstützt hat. Die einzelnen Entscheidungen fielen in der Gruppe nach Abwägung des Risikos und der Finanzierung. Auch wenn sie die Rechtsform einer Kleingenossenschaft oder Dachgenossenschaft präferierten, mussten sie sich aufgrund der Bezahlbarkeit und der Höhe der zeitlichen Ressourcenaufwendung einer Bestandgenossenschaft anschließen: „Die ursprüngliche Idee war ein Grundstück zu kaufen und selber zu bauen und da haben wir aber ziemlich schnell gemerkt, da kommen wir an unsere Grenzen, da haben wir keine Kohle für, das überfordert uns alle“ (Transkript A, Z. 24f.). Grundsätzlich bestehen im Baugemeinschaftsbereich einige Hindernisse, die die Teilnahme für Geringverdiener*innen erschweren, die jedoch im Sinne einer Gemeinwohlorientierung und der aktuellen Wohnungsmarktsituation unbedingt zu berücksichtigen sind. Dr. Metzger wies darauf hin, dass Baugemeinschaften im Grunde genommen Eigentum schaffen. Dies geschieht als individuelles Eigentum oder im kollektiven Eigentum. Geringverdienende haben hierbei meist nicht die finanziellen Möglichkeiten, um sich Wohnungseigentum zu verschaffen. Diese sind somit meist in Bestandgenos-

senschaften vertreten, wie sie auch in Mitte-Altona vorrangig zu finden sind, denn sie „müssen um so ein Modell [Kleingenossenschaft (Anm. d. A.)] zu, also so einen Wohnraum zu schaffen, einen enorm hohen Anteil an Eigenmitteln mitbringen und in dem Fall waren es 90.000 Euro an Genossenschaftsanteilen pro Person.“ (Transkript A, Z. 138ff.). Bei einer Bestandsgenossenschaft wird eher ein kleiner Eigenmittelbeitrag von „max. 60 Euro pro Quadratmeter“ (Transkript F, Z. 147) fällig, um Anteile an der Bestandsgenossenschaft zu erwerben. Hierbei war die pragmatische Herangehensweise, dass die Förderung durch die Stadt Hamburg (Kapitel 6.2.3) ebenfalls eine Kooperation mit einer Bestandsgenossenschaft umfasst und dass es „geförderter Wohnraum halt“ (Transkript D, Z. 53) ist und sie „Geld von der IfB von der Investitions- und Förderbank her bekommen haben für den Bau und natürlich auch für die Wohnung“ (Transkript B, Z. 103f.). Hier ist bereits darauf hinzuweisen, dass auch Kleingenossenschaften gefördert werden. Grundsätzlich wurde die Rechtsform in einer Kooperation mit einer Bestands- bzw. traditionellen Genossenschaft aufgrund der Finanzierbarkeit umgesetzt: „das war in erster Linie die Finanzierbarkeit, weil wir alle wenig Geld hatten, da war eine Genossenschaft erst einmal am sympathischsten“ (Transkript A, Z. 132ff.). Sie sind dennoch „mit ganz besonderen Rechten“ (Transkript C, Z. 176) ausgestattet, die jedoch eingeschränkter sind als diejenigen, die eine Kleingenossenschaft gegründet haben.

Ich glaube, das Ding ist, wenn ich mich so umgucke, glaube ich es gibt viele Leute in Hamburg und anderen Städten, die eine Kleingenossenschaft als Baugruppe gründen würden. Ich glaube das Hemmnis ist weniger das . . . also es gibt viele Leute, die das wollen, daran scheitert es nicht, es scheitert eben an den Grundstücken, die zur Verfügung stehen und maßgeblich an der Finanzierung. (Transkript E, Z. 254ff.)

Dies deckt sich ebenso mit den Aussagen zweier Baugemeinschaften (vgl. Transkript A, Z. 24f., Transkript B, Z. 94ff.). Des Weiteren war die Umsetzung „aufgrund der Bürokratie“ (Transkript B, Z. 99f.) nicht möglich. Zusammengefasst ist insbesondere der finanzielle Aufwand bei neu gegründeten Genossenschaften respektive Kleingenossenschaften zu groß, sodass Geringverdienenden meist nur der Weg über die Bestandsgenossenschaften bleibt, der jedoch Nachteile insbesondere bei der Mitbestimmung und Selbstorganisation mit sich bringt.

Bei beiden Formen der Genossenschaftsbildung wird „zumindest die harte Auswahl des Marktes“ (Transkript E, Z. 91) abgedeckt, „indem man Kosten zumindest teilweise kollektiviert. Das ist die Idealvorstellung“ (ebd.) in der das „Vermieter-Mieter-Verhältnis“ (ebd.) aufgehoben wird. Auf der einen Seite ‚leidet‘ bei einer Kleingenossen-

schaftslösung die Leistbarkeitsorientierung, zumindest bei der Gründung, die jedoch über eine Solidaritätsfinanzierung finanzstärkerer Mitglieder*innen ausgeglichen werden kann. Andererseits ‚leidet‘ bei den Bestandsgenossenschaften das Selbstverwaltungs- und Mitbestimmungsrecht, welches im Folgenden näher beschrieben wird. Bei beiden Varianten werden jedoch die Grundsätze des genossenschaftlichen Gedankens verfolgt: Es wird „grundlegend der Fokus, das Gemeinschaftliche in den Vordergrund“ gerückt (ebd., Z. 81f.), d. h. „wir schließen Profite soweit es geht aus“ (ebd., Z. 172). Des Weiteren wird „eine gewisse Aufteilung der ökonomischen, finanziellen Belastung“ (ebd., Z. 84) realisiert. Die Umsetzung von Kleingenossenschaften ist eigentlich ebenso das Ziel der Stadt Hamburg:

Wir haben im Koalitionsvertrag auch das Ziel stehen: kleingenossenschaftliche Baugemeinschaft zu, nicht zu bevorzugen, aber da möglichst die Hälfte der Grundstücke an die zu vergeben. Das ist in Mitte-Altona nur in einem passiert.“ (Transkript F, Z. 122ff.)

Es wird ausgeführt, dass es „auch wegen der Komplexität“ (ebd., Z. 543) der Gründung und der Finanzierung nicht zur Erfüllung dieses Ziels gekommen ist.

Bevor auf die Mitbestimmung und demokratischen Strukturen innerhalb der Baugemeinschaften sowie die Planung und den Bau eingegangen wird, soll ein weiterer wichtiger Aspekt bei der Wahl der Genossenschaft angesprochen werden: das dauerhafte Wohnrecht. Die Bewohner*innen müssen sich keine Gedanken machen überhaupt eine Wohngelegenheit zu finden, was insbesondere bei den Bezieher*innen eines Wohnberechtigungsscheines (WBS) im Kontext des Herausfallens von Wohnungen aus der Sozialbindung innerhalb der Baugemeinschaft thematisiert worden ist.

6.2.3 Förderkulisse und Konzeptverfahren

Hamburg hat eine lange Historie genossenschaftlich organisierter Wohnungsversorgung sowie Baugemeinschaften (vgl. Transkript F, Z. 30ff.):

Hamburg hat ja eine Tradition mit Baugemeinschaften und 2003 wurde die Agentur gegründet, um diese ganzen Prozesse zu institutionalisieren und das bedeutet, dass wir eine der wesentlichen Aufgaben haben, gemeinschaftlich mit der Liegenschaft oder der städtischen Entwicklungsgesellschaft Grundstücke für Baugemeinschaften bereitzustellen, die die Stadt Hamburg dieser Zielgruppe exklusiv, über eigene Verfahren, zur Verfügung stellt. (ebd. Z. 31ff.)

Hierbei gibt es eine politische Vereinbarkeit, wobei ca. 20 % der für den Wohnungsbau zur Verfügung stehenden städtischen Grundstücke an Baugemeinschaften

vergeben werden sollen. Dieses Verfahren findet über die Agentur für Baugemeinschaften statt, „über reine Konzeptverfahren“ (ebd., Z. 35f.). Das Konzeptverfahren wurde in Kapitel 3.3 vorgestellt und stellt eine Abkehr der Vergabe von Grundstücken nach dem Höchstbieterverfahren dar, „sodass Baugemeinschaften nicht in Konkurrenz zu anderen treten müssen“ (ebd., Z. 36f.).

Die Stadt Hamburg hat ihr Vorkaufsrecht gem. §§ 24, 25 BauGB in Mitte-Altona nicht geltend gemacht, jedoch einen städtebaulichen Vertrag abgeschlossen, der die inhaltlichen, finanziellen und rechtlichen Grundlagen, ergänzend zum Bebauungsplan 26 (Abb. 6), schafft. Dieser beinhaltet, dass ein Drittel der für Wohnen zur Verfügung stehenden Grundstücksfläche im öffentlich geförderten Mietwohnungsbau realisiert werden soll und die Grundstücke aus den in Abbildung 8 dargestellten Baublöcken an Baugemeinschaften veräußert und durch die Agentur für Baugemeinschaften vergeben werden sollen. Es ist so, „dass die Stadt Hamburg die Flächen für Baugemeinschaften erwirbt [...] und dann wieder an Baugemeinschaften veräußert [...], da das beste Stadtentwicklungsinstrument ist, wenn man die Fläche selber besitzt“ (Transkript F, Z. 265ff.). Die Grundstücke werden vom Bezirksamt festgelegt. Die Veräußerung hat den Vorteil, dass diese Grundstücke den Investorengruppen entzogen werden und sich im Eigentum der Genossenschaften befinden, wobei im Vorhinein der errechnete Verkehrswert aufzubringen ist, der über „ein Verkehrswertgutachten ermittelt und dann in der Ausschreibung transparent dargestellt“ (ebd., Z. 63) wird. Aus dem städtebaulichen Vertrag ging ebenso hervor, „welche Eigentumsformen auf welchem Bau Feld umzusetzen ist“ (ebd., Z. 115f.). Die Förderung durch die Stadt Hamburg differenziert sich nach Eigentumsformen und Aufbau innerhalb dieser Rechtsform. Die Baugemeinschaften können sich nach Ausschreibung der Grundstücke auf diese bewerben, wobei sich nur Baugemeinschaften bewerben können, die sich vorher registriert haben. Diesem Bewerbungsformular müssen Informationen beigelegt werden, wie: Anzahl der Mitglieder*innen, Struktur der Baugemeinschaft, Angaben zum inhaltlichen Konzept (Ziele, energetischer Gebäudestandard, ökologisches Konzept, wahlweise Integrationskonzept), Kooperationspartner, die als „ganz wichtige Partner in Hamburg“ (ebd., Z. 93) gesehen werden, die die Baugemeinschaften dabei unterstützen ihr Vorhaben zu realisieren, Haushalte (Belegungsquote, Förderungsquote) sowie ein „belastbares“ (ebd., Z. 98) Finanzierungskonzept. Im Anhang 4 ist das gesamte Bewerbungsformular einzusehen. Darauf aufbauend werden die Baugemeinschaften, die die Kriterien erfüllen und nach einem gewissen Bewertungsschema (Anhang 5) bewertet werden „zu einem Aus-

wahlgespräch eingeladen“ (ebd., Z. 100f.), wobei dies federführend von der Agentur für Baugemeinschaften durchgeführt wird, „aber wir natürlich andere Dienststellen, wie die Liegenschaft oder die Bezirksämter oder Investitions- und Förderbank oder weitere dann immer dazu beziehen“ (ebd., Z. 104ff.). Daran anschließend werden die Baugemeinschaften ausgewählt und das Projekt umgesetzt. Die zu erfüllenden Kriterien werden in der Planungs- und Bauphase überwacht. Oftmals ist aus der Bewerbung und den sozialen Zielen, die die Baugemeinschaft erreichen möchte, ersichtlich, dass die ein „Wolkenschloss“ (ebd., Z. 176) aufbauen wollen und deswegen abgelehnt werden. Es wird von Seiten der Stadt darauf geachtet, dass die Konzepte belastbar sind, aber auch viele unterschiedliche Konzepte innerhalb des Quartiers umgesetzt werden.

Die angesprochenen Förderbedingungen sind je nach Rechtsform und Art der Genossenschaft differenziert und gelten beim Neubau eines Hauses. Die spezielle Förderung über die Förderrichtlinie Baugemeinschaften der Investitions- und Förderbank Hamburg, die „es so [...] in keinem anderen Bundesland“ (Transkript F, Z. 44) gibt, stellt eine besondere Förderkulisse dar. Hierbei werden zum einen Wohnungseigentümergeinschaften und genossenschaftliche Projekte gefördert, wobei es andere Förderungen bei einer Kleingenossenschaft als bei einer Kooperation mit einer Bestandsgenossenschaft gibt. Bei der Kleingenossenschaft wird keine Unterscheidung gemacht, ob sich diese unter einer Dachgenossenschaft respektive Projektträger-Genossenschaft organisiert oder komplett eigenständig agiert. Die Baugemeinschaften sind alle öffentlich gefördert und müssen daher Belegungsquoten einhalten, die in Fallgruppen aufgeteilt werden. Diese Fallgruppen orientieren sich an der Einkommensgrenze gem. § 8 des Hamburgischen Wohnraumförderungsgesetzes (Hmb-WoFG), wobei eine Überschreitung der Einkommensgrenze in Abhängigkeit von der Belegungsquote zulässig ist. Die Förderung der jeweiligen Wohnung bzw. Wohnfläche bezieht sich auf das zu versteuernde, sozialversicherungspflichtige Jahresbruttoeinkommen des Haushalts. Bei einem kleingenossenschaftlichen Projekt schreibt die Richtlinie Belegungsquoten vor, die sich auf vier Fallgruppen beziehen. Bei der Fallgruppe 1 dürfen mindestens 30 % der Bewohner*innen die Einkommensgrenze um nicht mehr als 45 % überschreiten. Bei der Fallgruppe 2 ist die Belegungsquote variabel und die Einkommensgrenze darf um bis zu 65 % überschritten werden. In der Fallgruppe 3 und 4 dürfen höchstens 20 % der Bewohner*innen die Einkommensgrenze um 65 bis 100 % sowie über 100 % überschreiten. Die Förderungen für Kleingenossenschaften

Tab. 1: Belegungsquoten und Einkommensgrenzen

Fallgruppe	Belegungsquote	Einkommensgrenze gem. § 8 HmbWoFG	Jahresbruttoeinkommen 2 Erw. + 1 Kind
	Anteil Haushalte	Überschreitung	Basiswert: 34.000 €
1	mind. 30 %	bis +45 %	49.300 €
2	variabel	>45 bis 65 %	56.100 €
3	max. 20 %	>65 bis 100 %	68.000 €
4	max. 20 %	>100 %	variabel

Quelle: Hamburgische Investitions- und Förderbank (2020, S. 11), S. 31; vgl. § 8 HmbWoFG (Stand: 2022)

Tab. 2: Belegungsquoten und Einkommensgrenzen

Fallgruppe	Belegungsquote	Anfänglicher Zuschuss	Anfangsmiete netto kalt
	Anteil Haushalte	m ² Wfl. mtl.	m ² Wfl. mtl.
1	mind. 30 %	5,70 €	6,70 € €
2	variabel	4,80 €	7,60 €
3	max. 20 %	3,80 €	8,60 €
4	max. 20 %	entfällt	12,40 €

Quelle: Hamburgische Investitions- und Förderbank (2020, S. 25)

sind in Tabelle 1 exemplarisch für einen Haushalt mit zwei Erwachsenen und einem Kind dargestellt. Diese Berechnung stellt keine exakte Angabe dar, da die Daten von der zuständigen IfB individuell berechnet werden müssen.

Die Bindungs- und Zinslaufzeiten betragen in der Regel 20 Jahre, können sich aber auch auf 30 bzw. 40 Jahre erstrecken. Die Grundmodelle der Förderung beziehen sich auf ein pauschales IfB-Förderdarlehen, das vergünstigte Kredite anbietet sowie die einkommensbezogenen Zuschüsse zum Wohnungsentgelt beinhaltet, um die Leistbarkeit des Wohnens sicherzustellen. Darüber hinaus gibt es weitere Ergänzungsmodule, die gefördert werden, wie bspw. Carsharing, Integrationsleistungen, nachhaltiges und barrierefreies Bauen, Gemeinschaftsräume oder Wohnungen für vordringlich wohnungssuchende Haushalte. Dies sind Haushalte, die sich in einer besonderen Lebenssituation befinden und einen Dringlichkeitsschein ausgestellt bekommen. Wie sich Mieten respektive Nutzungsentgelte zusammensetzen, lässt sich Tabelle 2 entnehmen.

Der Erwerb von Genossenschaftsanteilen für selbstgenutzte Genossenschaftswohnungen kann mit bis zu 50.000 Euro je Vorhaben durch die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) gefördert werden. Für die Aufbringung des Eigenkapitals werden zinsgünstigere Kredite durch die IfB vergeben als durch den freien Zinsmarkt.

Die Miete staffelt sich nach der Einstufung in die Einkommensgrenzen. Die Belastung aus Zinsen zzgl. Tilgung für das Darlehen und weiterer Fixkosten der Genossenschaft wird in der Regel auf ca. 12,40 Euro pro Quadratmeter berechnet. Dies wird nach Einkommen gestaffelt heruntersubventioniert, so dass die tatsächlich zu zahlende Miete zwischen 6,70 Euro und 0,00 Euro unter dem errechneten Betrag liegt. Nach Bezug erfolgt ein Subventionsabbau, so dass mit einer jährlichen Mietsteigerung von etwa zehn Cent je Quadratmeter zu rechnen ist. Die Überprüfung der Einkommensgrenze findet alle fünf Jahre statt, wodurch sich der zu zahlende Betrag entsprechend den Fallgruppen anpasst. Die Wohnungen dürfen für die Dauer der Bindung nicht in Eigentumswohnungen umgewandelt werden.

Bei Baugemeinschaften in Kooperation wird die Förderung durch die IfB etwas anders dargestellt. Nach der ‚Förderrichtlinie Baugemeinschaften‘ findet die Überprüfung von genossenschaftsähnlichen Gesellschaftsformen anhand von sechs Kriterien statt, die größtenteils auf § 6 HmbWoFG verweisen:

- **Langfristigkeit und Ewigkeitsgedanke:** Es wird ein Vertrag geschlossen, der ein gegenseitiges Veto-recht bei Verkauf, Umwandlung in Eigentumswohnung, Satzungsänderung und Ergebnisverwendung beinhaltet. Im Falle einer Auflösung wird das Vermögen, soweit es den eingezahlten Kapitalanteil über-

- steigt, einem gemeinnützigen Zweck zugeführt.
- **Identitätsprinzip:** Die Bewohner*innen haben eine eigentümerähnliche Stellung und sind somit Mieter*innen und zugleich Miteigentümer*innen.
 - **Demokratieprinzip:** Jedes Mitglied der Rechtsform der Baugemeinschaft hat eine gleichberechtigte Stimme, die unabhängig vom Kapitaleinsatz ist. Die Baugemeinschaft ist stimmberechtigte Anteilseignerin/Gesellschafterin der Rechtsform, die Eigentümerin des Gebäudes wird und muss einen Anteil von mind. 50 % halten.
 - **Selbstnutzung:** Mitglieder*innen sind nur so lange Miteigentümer*innen, wie sie dort wohnen. Die Mitglieder*innen der Baugemeinschaft handeln als gemeinsam Verantwortliche bei der Planung, Bauausführung und Wohnungsverteilung und nutzen das Haus selbst. Individuelles Eigentum ist ausgeschlossen. Die Wohnungen dürfen dauerhaft nicht in Eigentumswohnungen umgewandelt werden.
 - **Selbstverwaltung:** eine gemeinsame, demokratisch organisierte Gruppe, die über das Eigentum, bspw. ein Haus, verfügt und selbiges selbstständig verwaltet. Hierzu wird ein Vertrag mit dem Kooperationspartner abgeschlossen, bspw. bei der Auswahl von Bewerber*innen (Kapitel 6.2.2).
 - **Der Kooperationspartner und die Baugemeinschaft verfolgen mind. ein gemeinsames Ziel, für das sie sich zusammenschließen:** Es wird das Ziel verfolgt, preisgünstigen Wohnraum zu schaffen und diesen dauerhaft zu sichern. Es wird ebenfalls die Übernahme von Arbeiten und Aufgaben durch die Mitglieder*innen der Baugemeinschaft angestrebt. Hierbei wird sich die Bündelung der Kräfte wirtschaftlich Schwächerer für die Bewältigung von Aufgaben zum Ziel gesetzt (vgl. Hamburgische Investitions- und Förderbank 2020).

Diese Grundsätze gehen aus der Förderrichtlinie hervor und werden, wie in den vorherigen Kapiteln umschrieben, eingehalten und sind ebenfalls wichtige Aspekte einer gemeinwohlorientierten Wohnungsversorgung, die in Kapitel 7 eingehender diskutiert wird. Ebenfalls ist anzumerken, dass die Belegungsbindung 20 Jahre nach mittlerer Bezugsfertigkeit endet. Die geförderten Nutzungsentgelte werden nach drei Fallgruppen differenziert, wie in Tabelle 3 dargestellt.

Des Weiteren wird für den Bauherren eine Bezuschussung in Abhängigkeit von der Höhe des Grundstückswertes, der Größe des Bauvorhabens und der Fallgruppe gewährt. Je Fallgruppe und Grundstückswert erhält die Genossenschaft zudem einen anfänglichen Zuschuss zwischen 0,00 €/m² und 3,40 €/m² monatlich.

Insgesamt ist die Förderlandschaft einmalig in der Bundesrepublik und „das eine was gemacht wird in der Stadt Hamburg, das muss man dazu sagen, dass die Fördermöglichkeiten in der Stadt Hamburg schon herausragend sind und trotzdem eigentlich kaum ausreichen oder zumindest den immer weiter steigenden Kosten auf dem Markt hinterherhinken“ (Transkript E, Z. 118ff.). Dennoch reicht die Förderung nicht aus, um mehr Kleingensenschaften zu etablieren, da das aufzubringende Eigenkapital nicht finanziert werden kann; „also einen hohen Anteil an Genossenschaftsanteil bezahlen, aber brauchen trotzdem einen Paragraph-5-Schein² und das ist schon ein bisschen irrsinnig“ (Transkript A, Z. 135ff.). Die in Kapitel 1 angesprochene ‚Mittelschichtsförderung‘ wird als Thematik aufgegriffen, wobei die Stadt Hamburg durch gezielte zusätzliche Förderung versucht Menschen mit Schwierigkeiten am Wohnungsmarkt zu helfen, wie bspw. Flüchtlingen, Menschen mit einer Behinderung oder vordringlich Wohnungssuchende stärker mit einzubeziehen. Insbesondere die Kleingensenschaften werden jedoch bevorzugt von der Mittelschicht gegründet und aufgebaut. Innerhalb einer Baugemeinschaft in Kooperation wird ebenfalls festgestellt, dass sie „eine weiße Mittelschicht, viele Akademiker, die es einfach geschafft haben, sich als Gruppe zu organisieren“ (ebd., Z. 292) sind, dennoch wird – auch unter Berücksichtigung der Fallgruppen – darauf geachtet, eine möglichst diverse und offene Baugemeinschaft zu sein, die soziale Projekte innerhalb der Baugemeinschaft und des Quartiers unterstützt: „wir haben alle versucht alles zu denken und alle mitzunehmen, haben eine ganz gute Mischung gefunden von der Altersstruktur, also von Leuten die gerade Anfang 30 sind bis Leute, die über 60 sind, Familien mit Kindern, Einzelpersonen, es ist einfach bunt gemischt“ (ebd., Z. 81ff.). Diese Aussagen werden ebenfalls von den Expert*innen bestätigt, „ich glaube es gibt so Personen, an die man so klassischerweise denkt, wenn man an Baugemeinschaften denkt, also eher so klischeemäßig: so links, linksorientierte besser verdienende Leute so. Aber ich finde in Mitte-Altona ist das gemischt“ (Transkript G, Z. 184ff.). Es wird des Weiteren angemerkt, dass insbesondere die Initiator*innen diesen Gedanken bei der Gründung hatten und diesen bis in die Realisierungs- und Nutzungsphase erhalten möchten. Die Agentur für Baugemeinschaften hält aus ihrer Erfahrung ebenfalls fest, dass die Initiator*innen der Gruppen meist aus der Mittelschicht stammen, ohne die das ganze Projekt nicht realisierbar wäre, weswegen es die Aufteilung der Fallgruppen gibt. Nichtsdestotrotz bleiben viele, die eine Behausung in innerstädtischer Lage

2 Früher hieß der Wohnberechtigungsschein Paragraph-5-Schein, da er sich aus dem § 5 des HmbWoFG ergab, der heute den § 8 HmbWoFG darstellt.

Tab. 3: Belegungsquoten und Förderung von Baugemeinschaften in Kooperation

Fallgruppe	Belegungsquote	Einkommensgrenze gem. § 8 HmbWoFG	Jahresbruttoeinkommen 2 Erw. + 1 Kind	Anfangsmiete netto kalt
	Anteil Haushalte	Überschreitung	Basiswert: 34.000 €	m ² Wfl. mtl.
1	mind. 30 %	bis +45 %	49.300 €	6,70 €
2	variabel	bis +65 %	56.100 €	8,10 €
3	max. 20 %	bis +100 %	68.000 €	9,10 €

Quelle: Hamburgische Investitions- und Förderbank (2020, S. 31); vgl. § 8 HmbWoFG (Stand: 2022).

ebenso brauchen, außen vor, weswegen der Vorschlag von Dr. Metzger, lautet, dass die Förderung erweitert werden könnte, und zwar über einen

Fonds, der zum Beispiel auch bestimmte Eigenkapitalvoraussetzungen abfedern kann, also der gewissermaßen auch wie eine Förderbank funktioniert, wo erstmal Geld zur Verfügung steht, um diesen riesengroßen Anteil, den man braucht, um in die Planung zu gehen, um den Hausbau vorzufinanzieren und den dann, wenn das Haus steht auch über eine Baugruppe, über die Miete dann wieder einzahlt, so erneuert sich dieser Fonds wieder. (Transkript E, Z. 150ff.)

Dieser Fonds könnte für gemeinwohlorientierten Wohnungsbau zur Verfügung stehen und sowohl als ein genossenschaftlicher Fonds von bestehenden Baugemeinschaften eingerichtet werden, als auch vom Fördermittelgeber, der IfB oder Stadt im weitesten Sinne. Insgesamt stellt Herr Dr. Metzger fest, dass „zum einen die Förderinstrumente, die man hat, auszubessern und etwas auszupolstern [sind]“ (ebd., Z. 159f.), da sie nicht reichen, um insbesondere die Geringverdienenden besser zu unterstützen. Er stellt ebenfalls zur Diskussion „einen anderen Weg zu gehen und die Rahmenbedingungen zu verbessern“ (ebd., Z. 160f.). Dies meint eine steuerliche Bevorzugung gemeinwohlorientierter Unternehmen, was insbesondere die Verhinderung von „Grundstücksspekulation“ (ebd., Z. 174) und das Ausschließen von Profiten und Gewinnen bedeuten würde, wobei das „Basiskriterium Kostenorientierung“ (ebd., Z. 174f.) darstellt. Dies trifft im besonderen Maße auf die Gründung eigener Kleingensossenschaften zu, wobei das „starre Verhältnis“ (ebd., Z. 178) zwischen Mieter*innen und Vermieter*innen aufgelöst wird.

Bezugnehmend auf die Förderung der Leistbarkeit der Wohnkosten ist ersichtlich, dass sich die Bezuschussung auf, die Nettokaltmiete der jeweiligen Wohneinheit bezieht. In diesem Zusammenhang wurde auf Grundlage der in Kapitel 3.2 beschriebenen, zunehmend steigenden und zum Teil sehr volatilen Kosten der Strom- und Wärmeversorgung, gefragt, ob mehr als 30 % des Haus-

haltnettoeinkommens für die Bruttowarmmiete ausgegeben wird. Dies wurde von den Befragten verneint, jedoch wüssten sie von anderen Bewohner*innen, da sie als Unterstützungshilfe die Anträge bearbeitet haben, dass manche Bewohner mehr als 30 % ihres Haushaltsnettoeinkommens zahlen; „Ja, das wird bei einigen so sein“ (Transkript D, Z. 166). Wie beschrieben kann der Erwerb von Genossenschaftsanteilen gefördert werden, jedoch stellte auch der Eigenkapitalanteil, der für die Anteile aufzubringen ist, mit ca. 3.000 Euro manche Bewohner*innen vor eine finanzielle Herausforderung. Dies bekräftigt die Aussage, dass die derzeit zur Verfügung stehenden Mittel nicht ausreichen und eine Leistbarkeit der Wohnkosten, trotz Förderung und Subventionierung, nicht vollständig abgedeckt werden kann.

6.3 Vernetzung und ‚Kristallisationspunkt von Nachbarschaftsaktivitäten‘³

Im folgenden Kapitel werden die Ergebnisse des Einflusses der Baugemeinschaften auf das Quartier Mitte-Altona und seine Bewohner*innen dargestellt und erläutert. Die Baugemeinschaften und ihr Mehrwert für das Quartier werden insofern untersucht, dass ihrem Einfluss auf die Quartiersplanung sowie die Quartiersentwicklung nachgegangen und beschrieben wird welche Besonderheiten die Projekte hierbei einnehmen. Der Einfluss auf die Nachbarschaft und deren Umsetzung hängt maßgeblich von der Baugemeinschaft und dessen Bewohnerschaft sowie deren Konzeption ab. Es werden die Aussagen der Bewohner*innen den Aussagen der Expert*innen gegenübergestellt. Mit Mehrwert ist nicht der Mehrwert des kommerziellen Gewinns gemeint, sondern der Gewinn für die Stadtgesellschaft und das -leben.

Die befragten Baugemeinschaften sind grundsätzlich an einer lebendigen Nachbarschaft und einem Austausch untereinander interessiert: „das Kennenlernen soll noch mehr werden, es gibt auch eine kleine Gruppe von Men-

³ Transkript E, Z. 206f.

schen aus verschiedenen Häusern, [...] die überlegt hat, wie kommen wir auch mit Menschen in Kontakt, die jetzt erstmal gar nichts mit Baugemeinschaften zu tun haben“ (Transkript C, Z. 285ff.). Die Interaktion untereinander kann anhand von unterschiedlichen Ebenen manifestiert werden. Hierbei wird die in Kapitel 5.1 beschriebene soziale Konstruktion von Raum deutlich. Zum einen sind gemeinschaftlich nutzbare Räume, die als physische Einheiten der sozialen Reproduktion dienen, vorhanden. Diese waren bei der Bauplanung vorgeschrieben und werden von allen Befragten als gemeinschaftsfördernd angesehen. Sie begünstigen das Engagement durch den sozialen Austausch innerhalb des Wohnprojektes selbst, aber auch für alle weitere Baugemeinschaften, da die Gemeinschaftsräume allen Nutzer*innen tendenziell offenstehen und „zum Quartier geöffnet“ (Transkript F, Z. 391) sind und über sie „Angebote gemacht“ (ebd.) werden. Dementsprechend stehen die Räume für Veranstaltungen offen und leisten einen Beitrag zur Identität und zum Zugehörigkeitsgefühl. Diese baulich-physischen Räume werden dazu genutzt, sich zu engagieren und bilden eine gemeinschaftsfördernde Architektur. „Wir haben oben einen sehr schönen Gemeinschaftsraum mit einer angrenzenden großen Dachterrasse und das haben wir auch alles selber gestaltet und gewünscht [...] und in dem Gemeinschaftsraum hatten wir schon von Anfang an viele Ideen, was wir da machen möchten [...] Spieleabende, gemeinsam kochen, Chor, eine Lesung, andere einladen, für die Kinder Angebote [...] wir machen einmal im Monat eine Baugruppensitzung [...] da diskutieren wir über Nutzungen und Kontaktmöglichkeiten, über was im Viertel noch sein soll, wie wir die Dinge aus unserem Konzept langsam ans Laufen kriegen, solche Sachen“ (Transkript C, Z. 78ff.). Aufgrund der derzeitigen pandemischen Ausnahmesituation und zum Zeitpunkt der Befragung erst einjährigen Wohnphase kam es noch zu keinen größeren Projekten oder Veranstaltungen, doch das „wird sich noch verändern“ (Transkript A, Z. 96), laut den Bestrebungen der Bewohner*innen.

Zum anderen, und das unterscheidet Baugemeinschaften im Wesentlichen von anderen ‚herkömmlichen‘ Nachbarschaften, sind nicht die physischen Räume selbst, sondern die vermehrte Interaktion und der soziale Austausch ein Herausstellungsmerkmal. Hierbei sind geschaffene Räume der Mitbestimmung, Unterstützungshilfe und Selbstverwaltung gemeint, bspw. Gremien, Arbeitsgruppen sowie lose Zusammenschlüsse, die Veranstaltungen und Projekte planen und initiieren. Durch das Bespielen der Raumebenen wird eine soziale Struktur innerhalb des Quartiers geschaffen, wobei nicht der Raum an sich, sondern die räumlichen Praxen entscheidend sind. Durch das Bespielen dieser Räume und dem

Organisieren und Aushandeln in denselben wird weiteres Engagement gefördert. Die Bewohner*innen haben gelernt, auch Sachen voranzutreiben und zu organisieren und das merkt man dann auch hier bei den Veranstaltungen im Stadtteil“ (Transkript A, Z. 240f.). Insgesamt sind die Bestrebungen zu einer Vernetzung innerhalb der Baugemeinschaften des Quartiers sehr groß. In dieser sozialen Struktur wird aufeinander aufgepasst sowie unterstützt und es werden gesellschaftliche Aufgaben übernommen, die in einer herkömmlichen Nachbarschaft, nach Aussage und Erfahrungen der Bewohner*innen, oftmals nicht wahrgenommen werden. „Das man gesellschaftliche Aufgaben schultert als Baugemeinschaft, das ist eher der Kern“ (Transkript D, Z. 331f.). Hierunter zählen Vereinsamung, auf die Kinder aufpasst und „wenn man da einen älteren Menschen nicht sieht ein paar Tage, dann klingelt man und fragt“ (Transkript C, Z. 365). Baugemeinschaften tragen mit ihrem hohen Engagement und „Grad an Vernetzung“ (Transkript A, Z. 202) zu einer tragfähigen Nachbarschaft bei.

Auf der anderen Seite ist eine Vernetzung über die Grenzen des Quartiers hinaus für Bewohner*innen nicht so sehr von Bedeutung. Es gibt vereinzelte informelle Netzwerke, die sich jedoch meist auf zufälliger, freundschaftlicher Basis stützen. Im Zusammenhang mit einer Vernetzung zur Expansion, wie von Balmer und Bernet (2015) gefordert, existiert eine Struktur nur über die privatwirtschaftlichen Projektbetreuer*innen; „ein richtiges Netzwerk gibt es nicht“ (Transkript G, Z. 232). Die Bewohner*innen berichten von Anfragen von Baugemeinschaften, die ein ähnliches Projekt planen und Erfahrungen von bereits realisierten Projekten einholen möchten: „ich persönlich wurde halt auch von anderen Leuten angesprochen, die sich selber in der Gründungsphase befinden von Baugemeinschaften“ (Transkript A, Z. 345ff.). Die Aufgabe zur Expansion sehen sie jedoch weniger bei sich, sondern bei der Bestandgenossenschaft. Weitere Initiativen zur Neugründung gibt es bei keiner Baugemeinschaft, wobei die Kleingenossenschaft das größte Potential über ihre Verbindung mit der Dachgenossenschaft hat.

Ein weiterer wichtiger Aspekt bei Baugemeinschaften, der im Zusammenhang nach der Frage der Rolle im Quartier steht, sind die Mitwirkungsprozesse in der Quartiersentwicklung und -planung, wobei Baugemeinschaften eine „rege Beteiligung“ (Transkript G, Z. 108) attestiert wird. Diese Beteiligungen initiieren sich meist in den beschriebenen Räumen, indem Gremien und Arbeitsgruppen eingesetzt werden, die an informellen und formellen Beteiligungsformaten teilnehmen. Baugemeinschaften setzen sich als zukünftige, feststehende Bewohner*innen ak-

tiv für die Entwicklung ein, wozu es zu einem stärker partizipativ ausgerichteten Planungsprozess innerhalb des Quartiers kommt. Ein wesentliches Beispiel, welches sowohl von den Bewohner*innen als auch von den Expert*innen angesprochen worden ist, ist das Engagement und die Vernetzung untereinander, um ein autoarmes Quartier zu realisieren: „wir haben sehr früh Kontakt aufgenommen [...], wie die Straße zur Schule hin, wie die gestaltet werden sollte oder, ob wir da eventuell gemeinsam Anträge an das Bezirksamt stellen [...] das war uns wichtig [...] und da haben wir gemeinsam ein Schreiben aufgesetzt [...] auch mit den anderen Baugemeinschaften“ (Transkript C, Z. 254). Dies wurde bei der weiteren Planung berücksichtigt und eine entsprechende Umplanung der Verkehrswegeführung durchgesetzt. Ein weiteres Beispiel ist die Umplanung der Harktorstraße, die direkt an das Quartier Mitte-Altona angrenzt, „da haben sich wirklich viele Baugemeinschaften [dafür eingesetzt], dass die Straßenplanung nochmal verändert wird, damit sich wirklich viele Leute da bewegen können, sowohl Kinder als auch mobilitätseingeschränkte Personen“ (Transkript G, Z. 168ff.). Es gehen ebenso Initiativen aus Baugemeinschaften hervor, die die direkte Umgebung betreffen, wie bspw. das Holstenareal, welches das Neubaugebiet Mitte-Altona erweitern wird; „wir haben als Baugemeinschaft mit anderen zusammen uns damit auch auseinandergesetzt, wie gegenüber das Holstenareal bebaut wird.“ (Transkript C, Z. 263). Es lässt sich ein großes Bedürfnis an Partizipation ausmachen, welches das Quartier beeinflusst. Dies wird laut Agentur für Baugemeinschaft angestrebt, um die Bewohner*innen mitzunehmen, damit dies „nicht über deren Köpfe hinweg entschieden wird“ (Transkript F, Z. 356). Zur Unterstützung hat die Stadt Hamburg intermediäre Beratungseinrichtungen, Netzwerke sowie eine eigene kommunale Beratungsstelle eingerichtet, die ‚Agentur für Baugemeinschaften‘. Es gab jedoch ebenso kritische Stimmen, die dem partizipativen Prozess und den umgesetzten baulichen Gegebenheiten kritisch entgegenstehen und den Wunsch geäußert haben, „dass Quartiere unter Mitbestimmung der Leute [zu]entwickel[n] (...), die da auch wohnen“ (Transkript A, Z. 323f.), es wird festgestellt, dass „wir hier im Stadtteil auch nur bedingt Einfluss [hatten], dass nicht alle, also hier wurde tatsächlich so gebaut, wie man am besten gar nicht mehr baut“ (ebd.). Die unterschiedlichen Sichtweisen sind auf eine verbesserungsfähige Beteiligung und Vernetzung zurückzuführen, da das Bestreben sich an diesen Prozessen zu beteiligen betont wurde, jedoch bei vielen Entscheidungen keine Berücksichtigung gefunden hat.

Baugemeinschaften tragen einen wichtigen Teil dazu bei das Quartier mitzugestalten, „weil das nochmal

ganz anders ist, wenn die Leute da tatsächlich hinziehen und das für sich planen, als wenn das Leute sind, die am Thema interessiert sind, aber das so von außen sehen oder eher strukturell“ (Transkript G, Z. 124ff.). Laut den Expert*innen ist hier ein Unterschied zu herkömmlichen Wohnungen zu sehen, die sich auch erst beteiligen, wenn sie ihre Wohnung bezogen haben. Es ist außerdem ein Unterschied hinsichtlich der Rechtsform auszumachen: „was mir, jetzt wo Sie die Frage stellen, auffällt ist, dass vor allem Baugemeinschaften mitgemacht haben, die auch wirklich den inklusiven Schwerpunkt hatten“ (ebd., Z. 109ff.). Dies bezieht sich auf genossenschaftliche Projekte, „die richtig nur Eigentumsbaugemeinschaften sind, die haben eher weniger teilgenommen. Die, die genossenschaftlich verbandet waren, schon mehr und Möwe ist ja eine Kleingenossenschaft [...] die waren auf jeden Fall immer mit dabei“ (ebd., Z. 140ff.).

6.4 Wahrnehmung des Gemeinwohlgedankens

„Gemeinwohlorientierung heißt Kostenorientierung“ (Transkript E, Z. 172).

„persönliche Interessen auch mal zurückzustellen“ (Transkript A, Z. 232).

Bei der Frage zur persönlichen Einordnung des Begriffs der Gemeinwohlorientierung im Zusammenhang mit der Wohnungsversorgung wurden von den Befragten unterschiedliche Schwerpunkte gesetzt, jedoch im Gesamtzusammenhang von allen sehr ähnlich beantwortet. Im Zentrum der Aussagen steht, dass „Einzelpartikularinteressen“ (Transkript F, Z. 405) nicht vorrangig sind, sondern dass „Verantwortung für andere“ (Transkript C, Z. 383) auf verschiedenen Ebenen übernommen wird, als das „Übergeordnet[e]“ (Transkript F, Z. 405) gemeinschaftliche Wohl zu begreifen sei.

Zum einen wurde die stärkere Berücksichtigung der „Schwächeren auf dem Wohnungsmarkt“ (Transkript B, Z. 345) angesprochen. Hierbei geht es darum, eine soziale Ausrichtung der Wohnungsversorgung zu erreichen, indem eine Kostenorientierung Vorrang vor anderen Interessen hat und Profite und Gewinne ausgeschlossen werden, „denn das was die Wohnungswirtschaft oder den Wohnungsmarkt am schlimmsten verteuert, ist die Spekulation und die Grundstücksspekulation“ (Transkript E, Z. 173ff.). Es sollen mehr soziale Träger mitgedacht werden, die die Aufgaben der Wohnungsversorgung übernehmen, weil „wir haben ja dieses Spekulationsgebiet, das Holstenquartier, dieses Hin- und Herschieben von Grundstücken, dass der Preis steigt“ (Transkript D, Z. 349ff.), soll verhindert werden. Es gibt „soziale Träger, die gerne selber sozialen Wohnraum oder auch WA-gebundenen Wohnraum bauen würden, aber

eigentlich nie Flächen bekommen, weil das nicht vorgesehen ist in der Stadt“ (Transkript G, Z. 310ff.) und dass dies „wie die Baugemeinschaft andere Interessen und Sichtweisen und auch andere Personengruppen einfach nochmal mit reinbringt und [...] einen anderen Mehrwert für den Stadtteil haben kann“ (ebd., Z. 315). In diesen sozialen Trägern der Wohnungsversorgung ist aber auch die „Bewohnerselbstverwaltung soweit es geht“ (Transkript E, Z. 181) möglich.

Zum anderen geht es darum, dass Wohnen mehr als nur eine Behausung ist, „dass nicht nur die Wohnung zählt, sondern auch das Umfeld“ (Transkript D, Z. 357f.). Innerhalb des Quartiers soll eine Durchmischung „mit verschiedenen Zielgruppen (...) möglichst sozial unterstützt“ (Transkript B, Z. 260), „und das Herstellen eines gewissen Austausches“ (ebd., Z. 262) stattfinden. Es geht um „Verantwortung für andere, [...] Toleranz für vieles [...], Aktivitäten, Lebensformen und dass nicht jeder nur auf sich guckt, sondern, dass man im gleichen Maße auch auf andere guckt und überlegt, was ist mein Part dabei“ (Transkript C, Z. 383ff.), um eine stabile Nachbarschaft zu erreichen, indem eine soziale Struktur aufgebaut wird. Es wird bei einer gemeinwohlorientierten Wohnungsversorgung soziale Unterstützung geleistet, wobei die Aufgabe ist, „auf die Menschen zu gucken, die eben nicht so stark sind oder denen es nicht so leichtfällt, überall einfach so teilzunehmen und dass man die mitdenkt und dass man eben wirklich von Anfang an oder eben schnell mit einbezieht und dafür sorgt, dass es denen eben genau so gut geht, wie einem selber“ (Transkript G, Z. 278ff.). Insgesamt bleibt der Begriff der Gemeinwohlorientierung offen, der sich dennoch eingrenzen lässt, indem sich die Frage gestellt wird, „was ist für alle die beste Lösung und da haben Baugemeinschaften natürlich einen Vorteil“ (Transkript A, Z. 233f.).

Die weitere Befragung fand anhand einer Likert-Skala statt, indem Aussagen zur Gemeinwohlorientierung und der Rolle der Baugemeinschaften einbezogen wurden (Kapitel 5.4). Die Fragen 1 und 6 bezogen sich nur auf die Bewohner*innen selbst, da diese nicht von Außenstehenden beantwortet werden können, weswegen diese Ergebnisse im Folgenden in der Abbildung 10 gesondert dargestellt werden.

Die Frage 1 lautet: „Baugemeinschaften erhöhen das Gefühl eines ‚Zuhause-Seins‘“. Alle Bewohner*innen haben diese Frage mit ‚stimme zu‘ beantwortet, was auf eine zufriedenstellende Wohnungsversorgung schließen lässt.

Die Frage 6 bezog sich auf die Fragestellung: „Baugemeinschaften sehe ich als Gegenentwurf zum privaten

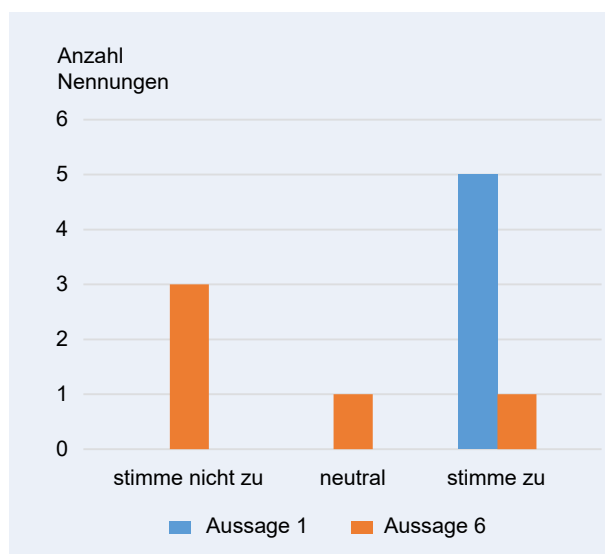


Abb. 10: Ergebnisse des Interviews, Aussagen 1 und 6

Quelle: Eigene Erhebung

Mietmarkt“. Hierbei wurde es vermehrt nicht als Gegenentwurf, sondern als Ergänzung gesehen. Diese Aussage unterstreicht zum einen die ausbleibende politische Motivation und zum anderen, dass eher das Gemeinschaftliche und nicht so sehr der finanzielle Vorteil im Vordergrund steht.

Die zweite Aussage bezieht sich auf: „Baugemeinschaften erhöhen die Gemeinwohlorientierung der Wohnungsversorgung“. Hierzu haben alle angegeben, dass sie dem zustimmen und ihre persönlichen Aspekte von Gemeinwohl erfüllen und damit zu einer erhöhten Gemeinwohlorientierung beitragen.

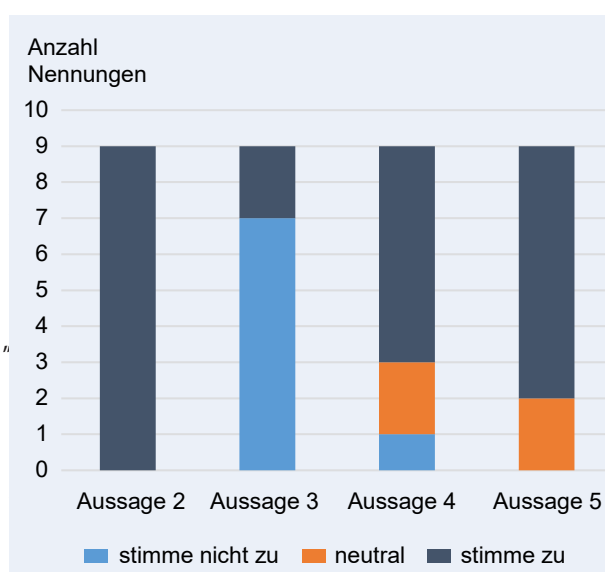


Abb. 11: Ergebnisse des Interviews, Aussagen 2 bis 5

Quelle: Eigene Erhebung

ganisationsform in den Fokus gerät, da „die das selber gebaut hat und da sind einige in finanzielle Schwierigkeiten gekommen“ (Transkript A, Z. 262f.). Die in einer Bestandsgenossenschaft wohnen und das finanzielle Risiko abgegeben haben, empfinden, dass sich die Baugemeinschaft durch die Förderung als Sozialwohnung als bezahlbar eignet.

Aussage fünf bezieht sich auf jene Förderung von Baugemeinschaften und ob diese ausgeweitet werden sollte: „Baugemeinschaften sollten vermehrt staatlich gefördert werden“. Hierbei stimmten die Mehrzahl für die Antwort ‚Ja‘, dass die Förderung erhöht werden sollte, um Baugemeinschaften vermehrt in Neubauquartieren zu berücksichtigen. Die Ergebnisse der Befragungen zu Aussage 2 bis 5 sind in Abbildung 6 visualisiert.

Insgesamt lassen sich nur marginale Unterschiede zwischen der Bewertung der Aussagen der Bewohner*innen und der Expert*innen ausmachen, außer bei der dritten Frage. Hierbei stimmten zwei der vier Expert*innen der Aussage zu, dass Baugemeinschaften eher der Mittelschicht zugutekommen. Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass Baugemeinschaften von den Befragten als ein wichtiges Element im Neubauquartier Mitte-Altona gesehen werden.

7 Diskussion

Nachdem die Ergebnisse der Daten ausgiebig beschrieben worden sind, folgt nun eine Diskussion mit einem Rückgriff auf die theoretischen Vorüberlegungen. Es werden die theoretischen Konzepte mit den Daten zusammengeführt und kritisch betrachtet. Zunächst wird das Konzept der Baugemeinschaft in Bezug zur ‚neuen‘ Wohnungsfrage gesetzt, um die theoretische Grundstruktur mit dem untersuchten Instrument zu verbinden. Anschließend werden die daraus hervorgehenden Kriterien des Gemeinwohls überprüft sowie kritisch beleuchtet, bevor die zentrale Forschungsfrage in Kapitel 8 beantwortet wird.

7.1 Baugemeinschaften und die Wohnungsfrage

Die ‚neue‘ Wohnungsfrage ist zunächst einmal die alte und beschäftigt sich mit der zufriedenstellenden Bedarfsdeckung von Wohngelegenheiten. Dies umfasst jedoch nicht nur die quantitative Versorgung, die nicht gewährleistet werden kann, sondern beinhaltet auch soziale sowie ökologische Belange. Die Frage, wer wo wie wohnen kann, wird meist nur darüber entschieden, wer am meisten monetäre Mittel aufbringen kann. Grundlegende Neoliberalisierungsprozesse haben zu einer Abschaffung zahlreicher wohnungspolitischer Instrumente geführt. Die aktuelle Wohnungsversorgung steht vor der Herausforderung, dem hohen Verwertungsdruck, der besonders in verdichteten, urbanen Räumen vorzufinden ist und hierbei existenzielle Wohnbedürfnisse in Konkurrenz zu wirtschaftlichen Gewinnen setzt, zu begegnen, indem die bisherige Warenförmigkeit der Wohnung durch alternative Wohnformen in Frage gestellt wird.

Wohngelegenheiten dienen nicht nur der eigenen Absicherung der Eigentümer*innen, sondern werden vermehrt als spekulative Geldanlagen genutzt. Die aktuelle Verwertungslogik des Wohnungsmarktes vernachlässigt hierbei ihre soziale Aufgabe, wobei Polarisierung, Segregation, Vereinsamung sowie Diskriminierung nur einige Folgen darstellen. Es benötigt daher einen Umbau der Wohnungsversorgung mit Hilfe einer anderen Verwertung als die der vorherrschenden kapitalistischen Logik, indem Wohnraum dem Kapitalkreislauf entzogen wird.

Hierbei können alternative Wohnformen mit kollektiven Eigentumsverhältnissen und Angeboten eine wichtige Rolle spielen. Um dieser Verwertungslogik zu entgehen, ist es ratsam, sich zunächst mit der Bodenfrage zu beschäftigen, welche als einflussreichstes Stadtent-

wicklungsinstrument beschrieben werden kann. Nachfolgend wird diskutiert, wie dies in Mitte-Altona umgesetzt worden ist.

Baugemeinschaften und die Bodenfrage

Die Kommodifizierung des Bodens wurde als Ausgangspunkt der Verwertung beschrieben, wobei Marx den Boden, neben der Arbeit und dem Kapital, als eine der drei Quellen gesellschaftlicher Revenuen ausmachte (MEW 25 1867, S. 822). Der Besitz des Bodens bildet somit das Fundament, auf dem entschieden wird, welche Art des Wohnens entsteht und dementsprechend welcher Verwertung der Boden ausgesetzt wird. Nur wer den Boden besitzt, hat auch die Entscheidungsgewalt über die Nutzung, weswegen die Wohnungsfrage eigentlich eine Bodenfrage ist.

Das innerstädtische Neubauquartier Mitte-Altona und der untersuchte erste Bauabschnitt wurden an eine Investor*innengruppe verkauft, wodurch das städtebauliche Instrument der Bodenentwicklung zunächst veräußert wurde. Die Stadt Hamburg hat jedoch einen städtebaulichen Vertrag gem. § 11 BauGB mit der Investoren*innengruppe geschlossen, wobei die Grundstücke, welche für die Baugemeinschaften zur Verfügung gestellt werden, wieder an die Stadt veräußert wurden. Diese Bauflächen sind gemeinschaftlichen Wohnprojekten vorbehalten und werden nach einem Konzeptverfahren vergeben. Trotz der innerstädtischen Lage und der Möglichkeit der Inwertsetzung zur Erreichung einer hohen Rendite, die sich durch eine nahezu monopolistische Grundrente maximieren lassen würde, werden die Grundstücke nicht an den Höchstbietenden verkauft, sondern über ein Konzeptverfahren vergeben. Die Flächen werden an diejenigen veräußert, die nach Ansicht einer unabhängigen Jury das beste Gesamtkonzept vorlegen, welches insbesondere eine soziale Aufgabe beinhaltet. Der Betrag, den es für das Grundstück aufzubringen gilt, wurde anhand eines Verkehrswertverfahrens im Vorhinein festgelegt, sodass die Baugemeinschaften nicht mit privatwirtschaftlichen Wohnungsunternehmen bzw. einer Immobilien-Verwertungs-Koalition in Konkurrenz treten mussten.

Die Grundstücke wurden an zwei verschiedene Rechtsformen abgetreten, zum einen an drei Wohnungseigentümergeinschaften (WEG), bei denen die Wohnungen in deren Privatbesitz übergehen, zum anderen an sechs genossenschaftliche Baugemeinschaften, bei denen sich der Besitz im Kollektiv befindet. Erstere waren nicht Gegenstand der Untersuchung, da durch diese Rechtsform die Wohnungen wieder der Marktlogik zugeführt werden. Der Besitz im Kollektiv hingegen ver-

hindert weitergehende Spekulation mit dem Grundstück, was Auswirkungen auf die Grundrente respektive die zu zahlende Miete hat. Die Grundrente hängt somit nicht mehr von den Bodenpreisen ab, obwohl es sich um eine innerstädtische Lage handelt, sondern ist über die öffentliche Förderung geregelt. Hierbei gibt es noch eine weitere Besonderheit, da die Wohnungen sozial gefördert werden und dementsprechend eine Sozialbindungszeit von mindestens 20 Jahren haben. Durch diese Sozialbindung kann der Preis, d. h. die Miete bzw. die Grundrente, nicht mehr als Monopolrente gewinnmaximierend festgelegt werden und einer ungleichen Verteilung und Polarisierung wird entgegengetrebt. Die Entscheidung, wer dort wohnt, wird nicht mehr über die Frage nach dem Meistzahlenden beantwortet. Der Kleingenossenschaft ist es untersagt, die Wohneinheiten während der Bindungsfrist in Privateigentum umzuwandeln, was jedoch ohnehin gegen deren Idealvorstellungen streben würde. Den Baugemeinschaften, die sich in einer Kooperation mit einer Bestandsgenossenschaft befinden, ist sogar die dauerhafte Umwandlung in Eigentum laut Förderrichtlinie Baugemeinschaft untersagt.

Festzustellen ist, dass politische Rahmenbedingungen in Hamburg geschaffen worden sind, um Bodenspekulationen vorzubeugen und sozialen Träger*innen eine Möglichkeit zu geben, ihre Vorstellung vom Wohnen größtenteils unabhängig vom Marktpreis zu realisieren. Dies ist auf die Verfolgung einer im Koalitionsvertrag festgelegten sowie gemeinwohlorientierten Bodenpolitik zurückzuführen. Diese Politik findet mittlerweile bei rund 20 % der Flächen von Neubaugebieten Anwendung. Hierbei lässt sich ebenso diskutieren, ob WEG weiterhin eine Daseinsberechtigung haben und Berücksichtigung finden sollten, da sie nicht im Sinne des Gemeinwohls handeln, zumindest was die Kollektivierung des Besitzes betrifft, und somit dem Basiskriterium der Gemeinwohlorientierung entgegenstreben.

Die Kollektivierung der Grundstücke ist keine baugemeinschaftsspezifische Besonderheit, sondern die Eigentümlichkeit des genossenschaftlichen Grundgedankens, der jedoch vermehrt in gemeinschaftlichen Wohnprojekten Anklang findet und durch politische Rahmenbedingungen in Form einer, in der Bundesrepublik einmaligen, speziellen Förderung für genossenschaftliche Wohnprojekte in Hamburg unterstützt wird.

Baugemeinschaften und der Doppelcharakter der Ware Wohnung

Der Antagonismus der Ware Wohnung bzw. das Spannungsverhältnis zwischen Tausch- und Gebrauchswert

in der kapitalistischen Wohnungsversorgung ist ein großer Motivationsfaktor für die Bewohner*innen, sich einer genossenschaftlichen Baugemeinschaft anzuschließen. Die von den Befragten bereits erfahrene oder prognostizierte Wohn- und Lebenssituation hat dazu geführt, sich für eine anderen Wohnform zu entscheiden. Sie möchten die herkömmlichen Strukturen, Normalitätsmuster sowie Nachbarschaftsgefüge des bereits erfahrenen Wohnungsversorgungssystems überwinden, da diese nicht den Vorstellungen des Wohnens der Befragten entsprechen. Dies scheitert jedoch zumeist an der Leistbarkeit, da eine individuelle, gebrauchswertorientierte Wohnung nur durch Selbstbestimmung und Selbstverwaltung erreicht werden kann. Diese wiederum kann zumeist nur mit der Beschaffung von Eigentum realisiert werden. Die Aneignung von Eigentum ist jedoch meist mit einem hohen Eigenkapitalaufwand verbunden, was sich nur wenige leisten können.

Die Kleingenossenschaft befindet sich komplett im Besitz ihrer Bewohner*innen, die trotz Förderung einen hohen Eigenkapitalaufwand haben und daher einer gewissen Exklusivität unterliegen, die nur durch den Solidaritätsgedanken der Kleingenoss*innen selbst aufgebrochen werden kann. Es gibt zwar eine Fallgruppenquote, die aufgrund der Förderung erreicht werden muss, doch ein initiierender Zusammenschluss gut organisierter Personen besteht zumeist aus bereits gut vernetzten und der Mittelschicht zuzuordnenden Personengruppen. Menschen mit Schwierigkeiten am Wohnungsmarkt müssen von dieser Gruppe mitgenommen werden, da der komplizierte Prozess zu einer Realisierung dieser Wohnprojekte unüberwindlich erscheint. Die daraus folgende Selbstverwaltung und damit die individuelle Anpassung des Wohnraums an die spezifischen Bedürfnisse steigert den Gebrauchswert und macht eine besondere Lebensgestaltung möglich.

Die Bewohner*innen von Baugemeinschaften, die sich in einer Kooperation mit einer Bestandsgenossenschaft befinden, sind ebenso Eigentümer*innen ihres Projektes, jedoch befindet sich das Besitzverhältnis bei der Bestandsgenossenschaft, dementsprechend teilen sie sich die Eigentümer*innenschaft mit allen anderen Genoss*innen. Hierbei gibt es jedoch eine besondere Konstellation, wobei die Bestandsgenossenschaft die Wohnungen des Projekts an den Verein, der sich aus den Bewohner*innen zusammensetzt, vermietet. Dieser trifft die Entscheidungen nach einem Konsentprinzip. Hierbei erhöht sich die Selbstbestimmung, -verwaltung und Mitbestimmung gegenüber herkömmlichen Wohnungen deutlich, wird jedoch durch die Vorgaben der Bestandsgenossenschaft eingeschränkt, da aufgrund der Finan-

zierbarkeit nicht alle Vorstellung umgesetzt werden können, was den Gebrauchswert vermindert.

Schlussendlich erhöhen jedoch beide Formen den Gebrauchswert im Gegensatz zur herkömmlichen Wohnungsverorgung deutlich, da individuelle Vorstellungen und Wünsche umgesetzt werden können. In beiden Fällen wird das Spannungsverhältnis zwischen Gebrauchs- und Tauschwert aufgehoben, da die Bewohner*innen selbst Eigentümer*innen sowie Nutzer*innen sind und keine Gewinnmaximierung, sondern eine Maximierung – um im Terminus des Kapitalismus zu bleiben – der Lebensqualität angestrebt wird.

Baugemeinschaften und die Finanzialisierung

Die untersuchten Baugemeinschaften sind insofern der Kommodifizierung entzogen, als dass sie keinen direkten Tauschwert besitzen, da sie nicht dem freien Markt zur Verfügung stehen und somit nicht als zinstragende Kapitalanlagen zu nutzen sind. Der politische Wille hat seit dem Feststellen eines Wohnungsmangels und den aktuellen Herausforderungen, wie dem demographischen Wandel, Umbruch traditioneller Familienkonstellationen, der Zuwanderung etc., einen Paradigmenwechsel vollzogen, wobei bspw. das beschriebene Konzeptverfahren eingeführt wurde, um anderen Bauträger*innen Flächen zur Verfügung zu stellen, die andere Ziele verfolgen als die Profitrealisierung und -maximierung. Es werden aktiv Baugemeinschaften durch spezielle Wohnraumförderungen staatlich unterstützt. Hierbei ist eine neue Form von sozialem Wohnungsbau entstanden, der nicht nur die quantitative Bedarfsdeckung, sondern ebenso die qualitativen Belange unserer Zeit bedenkt – ein neues soziales Wohnen. Die Ausweitung des Einsatzes von Baugemeinschaften kann somit als eine politische Antwort auf die Neoliberalisierung der vergangen 30 Jahre gewertet werden.

Die Finanzialisierung des Wohnungsmarktes beschreibt die Realisierung des Profits aus dem Zinsabzug von zinstragendem Kapital. Dieses zinstragende Kapital meint das von David Harvey (1982) beschriebene *built environment*, das sich als langfristige Kapitalanlage eignet, bei der das Kapital in einen sekundären Kapitalkreislauf verschoben wird. Die Profitorientierung der Anleger legt ihren Fokus auf die Gewinnmaximierung der kommodifizierten Ware, wobei die Folge die von Krätke (1995) umschriebene „soziale Blindheit“ (ebd., S. 196) ist. Hierbei kommt es zu einer systematischen Ausgrenzung sozialer Belange und Bedarfe aus rein ökonomisch rationalen Prinzipien heraus. Die Folgen sind (lokal-)räumlich ungleiche Verteilungen und fehlender Zugang zu leistbarem, städtischem Wohnraum. Die Neoliberalisierung meint einen Prozess, bei dem es eine politisch gesteu-

erte Intensivierung von Kommodifizierung und ein Ausbleiben an Regulation bezüglich sozialer Belange gibt. Es wird fälschlicherweise davon ausgegangen, dass der freie Markt über die Effizienz verfügt, allen eine zufriedenstellende Lösung zur Verfügung zu stellen, was bisher bekanntermaßen nicht eingetreten ist, sondern sich eher zum Gegenteil verkehrt.

Zwischenfazit

Die untersuchten gemeinschaftlichen Wohnformen können als eine Teilantwort auf die ‚neue‘ Wohnungsfrage unserer Zeit eingestuft werden. Sie heben zum einen die Spekulation auf, indem sie nicht dem freien Markt zur Verfügung stehen. Zum anderen geben sie dem Wohnen wieder ihren Gebrauchswert zurück und werden zum „Home, Not Real Estate“ (Madden und Marcuse 2016, S. 217), wodurch die soziale Reproduktion der Bewohner*innen gesteigert wird. Hierhinter muss jedoch immer ein starker politischer Wille stehen, da sich die Baugemeinschaften nicht selbst finanzieren können und daher auf eine staatliche Förderung angewiesen sind.

7.2 Überprüfung der Gemeinwohlkriterien

Das Kapitel 7.1 beschreibt zunächst die ökonomischen Grundgegebenheiten, aus denen die Probleme der aktuellen Wohnungsverorgung entstanden sind. Folgen der sozialen Missstände können jedoch nicht nur über die Einbindung der Bewohner*innen alternativer Wohnformen, wie dem Konzept der Baugemeinschaften, gelöst werden. Eine gemeinwohlorientierte Wohnungsverorgung muss ebenso einen Mehrwert für die Gemeinschaft als Ganzes besitzen und dabei alle Mitglieder*innen der Gesellschaft erreichen. Hierbei sind nicht nur die beschriebenen Aspekte der ökonomischen Verwertung, sondern ebenso soziale sowie ökologische Belange in den Blick zu nehmen.

Aus den Ergebnissen aus Kapitel 6 sollen die in Kapitel 3.2 aufgestellten Kriterien überprüft und diskutiert werden. Es lässt sich festhalten, dass die untersuchten Baugemeinschaften eine besondere Stellung innerhalb der Quartiersplanung haben, die durch die zur Verfügungsstellung der Flächen eingeräumt wird. Diese Rechtfertigung lässt sich anhand der Kriterien diskutieren.

Aus den Ergebnissen geht hervor, dass die untersuchten Baugemeinschaften eine besondere Stellung und Bedeutung innerhalb des Quartiers einnehmen und Besonderheiten im Vergleich zu privat finanzierten oder dem ‚klassischen‘ sozialen Wohnungsbau aufweisen. Die Untersuchung der einzelnen Elemente mit Hilfe der Gemeinwohlkriterien zeigt, dass sich nicht nur die Parti-

zipation und Selbstorganisation, sondern sich ebenso die Quartiersplanung, Finanzierung, Bauplanung und -durchführung von der herkömmlichen Wohnungswirtschaft und -verwaltung deutlich unterscheidet.

Dekommodifizierung

Die Dekommodifizierung stellt ein Basiskriterium der gemeinwohlorientierten Wohnungsversorgung dar, weil durch die Entziehung der warenförmigen Charaktereigenschaft nicht nur ökonomische Interessen bedient, sondern auch soziale und ökologische Belange mitgedacht werden. Die untersuchten Projekte in Mitte-Altona sind dem herkömmlichen Markt zunächst einmal entzogen, wodurch sie nicht mehr in Wert gesetzt werden können.

Die Relevanz der Dekommodifizierung ergibt sich aus der Unzulänglichkeit der Bedarfsabdeckung des herkömmlichen Wohnungsmarktes. Diese Unzulänglichkeiten stellen ebenso einer der Hauptmotivationen der befragten Bewohner*innen dar, weshalb sie sich für eine alternative Wohnform entschieden haben. Die Ansprüche ans Wohnen sind nicht größer geworden, sondern haben sich verändert, und der starre und „funktionsunfähige“ (Prey und Steinfeld 2021, S. 211) kapitalistische Wohnungsmarkt hat sich durch eine reine Gewinnorientierung als unzureichend erwiesen. Die Entziehung der Projekte aus dem Wohnungsmarkt wurde bei den Baugemeinschaften in Mitte-Altona erfolgreich umgesetzt und war eine Bedingung zur Untersuchung dieser Baugemeinschaften. Es bleibt dennoch anzumerken, dass dies lediglich eine temporäre Dekommodifizierung darstellt. Dies ist auf die Bindung der Förderung zurückzuführen, innerhalb dieses Zeitraums dürfen die Wohneinheiten nicht in Privateigentum umgewandelt werden. Nach Ablauf der Sozialbindung ist es zumindest bei der Kleingenossenschaft theoretisch möglich. Bei den Baugemeinschaften in Kooperation ist eine Umwandlung dauerhaft untersagt. Bei beiden müssen jedoch die Mitglieder*innen zustimmen, was, zumindest aus jetziger Sicht, aufgrund ihrer Beweggründe zur Gründung, sehr unwahrscheinlich erscheint. Eine Debatte darüber, ob Bestandgenossenschaften dauerhaft günstigere Mieten bzw. Nutzungsentgelte anbieten (können), ist nicht sichergestellt und wird viel diskutiert (vgl. Metzger 2021). Hierbei lässt sich bereits jetzt über die weitere Leistungsorientierung nach dem Herausfallen aus der Sozialbindung nachdenken.

Zweckbindung der Mittel

Die Zweckbindung der Mittel soll zu einer Rücklagenbildung führen, um für demokratisch abgestimmte Absichten ausgegeben werden zu können, welche den Bewohner*innen wieder zugutekommen. Prinzipiell

ist diese Zweckbindung ein Bestandteil des genossenschaftlichen Grundgedankens und deshalb in den Genossenschaften gegeben, insbesondere bei den Kleingenossenschaften, da hier die Nutzungsentgelte für die Tilgung des Kredits, aber auch für die Ansparung zweckgebundener Mittel, wie dem Aufbau eines Solidarfonds, eingenommen werden. Bei den Bestandgenossenschaften ist dies nur bedingt gegeben. Hierbei werden die Nutzungsentgelte für die gesamte Genossenschaft ausgegeben, wobei jedoch keine direkte Mitbestimmung über deren Verfügung existiert. Innerhalb der Baugemeinschaften findet die Ansammlung von Geld für bestimmte Zwecke in nur sehr kleinem Maß statt. Die Vereinsgelder werden für Projekte, Veranstaltungen sowie bspw. der Modernisierung des Gemeinschaftsraumes ausgegeben. Eine Zweckbindung der Mittel könnte in zukünftige Finanzierungsansätze aufgenommen werden.

Solidarität/Expansion

Als ein wesentliches Element, um für möglichst viele eine befriedigende, gemeinwohlorientierte Wohnungsversorgung sicherzustellen, ist der sonst der kapitalistischen Logik zuzuordnende Aspekt der Expansion zu nennen. Es sollen entgegen der Kritik von Elisabet Voß (2021), wobei sie das Gemeinwohl als machtneutralen Gegenpol zu egoistischen Partialinteressen konstruiert, da lediglich die eigenen Interessen und höchstens die Belange der eigenen Genoss*innen mitbedacht werden, eine Erweiterung des eigenen Projektes erfolgen. Hierbei soll möglichst vielen Menschen das Angebot gemacht werden können, in einem ähnlichen Projekt zu wohnen, weswegen eine Ausweitung eines gemeinwohlorientierten Angebotes wichtig ist. Bei einer weiteren Expansion des genossenschaftlichen Baugemeinschaftskonzeptes wird, durch die Vernetzung und Hilfestellung mit anderen, dieser machtneutrale Gegenpol aufgebrochen, wodurch sich die bisher als Nischenform bezeichnete Wohnform zu einem Massenphänomen entwickeln könnte.

Bei den untersuchten Baugemeinschaften ist dies jedoch nur sehr bedingt vorzufinden. Die Stadt Hamburg unterstützt zwar Beratungseinrichtungen und Netzwerke und hat eine eigene kommunale Beratungsstelle, dennoch sind die Kontakte unter den bereits realisierten und den zukünftig zu entwickelnden Baugemeinschaften nur durch informelle Netzwerke gegeben. Das Wissen zur Umsetzung liegt größtenteils jedoch bei den Bewohner*innen selbst.

Hierbei müsste es eine weitere Institutionalisierung und/oder Professionalisierung der Vernetzung und des Austausches geben, um den Ausbau von „(lokalen) Solidar-

transfer-Mechanismen“ (Balmer und Bernet 2017, S. 267) zu gewährleisten und zu fördern. Entscheidend ist: Je mehr Akteur*innen dem Gedanken folgen und alternative Wohnformen in den Fokus rücken, desto größer ist der gesellschaftliche Mehrwert. Baugemeinschaften bilden bisher nur eine Nische und tragen bisher weniger als ein Prozent zur Wohnungsversorgung bei. Durch die aktuelle Hamburger Politik soll dies deutlich ausgebaut werden, wobei die Weitergabe von Wissen und Erfahrungen bei der erfolgreichen Umsetzung weiterer Projekte entscheidend sein kann, insbesondere vor dem Hintergrund der beschriebenen Komplexität.

Leistbarkeitsorientierung

Die Leistbarkeit orientiert sich bei den untersuchten Projekten in Mitte-Altona anhand von zwei Kriterien:

- **Die Aufbringung des Eigenkapitals** ist innerhalb der Bestandsgenossenschaft sehr überschaubar, da das finanzielle Risiko und somit auch das Eigenkapital von der Bestandsgenossenschaft getragen wird. Es sind lediglich Genossenschaftsanteile zu erwerben, die wiederum durch die KfW mit vergünstigten Krediten bezuschusst werden können. Die Kleingenosenschaft hingegen musste das gesamte Kapital selbst aufbringen, wobei es keine zusätzliche Förderung als die 50.000 Euro je Vorhaben durch die KfW gibt, die es ebenso bei den Baugemeinschaften in Kooperation gegeben hat. Gleichzeitig müssen jedoch Einkommensgrenzen eingehalten werden, um die Fallgruppenquote zu erreichen, was die Umsetzung des Projektes erheblich belastet bzw. begrenzt. Ein Vorschlag wäre, einen Fonds einzurichten, der durch unterschiedliche bereits realisierte Projekte gespeist wird, wodurch wiederum andere Baugemeinschaften ihr Vorhaben umsetzen können.
- **Die dauerhaften Zahlung der Miete** bzw. des Nutzungsentgeltes ist der zweite Punkt, der sich in der Leistbarkeit wiederfinden muss. Wird diese bei 30 % des Nettoeinkommens angelegt, begehrt die Förderrichtlinie Baugemeinschaften in Hamburg den ‚Fehl-

ler‘, sich an der Nettokaltmiete zu orientieren, wobei eine Überbelastung des Haushaltes trotz der Förderung schnell erreicht wird. Dies wurde bei einigen Bewohner*innen festgestellt.

Hierbei könnte das beschriebene Beispiel der Berliner Förderung herangezogen werden, die die Bruttowarmmiete als leistbar ansetzt und dementsprechend fördert.

Bei dem Beispiel aus Tabelle 4 wird erkennbar, dass die Bruttowarmmiete eine Überbelastung darstellen kann. Es wurden die Einkommensgrenzen eines Zweipersonenhaushaltes eingerechnet sowie drei Euro Nebenkosten pro Quadratmeter. Es geht weniger um die Leistbarkeit pro Quadratmeter Wohnfläche, sondern vielmehr um den Euro pro Monat. Es muss vielmehr um die Leistbarkeit des Lebens gehen und nicht um die Leistbarkeit pro Quadratmeter. Deshalb sollte sich eine gemeinwohlorientierte Wohnungsversorgung bezüglich der Leistbarkeit an der Bruttowarmmiete orientieren.

Dauerhafte Absicherung des Wohnrechts

Die dauerhafte Absicherung des Wohnrechts ist ebenfalls eines der Wesensmerkmale einer Genossenschaft und ein wichtiges Motivationsmerkmal der Bewohner*innen, da sie der Unsicherheit einer geeigneten Wohnform, Vereinsamung, Unterstützungsleistung sowie der Leistbarkeit – insbesondere im Alter – vorbeugen wollen. Durch das dauerhafte Wohnrecht, aber auch durch die Unterstützungsleistung sowie Selbstbestimmung bildet sich eine Wiederaneignung der zuvor erlebten Fremdbestimmung, wodurch Stress und Unsicherheiten minimiert werden.

Demokratisierung und Diskriminierungsfreiheit

Der Demokratisierungsaspekt zeichnet sich durch viele Faktoren und Aspekte aus und wird durch diese bestimmt. Zusammengefasst können die jeweiligen Projekte und deren innere Struktur der Selbstverwaltung als eine Form der Soziokratie beschrieben werden, wodurch alle Entscheidungen, die innerhalb der

Tab. 4: Leistbarkeit der Miete im Vergleich

Anteil der Miete am Haushaltseinkommen*	Nettokaltmiete in Euro	Haushaltseinkommen* abzügl. Miete in Euro	Bruttowarmmiete** in Euro	Haushaltseinkommen abzügl. Miete in Euro	Anteil der Miete am Haushaltseinkommen*
30 %	450	1050	630	870	42 %
25 %	375	1125	555	945	37 %

*Ausgegangen wird von einem Haushaltsnettoeinkommen von 1500 Euro und einer Wohnungsgröße von 60 m².

** Für die Bruttowarmmiete werden 3 Euro pro Quadratmeter zur Nettokaltmiete hinzugerechnet.

Quelle: Eigene Zusammenstellung

Bewohnerschaft auftreten, zusammen erörtert und die Entscheidungen basisdemokratisch abgestimmt werden. Hierbei sind immer alle Bewohner*innen eingeladen und alle Stimmen haben ein identisches Gewicht. Dies zieht sich durch den kompletten Prozess der Baugemeinschaft, wodurch das Wohnen zu einer dauerhaften Praxis der Aneignung wird, wobei die eigenen Wohnverhältnisse individuell und im Kollektiv bestimmt werden. Ein wichtiges Thema der Befragten war die Selbstverwaltung in Bezug auf die Wahl der Bewohner*innenschaft, indem sie ihre eigene Nachbarschaft – innerhalb des Hauses – mitbestimmen können. Durch diese Entscheidung im Kollektiv wird die Funktion des *gatekeepers* vom Vermieter bzw. der Genossenschaft auf die Bewohner*innen übertragen. Dies mehrt den Mitbestimmungs- und Selbstbestimmungsgrad und führt, nach Aussagen der Bewohner*innen, zu einer durchmischten Bewohner*innenschaft und vermeidet Diskriminierung. Dies erscheint plausibel, da die Zusammensetzung der Baugemeinschaften selbst größtenteils durchmischt sind und den Wohnprojekten eine große soziale Offenheit attestiert wurde. Dies kann jedoch nur durch eine quantitative Erhebung der tatsächlichen Zusammensetzung der einzelnen Baugemeinschaften nachgewiesen werden, was nicht Teil dieser Arbeit war. Die Demokratisierung respektive Mitbestimmung wird bei den Baugemeinschaften in Kooperation jedoch insofern eingeschränkt, dass aufgrund der Finanzierbarkeit nicht alle Wünsche umzusetzen waren und ein Kompromiss gefunden werden musste.

Insgesamt war die Mitbestimmung nur teilweise gegeben, da die Gestaltung des Quartiers und der Häuser im Vorhinein festgelegt wurde. Die Selbstverwaltung innerhalb des Hauses ist abhängig von der Form der realisierten Baugemeinschaft, wobei die Kleingennossenschaft einen deutlich größeren Spielraum besitzt. Es lassen sich, vermutlich aufgrund der großen Anzahl Baugemeinschaften in Kooperation, keine innovativen Wohnformen ausmachen, die als ein ‚Real-labor‘ des Wohnens bezeichnet werden könnten, was vermutlich auf die eingeschränkte Selbstverwaltung zurückzuführen.

Beitrag zur Beteiligung im Quartier

In diesem Punkt geht es um das aktive Engagement der Bewohner*innen der Projekte und somit die Wirkung ins Quartier hinein, sprich dessen Mehrwert für die ‚anderen‘ Bewohner*innen des Untersuchungsgebietes. Der Beitrag und die Beteiligung an der Quartiersentwicklung der Baugemeinschaften kann in zwei unterschiedliche Arten gegliedert werden.

Zum einen setzen sie sich für eine partizipative und an der Bewohner*innenschaft orientierten Planung zu einem frühen Zeitpunkt ein und erreichen teilweise Erfolge bspw. bei der Verkehrsplanung. Die Baugemeinschaften haben sich im Zuge der Planung für das Quartier eingesetzt und ihnen wird eine hohe Beteiligung in vielen Gremien, Planungsrounds etc. zugesprochen, die ein herausragendes Merkmal darstellt. Beispielsweise beteiligten sie sich an der Durchsetzung eines autoarmen Quartiers. Hierbei wurde jedoch die Aufnahmebereitschaft der Planer*innen und Architekt*innen kritisiert, die die Belange, insbesondere was das städtebauliche Erscheinungsbild betrifft, nicht berücksichtigt haben. Die Quartiersgestaltung war im Vorhinein durch einen städtebaulichen Realisierungswettbewerb größtenteils vorgegeben. Die Projekte sind weniger eine *bottom-up* Initiative, als vielmehr eine *top-down* Politik ergänzt durch den Einfluss der Baugemeinschaften.

Zum anderen unterstützen die untersuchten Baugemeinschaften aktiv das Nachbarschaftsgefüge, indem Projekte und Veranstaltungen geplant werden, wodurch eine informelle, soziale Infrastruktur entsteht, der jeder beiwohnen kann. Es werden ebenso gemeinschaftlich nutzbare Flächen für die Nachbarschaft geöffnet. Dies fand bisher jedoch nur in einem kleinen Rahmen aufgrund der Corona-Pandemie statt. Dennoch ist stärker von einer aktiveren Beteiligung und dem Aufbau eines Sozialgefüges durch die Baugemeinschaften innerhalb des Quartiers auszugehen, als dies von der herkömmlichen Nachbarschaft zu erwarten ist. Sie bildet daher ein belebendes Element, wodurch ein Zugehörigkeitsgefühl erhöht wird und die Wohnzufriedenheit gesteigert werden kann. Die Interviews haben gezeigt, dass die genossenschaftlichen Baugemeinschaften einen wichtigen und großen Anteil an den partizipativen Prozessen innerhalb der Quartiersentwicklung haben.

Eine diese Arbeit ergänzende Befragung der Bewohner*innen würde hierüber weiteren Aufschluss geben, was jedoch erst nach einigen Jahren des Aufbaus der Vernetzung belastbare Ergebnisse liefern würde.

Erzeugung und Erhalt von Diversität

Der Erhalt und die Erzeugung der Diversität innerhalb des Projektes wird durch die bereits beschriebene Verlagerung des *gatekeepings* wesentlich beeinflusst. Hierbei kann es ebenso zu exkludierenden Prozessen kommen, da die Gruppenstruktur an sich sehr homogen ist, dies ist jedoch nach den Aussagen der Bewohner*innen und Expert*innen nicht der Fall. Die Veranstaltungen und Projekte werden ebenso inklusiv gestaltet wie die zu übernehmenden sozialen Aufgabe des Projektes. Ein

Vorschlag wäre, bestimmte Quoten, die sich an der Gesamtstadt orientieren, anhand von unterschiedlichen Merkmalen wie bspw. Altersstruktur, Haushaltsgröße o. ä. mit in die Kriterien der Fallgruppen aufzunehmen, um einen diversen Stadtteil zu realisieren.

Insgesamt tragen Baugemeinschaften erheblich zu einem diversen Stadtteil bei, da sie nicht nur reine Sozialwohnungen darstellen, sondern darüber hinaus noch weitere, vielfältige Inklusionsaufgaben übernehmen.

Ressourcenschonende und inklusive Bauweise

Eine grundlegende Motivation bezüglich einer ökologischen Bauweise lag zwar nicht vor, wurde jedoch durch die beteiligten Architekten vorgegeben, sodass keine großen Einflussnahmen möglich waren. Die Häuser sind nach einem Energiestandard gebaut worden, wobei die Baugemeinschaften nur beschränkt Einfluss hatten, dies zu ändern. Diese Einschränkung geht zu Lasten der ökologischen Innovation. Dennoch wurden ressourcenschonende Baumaterialien, auch auf Wunsch der Bewohner*innen, umgesetzt. Durch die Festlegung der

Wohnungsgrößen durch die Förderrichtlinie wird den ökologischen Aspekten des verminderten Flächenverbrauchs Rechnung getragen.

Eine inklusive Bauweise wurde insofern umgesetzt, als dass alle Wohnungen barrierefrei zu erreichen sind. In dem Häuserkomplex für Blinde und Sehbehinderte wurden, in Abstimmung mit den Bewohner*innen, architektonische Elemente hinzugefügt, sodass sich die Bewohner*innen mit einer Seheinschränkung zurecht finden können.

Ein wesentliches Element kann aufgrund der Ergebnisse hinzugefügt werden: eine gemeinschaftsfördernde Architektur, die Begegnungsstätten und Gemeinschaftsräume mitberücksichtigt. Dies ist in den Projekten bedacht worden, ist aber für die ‚Vollständigkeit‘ eines Kriterienkatalogs zu erwähnen. Der Flächenverbrauch sowie die Vorgaben im Niedrighaussegment sind zwar ökologische Ansatzpunkte, es bleibt durch die eingeschränkte Handlungsfähigkeit jedoch die im theoretischen Teil angesprochene Innovation aus.

8 Fazit und Ausblick

Mit einem Zitat von Friedrich Engels, welches nach über 150 Jahren immer noch Gültigkeit besitzt, wurde diese Arbeit eingeleitet. Die Politische Ökonomie des Wohnens gibt eine Sichtweise auf die ökonomische Verwertung des kapitalistischen Wohnungssystems, wobei durch die Inwertsetzung des Bodens und weitreichende Spekulationen von Kapitalanleger*innen dem Gebrauchswert der Wohnung keine Bedeutung mehr beigemessen wird und die Kapitalist*innen weitestgehend an einer Gewinnmaximierung anstatt an einer/m zufriedenen Mieter*in orientiert sind. Die aus dem kapitalistisch organisierten Wohnungsmarkt hervorgehenden Unzulänglichkeiten führen zu einer ungleichen Verteilung der Wohnungsversorgung zum Nachteil der Unter- sowie teilweise der Mittelschicht in urbanen Räumen prosperierender Städte. Die Neoklassik stellt die kapitalistische Funktionsweise des Marktes als vollkommen, höchst effizient und mit einem freien Zugang dar, der den Nutzen aller maximiert. Über 150 Jahre nach Engels Zitat, in denen die Wohnungsversorgung überwiegend kapitalistisch organisiert worden ist, lässt sich konstatieren, dass der freie Markt, anders als die Neoklassik ihn umschreibt, nicht zu höchster Effizienz und einem ausgeglichen Angebot-Nachfrage-Verhältnis und somit einem optimalen Nutzen geführt hat. Die zunehmenden Tendenzen der Kommodifizierung und Finanzialisierung verschärfen die anhaltende Wohnungsnot zunehmend. Deshalb darf der Wohnungsraum nicht mehr als Spekulations- oder Renditeobjekt genutzt werden, sondern seine Funktion als soziale, gemeinwohlorientierte Infrastruktur muss verstanden und umgesetzt werden. Letztlich gilt es den Wohnraum dem Markt und seiner kapitalistischen Verwertung zu entziehen und eine gemeinwohlorientierte Wohnungsversorgung zu gewährleisten. Doch wie kann eine Wohnungsversorgung, die sich am Gemeinwohl orientiert, aussehen?

Im Zuge einer neuen Ausrichtung der Wohnungspolitik wird wieder verstärkt ein Bezug zur Wohnungsgemeinnützigkeit hergestellt, die bis 1990 ein wichtiges Instrument der Politik war, leistbares Wohnen über gemeinnützig agierende Wohnungsunternehmen sicherzustellen. Darauf aufbauend wurde ein Kriterienkatalog entwickelt, der den Begriff der Gemeinwohlorientierung für diese Arbeit enger fassen und messbar machen soll. Die daraus hervorgegangenen zehn Kriterien waren die Grundlage zur Bestimmung der Gemeinwohlorientierung der Baugemeinschaften in Mitte-Altona. Hierbei sind die vielfältigen Herausforderungen an Wohnungs- und Stadtpolitik sowie die sozialen, stadtentwicklungspolitischen Anforderungen an das Wohnen in den 2020er Jahren be-

rücksichtigt worden. Wohnen ist zu der sozialen Frage unserer heutigen Zeit geworden, einer Daueraufgabe mit Langzeiteffekt und als ein wesentlicher Bestandteil des gesellschaftlichen Zusammenhalts zu sehen. Wohnen stellt ein Grundbedürfnis dar, dem existenzielle soziale Funktionen unserer Gesellschaft zukommen. Wohnen bedeutet einen Rückzugsort zu haben, ein sicheres Zuhause zu haben sowie einen eigenen Platz der sozialen Reproduktion. Die Verortung in der Nachbarschaft schafft eine Identität und regelt den Zugang zu sozialen Infrastrukturen und ist somit ein wesentlicher Baustein für die Herstellung unseres sozialen Lebens.

Zur Überwindung der durch den kapitalistischen Wohnungsmarkt hervorgebrachten Unzulänglichkeiten und zum Erschließen des eigentlichen Anspruchs an das Wohnen ist ein bereits genutztes Stadtentwicklungsinstrument wieder in den stadtplanerischen Fokus gerückt: gemeinschaftliche Wohnformen bzw. Baugemeinschaften. Die Stadt Hamburg möchte diese spezielle Wohnform fördern und laut Koalitionsvertrag eine gemeinwohlorientierte Bodenpolitik umsetzen. Insgesamt sollen 20 Prozent der Flächen in Neubaugebieten an gemeinschaftliche Wohnformen vergeben werden, weswegen die Aufgabe dieser Arbeit darin bestand, herauszufinden: Inwieweit sind Baugemeinschaften ein effektives Instrument für eine gemeinwohlorientierte Wohnungsversorgung in Mitte-Altona?

Dies stellt die zentrale Forschungsfrage dar, die es zu beantworten galt. Die Ergebnisse wurden mit Hilfe von Expert*inneninterviews durchgeführt, wobei die Bewohner*innen im Fokus der Untersuchung standen. Es war eine multiperspektivische Sicht nötig, um die Wirkung der unterschiedlichen Baugemeinschaften auf das Quartier und die Bewohner*innen zu erfassen und auszuwerten.

Zur Beantwortung der Forschungsfrage ist es zunächst einmal entscheidend, die Perspektivebene festzustellen, d.h. ob die Baugemeinschaft einzeln betrachtet wird oder ob die Gemeinwohlorientierung aus ihrer Summe hervorgeht.

Bei der Betrachtung der Ergebnisse in den einzelnen Kriterien der Gemeinwohlorientierung sind insbesondere im dritten, vierten sowie sechsten Kriterium Defizite auszumachen. Diese beziehen sich zum einen auf die Solidarität und Expansion der Projekte. Das Kriterium beschreibt einen von Balmer und Bernet (2017) geforderten Ausbau von „(lokalen) Solidartransfer-Mechanismen“ (ebd., S. 267) zur Gewährleistung des Austausches und zur Verbreitung des Konzeptes des gemeinschaftli-

chen Wohnens. Es ist jedoch festzustellen, dass es lediglich informelle Netzwerke gibt, die nur einen schwachen Mechanismus zur Expansion erkennen lassen.

Das Kriterium der Leistbarkeitsorientierung weist insofern Mängel auf, als dass zum einen die Aufbringung des Eigenkapitals nur minimal berücksichtigt wird und sich dadurch die Gründung einer Kleingensossenschaft als sehr komplex umschreiben lässt. Zur Gründung einer Kleingensossenschaft benötigt es einen hohen Eigenkapitalanteil, weswegen eine gewisse Exklusivität bei diesem Modell der genossenschaftlichen Organisation vorliegt, die nur durch den Solidargedanken der Bewohner*innen aufgehoben wird.

Ein weiterer Kritikpunkt ist die Leistbarkeit des Nutzungsentgeltes aufgrund der in der Förderrichtlinie festgesetzten Grundlage der Förderbedingungen, die sich auf die Nettokaltmiete bezieht und eine mögliche Überbelastung der Haushalte aufgrund hoher Nebenkosten vernachlässigt. Hierfür wird vorgeschlagen, eine Förderung anhand der Bruttowarmmiete festzulegen, da es im Kontext steigender Betriebs- und Heizkosten existenziell ist, ob die Nettokalt- oder die Bruttowarmmiete den Ausgangspunkt darstellt.

Das sechste Kriterium der Demokratisierung wurde sehr unterschiedlich wahrgenommen. Hierbei ist auf die unterschiedlichen Formen der genossenschaftlichen Baugemeinschaften hinzuweisen, die sich anhand ihres Grads der Selbstverwaltung sowie Mitbestimmung unterscheiden. Aufgrund der Finanzierbarkeit und der Abgabe des Risikos musste jedoch oftmals eine Bestandsgenossenschaft als Bauherr eingesetzt werden, was den Grad an Mit- und Selbstbestimmung senkt. Der Kriterienkatalog sollte um das Kriterium der gemeinschaftsfördernden Architektur ergänzt werden, da die Gemeinschaftsflächen einen wichtigen Beitrag zum sozialen Austausch leisten.

Das Instrument der Baugemeinschaft zeichnet sich durch eine sehr hohe soziale, inklusive und der Nachbarschaft förderliche Wohnform aus, die die soziale Reproduktion der eigenen Bewohner*innen sowie das seiner gemeinschaftlichen Umgebung positiv beeinflusst. Baugemeinschaften sind durch ihr hohes Engagement bei der Quartiersentwicklung und -planung ein wichtiges, ergänzendes Element zur herkömmlichen Wohnungsversorgung. Die vorzufindenden genossenschaftlichen Formen haben jeweils Vor- und Nachteile. Die Form der Kleingensossenschaft kommt durch ihr besonderes Besitzverhältnis den Kriterien an eine Gemeinwohlorientierung am nächsten, ist jedoch durch ihren hohen

Anteil an aufzubringendem Eigenkapital limitiert, weswegen ein Fonds vorgeschlagen wird, in den bereits bestehende Baugemeinschaften einzahlen und sich dadurch neue Projekte finanzieren können. Eine *bottom-up* Struktur ist bei den untersuchten Projekten jedoch nicht zu erkennen, da die vorherige Planung und der städtebauliche Realisierungswettbewerb wenig Einfluss zugelassen haben. Projekte, die als innovative Reallabore fungieren und aus denen besonders innovative Wohnformen hervorgehen, konnten nicht festgestellt werden. Dies ist auf die hohe Anzahl an Projekten in Kooperationen zurückzuführen, bei denen die Kreativität mit dem Verlust der Selbstorganisation einher zu gehen scheint. Möchte die Stadt Hamburg kreative, innovative Wohnformen in ihren Quartieren haben, ist die Förderung der Kleingensossenschaften zu verbessern oder die Dachgenossenschaften sind bei ihrer Arbeit weitgehender zu unterstützen.

Insgesamt zeichnet sich das Instrument der Baugemeinschaften jedoch durch eine hohe am Gebrauchswert orientierte Struktur aus, was als ein neues soziales Wohnen bezeichnet werden kann, indem individuelle Belange wieder Berücksichtigung finden und sozial nicht nur im Sinne von leistbar verstanden wird.

Wird die Baugemeinschaft im Einzelnen betrachtet, kann sie kaum alle Kriterien der Gemeinwohlorientierung erfüllen, da die Anforderungen zu vielfältig sind. In ihrer Summe jedoch decken die untersuchten Projekte die Kriterien der Gemeinwohlorientierung ab und erweisen sich als ein effektives Instrument einer gemeinwohlorientierten Wohnungsversorgung in Mitte-Alttona durch ihre maximale Ausrichtung zur Erhöhung des Gebrauchswertes. Durch die zur Verfügungsstellung von Flächen durch die Stadt Hamburg für soziale Träger*innen treiben Baugemeinschaften die Pluralisierung des Wohnungsmarktes voran und tragen damit einen Teil zur Antwort auf die Wohnungsfrage bei. Die untersuchten Baugemeinschaften können dementsprechend als ein neues soziales Wohnen gesehen werden, welches individuelle Belange und Interessen berücksichtigt. Zudem handeln die Baugemeinschaften aus ihren Konzeptionen heraus überwiegend am Gemeinwohl orientiert, weswegen eine weitere Expansion dieser Wohnform umso wichtiger erscheint, um möglichst vielen die Möglichkeit zu bieten, eine gemeinwohlorientierte Wohnungsgelegenheit zu beziehen.

Baugemeinschaften sind dementsprechend aus einem guten Grund in den Fokus der öffentlichen Debatte gerückt, da sie als ein vielfältiges Instrument wirken. Die zukünftige Wohnungsversorgung in Hamburg wird den-

noch weiterhin von Engpässen und Wohnungsmangel geprägt sein, was auf eine andauernde Missachtung der sozialen Belange und die Fokussierung auf gewinnmaximierende privatwirtschaftliche Wohnungsunternehmen zurückzuführen ist. Die Baugemeinschaften werden, bei weiterer hoher Förderung und aufgrund der 20-prozentigen Flächenanteile, die sie bei Neubauten zur Verfügung gestellt bekommen, aus ihrer Nische hervortreten und einen wichtigen Teil der zukünftigen Wohnungsverorgung in Hamburg einnehmen. Bei einer steten Verbesserung des Konzeptauswahlverfahrens, eventuell unter der Berücksichtigung des Vorschlags der Eingrenzung bzw. Fassung des Begriffs der Gemeinwohlorientierung, wird die Wohnungsfrage, die zeitgleich eine Bodenfrage ist und erst mit der Beantwortung der sozialen Frage endet, ein wichtiges Instrument sein und einen Beitrag dazu leisten können, die Unzulänglichkeiten, die der kapitalistisch organisierte Wohnungsmarkt verursacht hat, aufzuheben. Hier ist zu berücksichtigen, dass der Gebrauchswert wieder vermehrt Beachtung findet und nicht der Tauschwert.

Diese Arbeit soll auch einen Teil dazu beitragen, Gegenvorschläge respektive Alternativen, die bereits existieren, zum Status quo des Wohnens vorzustellen und deutlich zu machen, dass sich eine Auseinandersetzung mit alternativen Wohnmodellen lohnen kann, da die Sichtbarmachung von Alternativen des Wohnens den Ist-Zustand delegitimieren könnte. In dieser Arbeit wurden keine Vorzeigeprojekte ausgewählt und analysiert, sondern es wurden Baugemeinschaften innerhalb eines von Grund auf neu geplanten Quartiers untersucht, die in der Forschung ansonsten bislang vernachlässigt wurden. Aufgrund der Bedeutung des Quartiers Mitte-Altona für die Stadt Hamburg ist es sinnvoll, eine Bilanz zu ziehen und herauszufinden, wie Baugemeinschaften zu einer gemeinwohlorientierten Wohnungsverorgung beitragen können und wie dies umgesetzt wurde. Diese Arbeit soll einen Teil dazu beitragen. Der aufgestellte Kriterienkatalog zur Gemeinwohlorientierung ist als Vorschlag zu sehen und nicht als fester Maßstab, der zukünftig noch weiterentwickelt und überprüft werden kann.

Literaturverzeichnis

- Aalbers, M. (2017): The financialization of housing. A political economy approach. London, New York, NY.
- Aalbers, M.B. und B. Christophers (2014): Centring Housing in Political Economy. In: *Housing, Theory and Society* 31 (4), S. 373-394.
- Agentur für Baugemeinschaften (2017): Kontaktbörse Baugemeinschaften. URL: <https://www.hamburg.de/contentblob/12758200/58a88e15e06f1ceb7130c178639637b8/data/kontaktboerse-baugemeinschaften-posterausstellung.pdf> (aufgerufen am 14.11.2021).
- Akpinar, I. und L. Seidl (2018): Glossar Bodenpolitik. In: *Arch+* (231), S. 42-45.
- Alisch, M. (2002): Soziale Stadtentwicklung – Politik mit neuer Qualität. In: Walther, U.-J. (Hrsg.): *Soziale Stadt – Zwischenbilanzen. Ein Programm auf dem Weg zur Sozialen Stadt?* Wiesbaden, S. 57-69.
- Andritzky, M. (1999): Balance zwischen Heim und Welt. Wohnweisen und Lebensstile von 1945 bis heute. In: *Scandinavian Journal of Occupational Therapy* 9, S. 156-166.
- Baldenius, T., S. Kohl und M. Schularick (2020): Die neue Wohnungsfrage. Gewinner und Verlierer des deutschen Immobilienbooms. In: *Leviathan* 48 (2), S. 195-236.
- Balmer, I. und T. Bernet (2015): Housing as a Common Resource? Decommodification and Self-Organization in Housing – Examples from Germany and Switzerland. In: Dellenbaugh, M. (Hrsg.): *Urban Commons. Moving beyond state and market.* Basel, S. 178-195.
- Balmer, I. und T. Bernet (2017): Selbstverwaltet bezahlbar wohnen? Potentiale und Herausforderungen genossenschaftlicher Wohnprojekte. In: Schönig, B., J. Kadi und S. Schipper (Hrsg.): *Wohnraum für alle?! Perspektiven auf Planung, Politik und Architektur.* Bielefeld, S. 259-279.
- Barwick, C. und T. Blokland (2015): Segregation durch Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt. In: Marschke, B. und H.U. Brinkmann (Hrsg.): *Ich habe nichts gegen Ausländer, aber...: Alltagsrassismus in Deutschland.* Studien zu Migration und Minderheiten. Bd. 27. Berlin, S. 229-244.
- BBSR (Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung) (2014): *Neues Wohnen – Gemeinschaftliche Wohnformen bei Genossenschaften.* Bundesamt für Bauwesen. Bonn.
- BBSR (Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung) (2020): *Soziale Mischung und gute Nachbarschaft in Neubauquartieren: Planung, Bau und Bewirtschaftung von inklusiven Wohnanlagen.* In: *Zukunft Bauen: Forschung für die Praxis.* Bd. 23. Bundesamt für Bauwesen. Bonn.
- Becerra, L. und I. Kunze (2016): *Transformative Social Innovations: Co-operative Housing.* TRANSIT: EU SSH.2013.3.2-1. Grant agreement no:613169. URL: http://www.transitsocialinnovation.eu/content/original/Book%20covers/Local%20PDFs/195%20BatchII_Co-housing_summary_for%20publication_final.pdf (aufgerufen am 14.11.2021).
- Beck, S. (2012): *Gemeinschaftliches Wohnen: zwischen gelebter Sozialutopie, pragmatischer alltäglicher Lebensführung und instrumentalisierter Verge-meinschaftung.* In: *Widersprüche: Zeitschrift für sozialistische Politik im Bildungs-, Gesundheits- und Sozialbereich*, 32 (124), S. 33-53.
- Beck, S. (2021): *Wohnen als sozialräumliche Praxis: Zur subjektiven Bedeutung von Gemeinschaftlichem Wohnen im Kontext des sozialen Wandels.* Wiesbaden.
- Belina, B. und J. Wehrheim (2011): ‚Gefahrengebiete‘ – Durch die Abstraktion vom Sozialen zur Reproduktion gesellschaftlicher Strukturen. In: Oberwittler, D. und R. Behr (Hrsg.): *Polizei und Polizieren in multiethnischen Gesellschaften. Soziale Probleme Zeitschrift für soziale Probleme und soziale Kontrolle.* 22 (2), S. 207-230.
- Belina, B. (2017): *Kapitalistischer Wohnungsbau: Ware, Spekulation, Finanzialisierung.* In: Schönig, B., J. Kadi und S. Schipper (Hrsg.): *Wohnraum für alle?! Perspektiven auf Planung, Politik und Architektur.* Bielefeld, S. 28-46.
- Belina, B. (2018): *Wenn Geldkapital eine sichere Bank sucht.* In: *PROKLA. Zeitschrift für kritische Sozialwissenschaft* 48, 187-203.
- Bernet, T. (2020): *Ausstieg aus dem Spekulationskarussell.* In: *Indes* 9 (2), S. 87-95.
- Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg (2019): *Leistbares Wohnen in Kreuzberg West.* URL: https://www.berlin.de/rathausblock-fk/themen/wohnen-und-soziales/leistbares-wohnen-in-kreuzberg-west_final_web.pdf (aufgerufen am 22.09.2021).
- BfFSFJ (Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend) (o. J.): *FAQ Gemeinschaftliches Wohnen.* URL: <https://www.serviceportal-zuhause-im-alter.de/programme/modellprogramm-gemeinschaftlich-wohnen-selbstbestimmt-leben/faq.html> (aufgerufen am 04.11.2021).
- Bhaskar, R. (1975): *A Realist Theory of Science.* London.
- BMVBW (Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen) (2004): *Wohnungsgenossenschaften: Potenziale und Perspektiven.* URL: https://www.bmi.bund.de/SharedDocs/downloads/DE/veroeffentlichungen/themen/bauen/wohnen/bericht-expertenkommission-wohnungsgenossenschaften.pdf?__blob=publicationFileundv=2. (aufgerufen am 15.11.2021).

- Bodenschatz, H. (1992): Vorwort. In: Welch Guerra, M. (Hrsg.): Vermietenstruktur und Depolitisierung der Wohnungspolitik. Die Politik des CDU-geführten Senats gegenüber der Anbieterseite des Wohnungsmarktes in Berlin (West) von 1982 bis 1988. Arbeitshefte des Instituts für Stadt- und Regionalplanung der Technischen Universität Berlin 44, Berlin, S. V-IX.
- Bogner, A., B. Littig und W. Menz (2014): Interviews mit Experten: Eine praxisorientierte Einführung. Wiesbaden.
- Böhmer, F., A. Jacob und J. Obey (2021): Wohnen zwischen Markt, Staat und Gesellschaft. In: Holm, A. (Hrsg.): Wohnen zwischen Markt, Staat und Gesellschaft. Wiesbaden, S. 10-13.
- Brand, T., R. Follmer und K. Unzicker (2020): Gesellschaftlicher Zusammenhalt in Deutschland 2020. Gütersloh.
- Brede, H., B. Dietrich und B. Kohaupt (1976): Politische Ökonomie des Bodens und Wohnungsfrage. Frankfurt a. M.
- BSW (Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen) (o.J.): Vorbereitende Untersuchung Mitte-Altona. URL: <https://www.hamburg.de/mitte-altona/3370102/einfuehrung/> (aufgerufen am 12.01.2022).
- Burawoy, M. (2013): Marxism after Polanyi. In: Bond, P., M. Williams und V. Satgar (Hrsg.): Marxisms in the 21st Century. Crisis, Critique und Struggle. Johannesburg, S. 34-52.
- Burghardt, R., P. Coelho, D. Pelger, L. Rochlitzer, N. Tajeri, B. Barthel, C. Rosenthal, T. Teske und M. Wegewitz (2018a): Gemeinwohl entwickeln: Kooperativ und langfristig Heft 1: Studie. Eine Beauftragungsstelle für gemeinwohlorientierte Immobilienentwicklung in Friedrichshain-Kreuzberg. Berlin.
- Burghardt, R., P. Coelho, D. Pelger, L. Rochlitzer, N. Tajeri, B. Barthel, C. Rosenthal, T. Teske und M. Wegewitz (2018b): Gemeinwohl entwickeln: Kooperativ und langfristig Heft 2: Studie. Eine Beauftragungsstelle für gemeinwohlorientierte Immobilienentwicklung in Friedrichshain-Kreuzberg. Berlin.
- Calderon Lüning, E., M. Clausen, C. Hiller und A.-L. Ngo (2018): Die Einübung einer anderen Vision von Stadt. In: ARCH+ 232, S. 88-99.
- Chan, J., H.-P. To und E. Chan (2006): Reconsidering social cohesion: Developing a definition and analytical framework for empirical research. In: Social Indicators 2, S. 273-302.
- Claus, L. und T. Sommer (2021): Wohnungsmarkt. In: Holm, A. (Hrsg.): Wohnen zwischen Markt, Staat und Gesellschaft. Wiesbaden, S. 97-122.
- Difu (2017): Bodenpolitische Agenda 2020-2030. Warum wir für eine nachhaltige und sozial gerechte Stadtentwicklungs- und Wohnungspolitik eine andere Bodenpolitik brauchen. URL: https://difu.de/sites/difu.de/files/archiv/presse/download/2017-10-16_difu-vhw-roadmap-bodenpolitik.pdf (aufgerufen am 22.07.2021).
- Doderer, Y. (2007): Die ungelesene Seite von Planung. Widerständische urbane Praktiken, Frauen- und queere Öffentlichkeiten. In: Fezer, J. (Hrsg.): Hier entsteht. Strategien partizipativer Architektur und räumlicher Aneignung. Berlin, S. 65-72.
- Dürr, S. und G. Kuhn (2017): Wohnvielfalt. Gemeinschaftlich wohnen - im Quartier vernetzt und sozial orientiert. Ludwigsburg.
- Egner, B., S. Grohs und T. Robischon (2021): Die Rückkehr der Wohnungsfrage. Ansätze und Herausforderungen lokaler Politik. Wiesbaden.
- Fedrowitz, M. und L. Gailing (2003): Zusammen wohnen: Gemeinschaftliche Wohnprojekte als Strategie sozialer und ökologischer Stadtentwicklung. In: Dortmunder Beiträge zur Raumplanung (112). Institut für Raumplanung. Dortmund
- Fedrowitz, M. (2016): Gemeinschaftliches Wohnen – Stand und Entwicklung in Deutschland. In: Nachrichten. Magazin der Akademie für Raumforschung und Landesplanung, 46 (1), S. 9-12.
- Flick, U. (2011): Triangulation: eine Einführung. Wiesbaden.
- Fromm, S. und D. Rosenkranz (2019): Unterstützung in der Nachbarschaft: Struktur und Potenzial für gesellschaftliche Kohäsion. Wiesbaden.
- Ginski, S. und G. Schmitt (2014): Gemeinschaftliche Wohnformen – ein Beitrag zur Wohnungsversorgung? In: Forum Wohnen und Stadtentwicklung. 6/2014, S. 292-296.
- Gläser, J. und G. Laudel (2010): Experteninterviews und qualitative Inhaltsanalyse als Instrumente rekonstruierender Untersuchungen. 4. Auflage. Wiesbaden.
- Görgen, B. (2021): Nachhaltige Lebensführung: Praktiken und Transformationspotenziale gemeinschaftlicher Wohnprojekte. Band 3. Bielefeld.
- Gribat, N., J. Kadi, J. Lange, L. Meubring und J. Müller (2017): Planung als politische Praxis. Zur Einleitung in den Themenschwerpunkt. In: sub|urban. Zeitschrift für kritische Stadtforschung 5 (1/2), S. 7-20.
- Großjohann, K. und H. Stolarz (2002): Wohnkonzepte und Erhaltung von geistiger Kompetenz. In: Tesch-Römer, C. (Hrsg.): Gerontologie und Sozialpolitik. Berlin, S. 109-135.
- Gütschow, M. (2018): Baugemeinschaften als Werkzeug für die Realisierung von kostengünstigem Wohn-

- raum. In: Forum Wohnen und Stadtentwicklung 10 (3), S. 159-161.
- Hamburger Mietenspiegel (2021): Hamburger Mietenspiegel. Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen. URL: <https://www.hamburg.de/mietenspiegel/> (aufgerufen am 29.12.2021).
- Hamburgische Investitions- und Förderbank (2020): Baugemeinschaften: Förderrichtlinie für Baugemeinschaften mit genossenschaftlichem Eigentum. Hamburg.
- Hamm, B. (1973): Betrifft: Nachbarschaft. Verständigung über Inhalt und Gebrauch eines vieldeutigen Begriffs. Düsseldorf.
- Harvey, D. (1978): The urban process under capitalism. A framework for analysis. In: International Journal of Urban and Regional Research 2 (1-3), S. 101-103.
- Harvey, D. (1982): The Limits to Capital. Oxford.
- Harvey, D. (2013): Rebellische Städte. Vom Recht auf Stadt zur urbanen Revolution. Berlin.
- Häussermann, H. und W. Siebel (2000): Soziologie des Wohnens – Eine Einführung in Wandel und Ausdifferenzierung des Wohnens. 2. korrigierte Auflage. Weinheim, München.
- Häussermann, H. und W. Siebel (2004): Stadtsoziologie – Eine Einführung. Frankfurt a. M.
- Häussermann, H. (2007): Effekte der Segregation. In Forum Wohneigentum 5 (2007), S. 234-240.
- Heinrich, M. (2005): Kritik der politischen Ökonomie. Eine Einführung. Stuttgart.
- Helfferich, C. (2014): Leitfaden- und Experteninterviews. In: Baur, N. und J. Blasius (Hrsg.): Handbuch Methoden der empirischen Sozialforschung. Wiesbaden, S. 559-574.
- Hellriegel, M. und S. Schmitt Pacífico (2019): Kompass für ein solidarisches Quartier – Reale Utopien für eine andere Stadtentwicklung. Frankfurt a. M.
- Herzberg, C. (2015): Legitimation durch Beteiligung – Stadt und Wasserwerke in Deutschland und Frankreich. Hamburg.
- Hinz, T. und K. Augspurg (2017): Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt. In: Scherr, A., A. El-Mafaa-lani und E. Yüksel (Hrsg.): Handbuch Diskriminierung. Wiesbaden, S. 387-406.
- Holm, A., S. Horlitz und I. Jensen (2015): Neue Gemeinnützigkeit: Gemeinwohlorientierung in der Wohnungsversorgung. Arbeitsstudie im Auftrag der Fraktion DIE LINKE. im deutschen Bundestag. Rosa-Luxemburg-Stiftung, Berlin. URL: http://www.netzwerk-mieten-wohnen.de/sites/default/files/Neue%20Gemeinnuetzigkeit_gesamt_2015-09-16.pdf (aufgerufen am 19.05.2021).
- Holm, A. und C. Laimer (2021): Einleitung. In: Holm, A. und C. Laimer (Hrsg.): Gemeinschaftliches Wohnen und selbstorganisiertes Bauen. Wien, S. 1-10.
- Holm, A. und K. Metzkwon (2021): Wohnen als Soziales Verhältnis. In: Holm, A. (Hrsg.): Wohnen zwischen Markt, Staat und Gesellschaft. Wiesbaden, S. 151-171.
- Holm, A. (2011): Wohnung als Ware. Zur Ökonomie und Politik der Wohnungsversorgung. In: Widersprüche 121, S. 9-20.
- Holm, A. (2013): Wohnen als Soziale Infrastruktur. In: links-netz.de URL: http://old.links-netz.de/pdf/T_holm_wohnen.pdf (aufgerufen am 19.05.2021).
- Holm, A. (2017): ‚Neue Gemeinnützigkeit‘ und soziale Wohnungsversorgung. In: Kadi, J., S. Schipper und B. Schönig (Hrsg.): Wohnraum für alle?! Perspektiven auf Planung, Politik und Architektur. Bielefeld, S. 135-152.
- Holm, A., S. Horlitz und I. Jensen (2015): Neue Gemeinnützigkeit: Gemeinwohlorientierung in der Wohnungsversorgung. Arbeitsstudie. Berlin.
- Holm, A., S. Horlitz und I. Jensen (2017): Neue Wohnungsgemeinnützigkeit. Voraussetzungen, Modelle und erwartete Effekte. Rosa-Luxemburg-Stiftung, STUDIEN 5/2017. 2. Auflage. Berlin.
- Holm, A., A. Kravetz, C. Laimer und J. Steinfeld (2021): Bausteine für ein Neues soziales Wohnen. In: Holm, A. und C. Laimer (Hrsg.): Gemeinschaftliches Wohnen und selbstorganisiertes Bauen. Wien, S. 211-228.
- Jäger, J. und E. Springler (2012): Ökonomie der internationalen Entwicklung. Eine kritische Einführung in die Volkswirtschaftslehre. Wien.
- Jenkins, H. (1985): Die gemeinnützige Wohnungswirtschaft zwischen Markt und Sozialbindung. In: Schriften zum Genossenschaftswesen und zur öffentlichen Wirtschaft. Band 14/1. Berlin.
- Kiehling, H. (2009): Wirtschafts- und Sozialgeschichte kompakt. München.
- Koalitionsvertrag (2020): Zuversichtlich, solidarisch, nachhaltig – Hamburgs Zukunft kraftvoll gestalten: Koalitionsvertrag über die Zusammenarbeit in der 22. Legislaturperiode der Hamburgischen Bürgerschaft zwischen der SPD, Landesorganisation Hamburg und Bündnis90/Die Grünen, Landesverband Hamburg. Hamburg.
- Krätke, S. (1995): Stadt / Raum / Ökonomie. Einführung in aktuelle Problemfelder der Stadtökonomie und Wirtschaftsgeographie. Wiesbaden.
- Kröger, S., F. Otterbach, A. Schönfeld und S. Widdess (2005): Selbstgebaute Nachbarschaft. Handlungsempfehlungen zur Verbreitung von Wohnprojekten in Hamburg. Kassel.
- Krüger, H.-H. (2012): Einführung in die Theorien und Me-

- thoden der Erziehungswissenschaften. Opladen, Toronto.
- Kuckartz, U. (2018): *Mixed Methods. Methodologie, Forschungsdesign und Analyseverfahren*. Wiesbaden.
- Künkel, J. (2014): Das Quartier als revanchistische Stadtpolitik. In: Schnur, O. (Hrsg.): *Quartiersforschung: Zwischen Theorie und Praxis*. 2. Auflage. Wiesbaden, S. 201-224.
- Kunnert, A. (2014): Vom Recht auf Wohnraum - Definition von ‚leistbar Wohnen‘ und Leistbarkeitsindikatoren in Österreich. In: Wippel, J. (Hrsg.): *Wohnbaukultur in Österreich – Geschichte und Perspektiven*, S. 25-34.
- Kunze, I. (2009): *Soziale Innovationen für eine zukünftige Lebensweise. Gemeinschaften und Ökodörfer als experimentierende Lernfelder für sozialökologische Nachhaltigkeit*. Münster.
- LaFond, M. und L. Tsvetkova (2017): *CoHousing Inclusive: Self-organised, Community-led Housing for All*. Berlin.
- Lamnek, S. und C. Krell (2016): *Qualitative Sozialforschung*. Weinheim, Basel.
- Lebuhn, H., A. Holm, S. Junker und K. Neitzel (2017): *Wohnverhältnisse in Deutschland – eine Analyse der sozialen Lage in 77 Großstädten: Bericht aus dem Forschungsprojekt ‚Sozialer Wohnversorgungsbedarf‘*. Hans-Böckler-Stiftung. Berlin, Düsseldorf. URL: https://www.boeckler.de/pdf_fof/99313.pdf (aufgerufen am 19.05.2021)
- Lefebvre, H. (1974): Die Produktion des Raums. In: Dünne, J. und S. Günzel (2006) (Hrsg.): *Raumtheorie. Grundlagentexte aus Philosophie und Kulturwissenschaften*. Frankfurt a. M., S. 330-342.
- Leitner, M. und B. Littig (2016): *Leben in einem nachhaltigkeitsorientierten Wohnprojekt. Ambivalenzen der alltäglichen Lebensführung in einer sozialen Nische*. Institut für Höhere Studien (IHS). Wien. URL: <https://nbn-resolving.org/urn:nbn:de:0168-ssoar-50015-1> (aufgerufen am 04.11.2021).
- Liebold, R und R. Trunczek (2009): Experteninterview. In: Kühl, S. (Hrsg.): *Handbuch Methoden der Organisationsforschung. Quantitative und qualitative Methoden*. Hamburg.
- Liese, J. (2008): Die Baugemeinschaft – ein Wohnbaumodell mit Zukunft. In: *Detail. Zeitschrift für Architektur* 48. Serie, 09/2008, S. 902-906.
- Littig, B. (2017): *Lebensführung revisited. Zur Aktualisierung eines Konzeptes im Kontext der sozial-ökologischen Transformationsforschung*. Berlin.
- Lohoff, E. und N. Trenkle (2012): *Die große Entwertung. Warum Spekulation und Staatsverschuldung nicht die Ursache der Krise sind*. Münster.
- Lütge, F. (1949): *Wohnungswirtschaft. Eine systematische Darstellung unter besonderer Berücksichtigung der deutschen Wohnungswirtschaft*. Stuttgart.
- Madden, D. und P. Marcuse (2016): *In Defense of Housing: The politics of Crisis*. London, New York.
- Mändle, E. und M. Mändle (2014): *Genossenschaftswesen*. In: *Gabler Wirtschaftslexikon*, Stichwort: Genossenschaftswesen. Wiesbaden. URL: <http://wirtschaftslexikon.gabler.de/Archiv/7153/genossenschaftswesen-v14.html> (aufgerufen am 03.11.2021).
- Marshall, A. (1890): *Principles of Economics*. London.
- Masterplan (2013): *Masterplan Mitte Altona: Fundamente für ein neues Stück Stadt*. Freie und Hansestadt Hamburg.
- Mayer, J.N. und E. Mayeres (2021): *Historische Genese der Wohnungsfrage*. In: Holm, A. (Hrsg.): *Wohnen zwischen Markt, Staat und Gesellschaft*. Wiesbaden, S. 209-232.
- Mayring, P. (2007): *Qualitative Inhaltsanalyse: Grundlagen und Techniken*. 9. Auflage. Weinheim, Basel.
- McCamant, K. und C. Durrett (2011): *Creating cohousing: Building sustainable communities*. Gabriola Island, BC, Canada.
- Meksem, M.Z. (2021): *Eine Intersektionale Perspektive auf die Wohnungsfrage*. In: Holm, A. (Hrsg.): *Wohnen zwischen Markt, Staat und Gesellschaft*. Wiesbaden, S. 49-64.
- Metzger, J. und S. Schipper (2017): *Postneoliberale Strategien für bezahlbaren Wohnraum? Aktuelle wohnungspolitische Ansätze in Frankfurt am Main und Hamburg*. In: Schönig, B., J. Kadi und S. Schipper (Hrsg.): *Wohnraum für alle?! Perspektiven auf Planung, Politik und Architektur*. Bielefeld, S. 178-212.
- Metzger, J. (2016): *Gemeinschaftliches Wohnen: Ansatz zur Lösung der Wohnungsfrage?* In: *Nachrichten. Magazin der Akademie für Raumforschung und Landesplanung* 46 (1), S. 18-22.
- Metzger, J. (2021): *Genossenschaftliches Wohnen*. In: Eckardt, F. und S. Meier (Hrsg.): *Handbuch Wohnsoziologie*. Wiesbaden, S. 1-19.
- Meuser, M. und U. Nagel (1991): *ExpertInneninterviews – vielfach erprobt, wenig bedacht. Ein Beitrag zur qualitativen Methodendiskussion*. In: Garz, D. und K. Kraimer (Hrsg.): *Qualitativempirische Sozialforschung. Konzepte, Methoden, Analysen*. Opladen, S. 441-471.
- Meuser, M. und U. Nagel (2009): *Das Experteninterview – konzeptionelle Grundlagen und methodische Anlage*. In: Pickel, S., G. Pickel, H.-J. Lauth und D. Jahn (Hrsg.): *Methoden der vergleichenden Poli-*

- tik- und Sozialwissenschaft: Neue Entwicklungen und Anwendungen. Wiesbaden, S. 465-480.
- MEW 18 (1872): Engels, F. Zur Wohnungsfrage. In: Karl Marx / Friedrich Engels – Werke, Band 18. Berlin. 1973, S. 209-287.
- MEW 2 (1892): Engels, F. Die Lage der arbeitenden Klasse in England. In: Karl Marx / Friedrich Engels – Werke, Band 18. Berlin. 1972, S. 209-287.
- MEW 23 (1890): Marx, K. Das Kapital. Kritik der politischen Ökonomie. Erster Band, Buch I: Der Produktionsprozeß des Kapitals. In: Karl Marx / Friedrich Engels – Werke, Band 23. Berlin. 1988.
- MEW 24 (1893): Marx, K. Das Kapital. Kritik der politischen Ökonomie. Zweiter Band, Buch II: Der Zirkulationsprozeß des Kapitals. In: Karl Marx / Friedrich Engels – Werke, Band 24. Berlin. 1983.
- MEW 25 (1867): Marx, K. Das Kapital. Kritik der politischen Ökonomie. Dritter Band, Buch III: Der Gesamtprozeß der kapitalistischen Produktion. In: Karl Marx / Friedrich Engels – Werke, Band 25. Berlin. 1983.
- MEW 40 (1844): Marx, K. Ökonomisch-Philosophische Manuskripte. Berlin.
- Müller, H. (2015): Baugemeinschaften als städtebauliches Entwicklungsinstrument: Ein möglicher Beitrag nachhaltiger Quartiersentwicklung. Wiesbaden.
- Münchner Initiative für ein soziales Bodenrecht (2018): Kommunalen Impuls zu einer gemeinwohl-orientierten Bodenpolitik. URL: http://www.stattbau-muenchen.de/files/stattbau/bodenrecht/M%C3%BCnchner_Ratschlag_Bodenrecht_Ergebnispapier.pdf (aufgerufen am 01.09.2021).
- Nohl, A.-M. (2017): Interview und Dokumentarische Methode: Anleitung für die Forschungspraxis. 5. Auflage. Wiesbaden.
- Nuss, S. und L. Brangsch (2020): Wohnungskampf als Klassenkampf. In: *Indes* 9 (2), S. 70-77.
- Pätzold, R. (2014): Neues Wohnen. Gemeinschaftliche Wohnformen bei Genossenschaften. In: *Difu-Berichte* 4/2014, S. 6-7.
- Peters, G. (2020): Konzeptvergabe – Baustein einer sozial gerechten Stadtentwicklung. In: Etezadzadeh, C. (Hrsg.): *Smart City – Made in Germany*. Wiesbaden, S. 415-423.
- Philippsen, C. (2014): Soziale Netzwerke in gemeinschaftlichen Wohnprojekten: Eine empirische Analyse von Freundschaften und sozialer Unterstützung. Berlin, Toronto.
- Popper, K. (2005 [1935]): *Logik der Forschung*. Tübingen.
- Praun, C. (2015): Genossenschaftlich organisierte Baugemeinschaften: Möglichkeiten und Grenzen bei der Produktion von bezahlbarem Wohnraum am Beispiel der Spreefeld Berlin eG. In: *RaumPlanung* 179, S. 15-19.
- Prey, M. und J. Steinfeld (2021): Wohnungspolitische Alternativen. In: Holm, A. (Hrsg.): *Wohnen zwischen Markt, Staat und Gesellschaft*. Wiesbaden, S.209-232.
- Przyborski, A. und M. Wohlraab-Sahr (2008): *Qualitative Sozialforschung: Ein Arbeitsbuch*. München.
- Pühretmayer, H. (2005): Über das Politische des Wissenschaftlichen. Interventionen des Critical Realism in verschiedenen Ökonomietheorien. In: *Kurswechsel* 4/2005, S. 28-44.
- Rettenbach, H. (2008): Gemeinschaftliches Wohnen – eine Einführung. In: Mensch, K. und R. Novy-Huy (Hrsg.): *Raus aus der Nische – rein in den Markt: Ein Plädoyer für das Produkt ‚gemeinschaftliches Wohnen‘*. Schader-Stiftung. Stiftung trias. Hattingen.
- Ricardo, D. (1817): *Principles of Political Economy and Taxation*. London.
- Rybnikova, I. und R. Hartz (2014): Genossenschaften als Modell partizipativen Organisierens? Stand der Forschung und ausgewählte qualitative Befunde. In: Gesmann-Nuissl, D., R. Hartz und M. Dittrich (Hrsg.): *Perspektiven der Wirtschaftswissenschaften*. Wiesbaden.
- Sarbo, B. und L. Wolf (2021): Politische Ökonomie des Wohnens. In: Holm, A. (Hrsg.): *Wohnen zwischen Markt, Staat und Gesellschaft*. Wiesbaden, S. 83-96.
- Sarnow, M. (2019): „Wir kaufen den Kiez zurück“ - Milieuschutz und Vorverkaufsrecht als Ansätze einer postneoliberalen Wohnraumversorgung in Berlin Friedrichshain-Kreuzberg? In: *sub\urban*. Zeitschrift für kritische stadtforschung 7 (1/2), S. 115-136.
- Sarnow, M. (2023): Die Produktion urbaner Räume in einer verstetigten Krise. Austerität, die Rekonfiguration der sozialen Reproduktion und municipalistische Alternativen in Barcelona. (Kieler Geographische Schriften), Kiel.
- Schader-Stiftung (2013): *Fragen und Antworten zum gemeinschaftlichen Wohnen*. Gemeinschaftliches Wohnen. Darmstadt.
- Schipper, S. und B. Schönig (2021): Die ewig neue Wohnungsfrage! Auf den Spuren bundesdeutscher Debatten zur sozialen Wohnraumversorgung. In: Egener, B., S. Grohs und T. Robischon (Hrsg.): *Die Rückkehr der Wohnungsfrage. Ansätze und Herausforderungen lokaler Politik*. Wiesbaden, S. 77-98.
- Schipper, S. (2013a): Global-City-Formierung, Gentrifizierung und Grundrentenbildung in Frankfurt am Main. In: *Zeitschrift für Wirtschaftsgeographie* 57

- (1-2), S. 185-200.
- Schipper, S. (2013b): Genealogie und Gegenwart der ‚unternehmerischen‘ Stadt. Neoliberales Regieren in Frankfurt am Main 1960-2010. Münster.
- Schipper, S. (2018a): Wohnraum dem Markt entziehen? Wohnungspolitik und städtische soziale Bewegungen in Frankfurt und Tel Aviv. Wiesbaden.
- Schipper, S. (2018b): Stadt im Wettbewerb: Programm und Wirklichkeit der unternehmerischen Stadt. In: Bundeszentrale für politische Bildung (bpb) (Hrsg.): Dossier Stadt und Gesellschaft, S. 41-46. URL: <https://www.bpb.de/themen/stadt-land/stadt-und-gesellschaft/216891/stadt-im-wettbewerb/> (aufgerufen am 01.09.2021).
- Schipper, S. und T. Latocha (2018): Wie lässt sich Verdrängung verhindern? In: *sub\urban. zeitschrift für kritische stadtforschung* 6 (1), S. 51-76.
- Schnur, O. (2014): Quartiersforschung im Überblick: Konzepte, Definitionen und aktuelle Perspektiven. In: Schnur, O. (Hrsg.): *Quartiersforschung: Zwischen Theorie und Praxis*. 2. Auflage. Wiesbaden, S. 21-58.
- Scholz, C. (2016): Urbane Mischung braucht mehr Mut! Nutzungsvielfalt im Quartier. In: *AKP – Alternative Kommunalpolitik* 3, S. 54-56.
- Schönig, B. und L. Vollmer (2018): Wohnungsnot gestern und heute. In: Schipper, S. und L. Vollmer. (Hrsg.): *Wohnungsforschung. Ein Reader*. Bielefeld, Berlin, S. 179-196.
- Schönig, B. (2018): Ausnahmesegment. In: *PROKLA. Zeitschrift für kritische Sozialwissenschaften* 48 (191), S. 227-245.
- Schwirian, K. P. (1983): Models of Neighborhood Change. In: *Annual Review of Sociology* 9, S. 83-102.
- Siebel, W. (1987): Einleitung. In: Afheldt, H., W. Siebel und T. Sieverts (Hrsg.): *Wohnungsversorgung und Wohnungspolitik in der Großstadtregion*. Gerlingen, S. 10-16.
- Siebel, W. (1989): Wandlungen im Wohnverhalten. In: Brech, J. (Hrsg.): *Neue Wohnformen in Europa. Berichte des Viertel internationalen Wohnbund-Kongresses in Hamburg*. Darmstadt.
- Smith, A. (1776): *Wealth of Nations*. New York.
- Smith, N. und P. Williams (1986): *Gentrification of the City*. London.
- Smith, N. (1996): *New Urban Frontier, The Gentrification and the revanchist city*. London, New York.
- SONG - Netzwerk: *Soziales neu gestalten (2009): Zukunft Quartier – Lebensräume zum Älterwerden*. Band 3: *Soziale Wirkung und ‚Social Return‘ – Eine sozioökonomische Mehrwertanalyse gemeinschaftlicher Wohnprojekte*. Gütersloh.
- Spellerberg, A., P. Gerhards, E. Langenbahn, L. Schelisch und A. Schlauch (2018): Einleitung. In: Spellerberg, A. (Hrsg.): *Neue Wohnformen – gemeinschaftlich und genossenschaftlich: Erfolgsfaktoren im Entstehungsprozess gemeinschaftlichen Wohnens*. Wiesbaden, S. 1-26.
- Städtebaulicher Vertrag (2014): *Städtebaulicher Vertrag nach § 165 Abs. 3 Satz 1 Nr. 3 1. Alternative und § 11 BauGB zur Abwendung der förmlichen Festlegung eines städtebaulichen Entwicklungsbereich*. Notariat am Gänsemarkt. Dr. Martin Mulert. UR-Nr. 991/2014. Hamburg.
- Stiftung trias (2017): *Schwerter Erklärung*. URL: https://www.stiftung-trias.de/fileadmin/media/downloads/trias_Schwerter_Erklärung.pdf (aufgerufen am 01.09.2021).
- Strübing, J. (2013): *Qualitative Sozialforschung: Eine komprimierte Einführung für Studierende*. Oldenburg, München.
- Toyka-Seid, C. und G. Schneider (2022): *Soziale Frage*. In: *Das junge Politik-Lexikon*. Bundeszentrale für politische Bildung. URL: <https://www.bpb.de/kurzknapp/lexika/das-junge-politik-lexikon/321136/soziale-frage/> (aufgerufen am 16.01.2022).
- Tsvetkova, L. (2021): *Vielfalt der gemeinwohlorientierten Projekte: Fluch und Segen*. In: Holm, A. und C. Laimer (Hrsg.): *Gemeinschaftliches Wohnen und selbstorganisiertes Bauen*. Wien, S. 125-136.
- Tummers, L. (2016): *The re-emergence of self-managed co-housing in Europe: A critical review of co-housing research*. In: *Urban Studies* 53 (10), S. 2023-2040.
- UN-Habitat (2009): *The Right to Adequate Housing*. Office of the United Nations High Commissioner for Human Rights. Fact Sheet No. 21/Rev. 1. Nairobi. URL: <https://unhabitat.org/the-right-to-adequate-housing-fact-sheet-no-21rev1> (aufgerufen am 16.01.2022).
- UN General Assembly (1948): *Universal Declaration of Human Rights. Resolution 217 A (III) vom 10.12.1948*. Paris.
- Vogelpohl, A. (2014): *Stadt der Quartiere? Das Place-Konzept und die Idee von urbanen Dörfern*. In: Schnur, O. (Hrsg.): *Quartiersforschung: Zwischen Theorie und Praxis*. 2. Auflage. Wiesbaden, S. 59-76.
- Voss, E. (2021): *Gemeinschaftliches Bauen und Wohnen als Solidarisches Wirtschaften – wie kann das gelingen?* In: Holm, A. und C. Laimer (Hrsg.): *Gemeinschaftliches Wohnen und selbstorganisiertes Bauen*. Wien, S. 67-82.
- Wehrhahn, R. (2015): *Editorial: Contentious urban politics and the struggle for housing*. In: *Die ERDE* 146 (2/3): S. 97-99. DOI: 10.12854/erde-146-8
- Wehrhahn, R. (2019): *Contentious urban housing politics in European metropolises between finan-*

- cialisation, dispossession and re-possession. In: Wehrhahn, R. et al. (Hrsg.): *Housing and Housing Politics in European Metropolises*. Jahrbuch Stadtregion 2017/2018. Wiesbaden, pp. 3-20
- Wehrheim, J. (2015): *Quartier – Stadt – Gesellschaft*. In: Knabe, J., A. van Riessen und R. Blandow (Hrsg.): *Städtische Quartiere gestalten. Kommunale Herausforderungen und Chancen im transformierten Wohlfahrtsstaat*. Bielefeld, S. 21-41.
- Wright, E.O. (2017): *Reale Utopien. Wege aus dem Kapitalismus*. Berlin, Frankfurt a. M.
- Zdebel, H. (2017): Ein schönes Leben für alle, aber bitte ökologisch. In: *Journalismus von Links*. URL: <https://www.nd-aktuell.de/artikel/1060739.ein-schoenes-leben-fuer-alle-aber-bitte-oekologisch.html> (aufgerufen am 24.09.2021).
- Zibell, B. und L. Kietzke (2016): *Gemeinschaftliches Wohnen gegen die Angst, allein zu sein?* In *Nachrichten. Magazin de Akademie für Raumforschung und Landesplanung* 46 (1), S. 13-17.
- Zick, A., B. Küpper und D. Krause (2016): *Gespaltene Mitte – feindselige Zustände: Rechtsextreme Einstellungen in Deutschland 2016*. Bonn.
- Zimmermann, K. (2021): *Viele Haushalte durch hohe Mietkosten stark belastet*. In: *Zeit Online*. URL: <https://www.zeit.de/wirtschaft/2021-06/wohnungsnott-neubau-wohnungsmarkt-angespannt-grossstaedte> (aufgerufen am 15.08.2021).

Interviewleitfaden für die Baugemeinschaften

Fragenkategorie 1: Motivation, Umsetzung und Aufbau der Baugemeinschaft (Allgemeines zur Funktionsweise)

1. Bitte erzählen Sie kurz etwas über Ihre Baugemeinschaft (Besitzstruktur, Planung, Bau, Zieleguppe, Bewohner*innen).
2. Welche Motivation lag dem Beitritt zu einer/Ihrer Baugemeinschaft bzw. dessen Gründung zugrunde?
3. Welche sind die drei wichtigsten Eigenschaften Ihrer Baugemeinschaft, die Ihnen spontan in den Sinn kommt?
4. Welche Voraussetzung gab es an der Baugemeinschaft teilzunehmen bzw. sie zu gründen? // Welche Kriterien lagen der Mitglieder*innenauswahl zugrunde?
5. Wieso haben Sie sich für eine Genossenschaft als Rechtsform entschieden?
6. Wo lagen die Herausforderung die Belange Ihrer Baugemeinschaften in Einklang mit denen der Stadt zu bringen?
7. Wie hoch war das einzubringende Eigenkapital?
8. Zahlen Sie mehr als 30% ihres Nettohaushaltseinkommens für Ihre Bruttowarmmiete? /Wie hoch ist ihr Anteil in Prozent der Miete an Ihrem Nettohaushaltseinkommen?
9. Gibt es eine bestimmte Zweckbindung der Mittel oder ist eine vorgesehen?
10. Inwiefern spielt/e Mitbestimmung bei der Planung und Durchführung Ihrer Baugemeinschaft eine Rolle?
11. Welche Art der Mitbestimmung gibt es bei der jetzigen Verwaltung der Baugemeinschaft?
12. Inwieweit hat eine nachhaltige Bauweise eine Rolle gespielt?

Fragenkategorie 2: Wahrnehmung der Rolle der Baugemeinschaft für das Quartier

13. Was verbinden Sie damit in „Mitte-Altona“ zu wohnen?
14. Wodurch zeichnen sich Ihrer Meinung nach Baugemeinschaften aus?
15. Welche Rolle nimmt Ihre Baugemeinschaft in „Mitte-Altona“ ein?
16. Welche Projekte unterstützen Sie in „Mitte-Altona“?
17. Welchen sozio-ökonomischen Hintergrund haben die Bewohner*innen der Baugemeinschaften Ihrer Einschätzung nach überwiegend in „Mitte-Altona“?
18. Gibt es Zugangsmöglichkeiten zu Ihrer Baugemeinschaften (bspw. Aufenthaltsräume für alle Bewohner*innen des Quartiers)?
19. Glauben Sie, dass innerhalb der Menschen, die in Baugemeinschaften in „Mitte-Altona“ leben, ein Muster erkennbar ist?
20. Gibt es eine Zusammenarbeit zwischen Ihrer Baugemeinschaft und anderen Baugemeinschaften innerhalb sowie außerhalb des Quartiers? (bspw. bei derzeit in Planung befindlichen Neubauquartieren)

Fragenkategorie 3: Wahrnehmung des Gemeinwohlgedankens

21. Was würden Sie sagen, verfolgt Ihre Baugemeinschaft ein bestimmtes Ziel?
22. Was ist für Sie Gemeinwohl?

Hierzu werden die Interviewten gebeten zu folgenden Aussagen Stellung zu beziehen, wobei die Antwortmöglichkeiten von „stimme nicht zu“ über „neutral“ bis „stimme zu“ lauten:

- Baugemeinschaften erhöhen das Gefühl eines „Zuhause seins“ im Gegensatz zu einer normalen Mietwohnung.
- Baugemeinschaften erhöhen die Gemeinwohlorientierung der Wohnungsversorgung.
- Eine Baugemeinschaft ist nur für die Mittelschicht geeignet, die sich das Wohnen in der Stadt ansonsten nicht mehr leisten können.
- Baugemeinschaften eignen sich als ein Instrument der Wohnungsversorgung, bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen.
- Baugemeinschaften sollten vermehrt staatlich gefördert werden.
- Baugemeinschaften sehe ich als einen Gegenentwurf zum privaten Mietmarkt.

23. Nehmen Sie Kritik zu Baugemeinschaften wahr und wie begegnen Sie dieser?
24. Ein kleiner Blick in die Zukunft: Was wünschen Sie sich für die zukünftige Wohnraumentwicklung in Hamburg?

Interviewleitfaden für Akteur*innen im Umfeld der Baugemeinschaften

Fragenkategorie 1: Motivation, Umsetzung und Aufbau der Baugemeinschaft (Allgemeines zur Funktionsweise)

1. Bitte erzählen Sie kurz etwas über Ihre Organisation/Institution.
2. Welche sind die drei wichtigsten Eigenschaften von Baugemeinschaft, die Ihnen spontan in den Sinn kommt?
3. Welches Verfahren wird bei der Auswahl der Baugemeinschaften angewendet und welche Konzepte setzen sich hierbei durch?
— Welche Kriterien müssen die sich bewerbenden Baugemeinschaften erfüllen?
4. Wie hoch ist das einzubringende Eigenkapital in den jeweiligen Baugemeinschaften?
5. Wie hoch ist Ihr Anteil in Prozent der Miete am Nettohaushaltseinkommen?
6. Sehen Sie einen Vorteil in Baugemeinschaften, die genossenschaftlich organisiert sind?
7. Wo liegen die Herausforderung die Belange von Baugemeinschaften in Einklang mit denen der Stadt zu bringen?
8. Welche Hauptmotivation haben die Bewohner*innen in einer Baugemeinschaft zu wohnen?

Fragenkategorie 2: Wahrnehmung der Rolle der Baugemeinschaft für das Quartier

9. Was verbinden Sie mit dem Quartier „Mitte-Altona“?
10. Welche Rolle nehmen Baugemeinschaften Ihrer Meinung nach im Quartier „Mitte-Altona“ ein?
11. Welche konkreten Projekte werden von den Baugemeinschaften in „Mitte-Altona“ unterstützt?
12. Ist innerhalb der Gruppe Menschen, die sich für kooperative Wohnprojekte zusammentun und auf Sie zukommen, ein Muster erkennbar?
13. Welche sozio-ökonomischen Gruppen leben überwiegend in den Baugemeinschaften in „Mitte-Altona“?
14. Gibt es eine kollaborative Zusammenarbeit zwischen den Baugemeinschaft in „Mitte-Altona“ und anderen Baugemeinschaften außerhalb des Quartiers (bspw. bei derzeit in Planung befindlichen Neubauquartieren)?

Fragenkategorie 3: Wahrnehmung des Gemeinwohlgedankens

15. Was würden Sie sagen, welches konkrete Ziel verfolgt eine Baugemeinschaft?
16. Was ist für Sie Gemeinwohl?

Hierzu werden die Interviewten gebeten zu folgenden Aussagen Stellung zu beziehen, wobei die Antwortmöglichkeiten von „stimme nicht zu“ über „neutral“ bis „stimme zu“ lauten:

- Baugemeinschaften erhöhen die Gemeinwohlorientierung der Wohnungsversorgung.
 - Eine Baugemeinschaft ist nur für die Mittelschicht geeignet, die sich das Wohnen in der Stadt ansonsten nicht mehr leisten können.
 - Baugemeinschaften eignen sich als ein Instrument der Wohnungsversorgung, bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen.
 - Baugemeinschaften sollten vermehrt staatlich gefördert werden.
17. Nehmen Sie Kritik zu Baugemeinschaften wahr und wie begegnen Sie Ihnen?
 18. Ein kleiner Blick in die Zukunft: Was wünschen Sie sich für die zukünftige Wohnraumentwicklung in Hamburg?

Kategorienkatalog

- Motivation (0)
 - Extrinsische Motivation (6)
 - Intrinsische Motivation (16)
- Solidarität und Expansion (5)
 - Vernetzung (28)
 - Netzwerkeffekte (14)
- Beitrag zur Beteiligung im Quartier (28)
 - Soziale Infrastruktur (22)
 - Zugehörigkeitsgefühl (5)
 - Veranstaltungen (9)
 - Gemeinschaftsfläche (8)
 - Projektorganisation (8)
- Erzeugung und Erhalt von Diversität (20)
 - Gruppenzusammensetzung (8)
 - Exklusiv (6)
 - Inklusiv (22)
 - Gruppengröße (5)
 - Innere Organisation (13)
- Wahl der Rechtsform (9)
 - Gemeinschaft (5)
 - Leistbarkeit der Wohnkosten (16)
 - Kollektivierung (4)
 - Dekommodifizierung (15)
 - Dauerhafte Absicherung des Wohnrechts (4)
- Zufriedenheit (12)
 - Bau (14)
 - Planung (10)
 - Bewohnerschaft (8)
 - Standort (0)
 - Baufeld (6)
 - Lage des Quartiers (5)
- Demokratisierung (9)
 - Mitbestimmung Planung (19)
 - Mitbestimmung innerhalb der Baugemeinschaft (7)
 - Diskriminierungsfreiheit (9)
- Förderung (14)
 - Konzeptverfahren (37)

Erbbaurecht

Das Erbbaurecht ist neben der Veräußerung eine Möglichkeit des Eigentumsübertrags. Das wesentliche Merkmal des Erbbaurechts besteht in der Trennung von Eigentum und Nutzung des Bodens. Es werden vertraglich zwischen der Kommune und einer erbbauberechtigten Person die Nutzungsrechte für ein Grundstück an die/den Erbbaunehmer*in übertragen. Diese*r leistet ihr dafür einen jährlichen Erbbauzins, der sich am Bodenwert bemisst. Das Erbbaurechtsgesetz (ErbbauRG) bildet hierfür die gesetzliche Grundlage. Im Erbbaurechtsvertrag kann eine Zweckbestimmung detailliert festgelegt werden. Somit hat die Kommune einen erheblichen Einfluss auf die zukünftige Nutzung des Grundstücks (Hellriegel und Schmitt Pacífico 2019, S. 74). Das Erbbaurecht gilt meist über einen Zeitraum von 99 Jahren. Durch Vertragsverstöße oder Insolvenz kann es zu Rückübertragung des Gebäudes an den Erbbaurechtsgeber kommen, dies nennt man ‚Heimfall‘, der dazu verpflichtet, den Gebäudewert abzulösen. (vgl. Akpınar und Seidl 2018, S. 43). Das Erbbaurecht eröffnet den Kommunen eine sehr wirkmächtiges Steuerungs-

möglichkeit, die lange Zeit erhalten bleibt (Difu 2017, S. 12). Die Zweckbindung im Erbbaurechtsvertrag ermöglicht es den Kommunen räumlich-gestalterische sowie soziale Vorgaben in die Verträge mit aufzunehmen. Die Arbeit von Projekten, die gemeinwohlorientierte Zielsetzungen verfolgen über dieses Instrument langfristig in der Stadt gesichert werden (Hellriegel und Schmitt Pacífico 2019, S. 74) Zivilgesellschaftlichen Akteur*innen wird es ermöglicht mit niedrigem Eigenkapital den Zugang zu Eigentum, da ausgewählte Nutzungen von städtischer Seite über ermäßigte Erbbauzinsen langfristig gefördert werden können. Besteht dementsprechend ein politischer Wille, können sich in Erbbaurechtsverträgen eine Vielzahl von Nutzungen für verpachtete Grundstücke festlegen, die keiner Profitlogik folgend, aber für ein Quartier wichtige Nutzungen insbesondere auch bei einer gemeinwohlorientierten Wohnungsverorgung vertraglich festhalten können (ebd.). Die Stadt respektive Kommune muss sich jedoch im Besitz des Grundstückes befinden.



Agentur für Baugemeinschaften

Freie und Hansestadt Hamburg
 Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt
 Amt für Wohnen, Stadterneuerung
 und Bodenordnung – WSB 12 –
 Agentur für Baugemeinschaften

Neuenfelder Straße 19, 21109 Hamburg
 E-Mail: baugemeinschaften@bsu.hamburg.de
www.hamburg.de/baugemeinschaften

Bewerbungsformular für Baugemeinschaften

20.03.2015

Dieses Formular ist von Baugemeinschaften bei Bewerbungen auf Grundstücksausschreibungen der Agentur für Baugemeinschaften soweit möglich auszufüllen und zu verwenden. Es ist maßgeblicher Bestandteil der Bewerbung. Baugemeinschaften, die zum Zeitpunkt der Bewerbung nicht bei der Agentur für Baugemeinschaften registriert sind, können zu dem Auswahlverfahren nicht zugelassen werden.

0.	Grundstücksausschreibung Mitte Altona, Baublock Ib.03: Bewerbung auf Baufeld I – IV	Baufeld I: (individuelles Eigentum, Workshopverfahren)	
		Baufeld II: (öffentlich gefördert, Tiefgaragenplanung)	
		Baufeld III: (öffentlich gefördert, Integrationsprojekt)	
		Baufeld IV: (öffentlich gefördert, Kindertagesstätte)	
1.	BAUGEMEINSCHAFT		
1.1	Name der Baugemeinschaft:		
1.1.1	gelistet seit (Angabe durch Agentur):		
1.1.2	Anzahl erfolgloser Bewerbungen:		
1.2	Anzahl der Mitglieder:		
1.2.1	Anzahl der Mitglieder (< 18 Jahre):		
1.2.2	Anzahl der Mitglieder (18 bis 30 Jahre):		
1.2.3	Anzahl der Mitglieder (31 bis 50 Jahre):		
1.2.4	Anzahl der Mitglieder (51 bis 65 Jahre):		
1.2.5	Anzahl der Mitglieder (> 66 Jahre):		
1.3	Struktur der Baugemeinschaft:		
1.3.1	Anzahl Familien:		
1.3.2	Anzahl Paare:		
1.3.3	Anzahl Singles:		



Agentur für Baugemeinschaften

Freie und Hansestadt Hamburg
 Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt
 Amt für Wohnen, Stadterneuerung
 und Bodenordnung – WSB 12 –
 Agentur für Baugemeinschaften

Neuenfelder Straße 19, 21109 Hamburg
 E-Mail: baugemeinschaften@bsu.hamburg.de
www.hamburg.de/baugemeinschaften

2.	ANGABEN ZUM INHALTLICHEN KONZEPT		
2.1	Inhaltliches Konzept (max. 3 Seiten):		
2.2	Energetischer Gebäudestandard:		
2.3	Ökologisches Konzept (max. 1 Seite):		
2.4	Integrationsprojekt (wenn im Konzept vorgesehen – max. 1 Seite):		
3.	KOOPERATIONSPARTNER		
3.1	Baubetreuer: (Beauftragungsabsicht, kein Vertrag)		
3.2	Genossenschaft: (bei geplanter Kooperation)		
4.	HAUSHALTE IM PROJEKT		
4.1	Anzahl der Wohnungen: (mind. 70% sollen bereits belegt sein)	bereits belegt:	insgesamt geplant:
4.1.1	Anzahl öffentlich geförderter Mietwohnungen:	ca. WE	ca. WE
	davon Anzahl sonstiger Wohnungen (bspw. für Integrationsprojekte):	ca. WE	ca. WE
4.1.2	Anzahl Eigentumswohnungen:	ca. WE	ca. WE
4.1.3	Größe Gemeinschaftsraum	ca.	m ² Wohnfläche



Agentur für Baugemeinschaften

Freie und Hansestadt Hamburg
 Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt
 Amt für Wohnen, Stadterneuerung
 und Bodenordnung – WSB 12 –
 Agentur für Baugemeinschaften

Neuenfelder Straße 19, 21109 Hamburg
 E-Mail: baugemeinschaften@bsu.hamburg.de
www.hamburg.de/baugemeinschaften

5.	ANGABEN ZUM FINANZIERUNGSKONZEPT (geschätzte, vorkalkulierte Angaben) (ggf. in Zusammenarbeit mit Baubetreuer/ Genossenschaft; auch zusätzliche Anlage möglich. Der Kostenrahmen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus muss eingehalten werden. Baugemeinschaften, die mit der Bewerbung kein wirtschaftlich tragfähiges Finanzierungs- konzept vorlegen, werden zu dem Auswahlverfahren nicht zugelassen.)	
5.1	Gesamtkosten:	
5.1.1	Kosten Mietwohnung (€/m ² Wohnfläche):	
5.1.2	Kosten Eigentumswohnungen (€/m ² Wohnfläche):	
5.1.3	Tiefgarage (€/ Stellplatz):	
5.1.4	Weiteres:	
5.2	Wohnfläche insgesamt:	
5.2.1	Wohnfläche geförderte Mietwohnungen:	
5.2.2	Wohnfläche freifinanzierte Mietwohnungen:	
5.2.3	Wohnfläche Eigentumswohnungen:	
5.2.4	Sonstiges:	
5.3	Eigenkapital:	in % der Gesamtkosten:

Quelle: BSW (Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen) 2015: Bewerbungsformular für Baugemeinschaften, unveröffentlicht

Bewertungskriterien für die Auswahl von Baugemeinschaftsgruppen bei städtischen Grundstücken in Mitte Altona

Die Baugemeinschaft ist ein rechtlicher Zusammenschluss von Bauwilligen, die gemeinsam Wohnraum schaffen wollen. Die Mitglieder der Baugemeinschaft nutzen die errichteten oder erworbenen Wohnungen selbst. Sie errichten keine Wohnungen zur Vermietung oder zum Verkauf an Dritte. Die Vergabe eines für Baugemeinschaften disponierten Grundstücks soll nicht an Bauträger bzw. eine Bauträgergruppe erfolgen, deren Mitglieder die Wohnungen nicht zur Selbstnutzung errichten.

Die Bewerbung und die Auswahl einer Baugemeinschaft erfolgt in mehreren Schritten. **Das vorliegende Bewerbungsverfahren ist aufgrund zeitlicher und vertraglicher Rahmenbedingungen speziell auf die Ausschreibung für die Grundstücksflächen der FHH in Mitte Altona (Block Ib.03) ausgerichtet.** Baugemeinschaftsgruppen müssen zunächst bei der Agentur für Baugemeinschaften registriert sein.

Zu Beginn der Ausschreibungsfrist wird von der Agentur für Baugemeinschaften eine Informationsveranstaltung für interessierte Gruppen und Einzelinteressenten durchgeführt. Die Baugemeinschaftsgruppen haben anschließend die Möglichkeit, unverbindlich ihr Interesse an dem Erwerb eines Grundstückes zu bekunden und dann innerhalb der Frist eine Bewerbung abzugeben.

Nach einer Vorauswahl der Bewerbungen werden die am besten bewerteten Bewerbergruppen zu einem persönlichen Auswahlgespräch eingeladen (mindestens zwei Bewerber/ Bewerbergruppen pro Baufeld). In diesem Gespräch haben zum einen die Bewerber die Gelegenheit, ihre Gruppe und das Konzept vorzustellen. Zum anderen können von Seiten der Verwaltung und der Genossenschaften offene Fragen zu der Bewerbung geklärt werden.

Auf Basis der Bewertung der Bewerbungen und der Ausführungen im Auswahlgespräch werden Baugemeinschaften/ Baugemeinschaftsgruppen für einzelne Baufelder oder mehrere Baufelder ausgewählt.

Baugemeinschaften, die mit der Bewerbung kein wirtschaftlich tragfähiges Finanzierungskonzept vorlegen bzw. zum Zeitpunkt der Bewerbung nicht bei der Agentur für Baugemeinschaften registriert sind, werden zu dem Auswahlverfahren nicht zugelassen.

1. Gruppenbezogene Kriterien	Beurteilungsstufen					
	1	2	3	4	5	
Erfüllt die Bewerbergruppe die an eine Baugemeinschaft gestellten Anforderungen hinsichtlich Zusammenarbeit, Stabilität und Gruppenidentität?	5 = sehr gut/ überzeugend 1 = kritisch/ unzureichend					
Soziales Konzept Werden z.B. Einrichtungen mit sozialer Ausrichtung in das Bauvorhaben integriert? (z.B. Wohngemeinschaften von Menschen mit Behinderungen, „Demenz-WGs“) * ¹	Ja (5 P.)/ nein (0 P.)					
Stabilität der Gruppe <ul style="list-style-type: none"> Ist die Gruppe hinreichend stabil, um das Projekt erfolgreich realisieren zu können? Sind bei den Gruppenmitgliedern die für die Realisierung des Projekts notwendigen Grundkenntnisse und das Sachwissen vorhanden? Wirkt die Gruppe ausreichend belastbar, mit diesem anspruchsvollen Projekt umzugehen? Zeigen die Gruppenmitglieder das notwendige Engagement, um das Projekt erfolgreich realisieren zu können? Haben die Gruppenmitglieder bereits Erfahrungen mit ähnlichen Projekten? Vermitteln die Gruppenmitglieder, dass sie teamfähig sind und die Rollenverteilung innerhalb der Gruppe geeignet ist, um das Projekt erfolgreich zu realisieren? Wie lange existiert die Baugemeinschaftsgruppe bereits? Wie lange ist sie bereits als Interessentin für ein städtisches Grundstück in der Warteliste der Agentur für Baugemeinschaften? Wie intensiv hat sich die Baugemeinschaftsgruppe mit dem Thema „Bauen in einer Baugemeinschaft“ beschäftigt? 	10 = sehr gut/ überzeugend 1 = kritisch/ unzureichend					
Wie ist die Originalität des Konzepts zu bewerten? (Innovative, kreative Ideen)	5 = sehr gut/ überzeugend 1 = kritisch/ unzureichend					
Summe 1 (Anteil an der Endbewertung 60 %)						

2. Objektbezogene Kriterien	Beurteilungsstufen					
	1	2	3	4	5	
<p>Wirtschaftlich tragfähiges Finanzierungskonzept</p> <ul style="list-style-type: none"> • Hat die Baugemeinschaft ein überzeugendes, detailliertes Finanzierungskonzept? • Wie sind die Wirtschaftlichkeit und die Umsetzbarkeit des Finanzierungskonzepts zu bewerten? • Sind die Kostenansätze, auf denen das Finanzierungskonzept basiert, plausibel dargelegt? • Ist der Eigenkapitalnachweis von der Gruppe erbracht worden (über Baubetreuer/ Bank-Auskunft)? 	10 = sehr gut/ überzeugend 1 = kritisch/ unzureichend					
Wie ist die Originalität des objektbezogenen Konzepts zu bewerten? (Innovative, kreative Ideen)	5 = sehr gut/ überzeugend 1 = kritisch/ unzureichend					
Wie werden das energetische und das ökologische Konzept bewertet? *2	5 = sehr gut/ überzeugend 1 = kritisch/ unzureichend					
Sind barrierefreie bzw. barrierearme Wohneinheiten vorgesehen? *3	4 = sehr gut/ überzeugend 1 = kritisch/ unzureichend					
Summe 2 (Anteil an der Endbewertung 40 %)						

Übertrag Summe 1		→ 60/max. Punktzahl x Summe 1 =	
Übertrag Summe 2		→ 40/max. Punktzahl x Summe 2 =	
Gesamtpunktzahl			

3. Ergänzende Auswahlkriterien	Ergebnisse dienen zur abschließenden Bewertung		
Welche Mischung von Wohnungstypen bzw. -größen ist geplant?	Zahl der Wohnungen für		
	1-Personen-Haushalte		
	2-Personen-Haushalte		
	3-Personen-Haushalte		
	4-Personen-Haushalte		
	5 und größer-Personen-Haushalte		
Wie viele Wohneinheiten sollen errichtet werden bzw. wie viele Haushalte/ Familien gehören zu der Baugemeinschaftsgruppe?	Zahl der Haushalte/ Familien		
Wurden Vorgespräche mit einem Baubetreuer geführt bzw. gibt es schon Vereinbarungen mit einem Baubetreuer, der bei einer erfolgreichen Bewerbung beauftragt werden soll?	Ja/ nein		
Sind die Gruppenmitglieder im Stadtteil integriert und engagiert? (Wohnen oder arbeiten Mitglieder der Gruppe bereits im Stadtteil? Seit wann? Welche persönlichen Bezüge haben sie zum Stadtteil? Sind sie hier z.B. sozial oder in Vereinen engagiert?)	Ja/nein		
Wie viele Kinder werden voraussichtlich in der Baugemeinschaft leben? (hierbei ist zu berücksichtigen, ob der Standort kindergerecht ist)	Zahl der Kinder		
Werden Schwerbehinderte zu den Haushalten der Bewerber gehören?	Ja/ nein		
Haben die Baugemeinschaft oder Mitglieder der Baugemeinschaft bereits (erfolglos) an einem Auswahlverfahren für ein städtisches Grundstück teilgenommen?	Ja/ nein		

***1**

Die **Einbindung von Integrationsprojekten** wird in den Baufeldern I, II und IV des Baublockes Ib.03 höher bewertet, weil damit ein Beitrag für eine inklusive Gestaltung der Mitte Altona geleistet wird. Auf Baufeld III ist die Einbindung eines Integrationsprojektes zwingend vorgeschrieben und hat keine bessere Bewertung zur Folge (s.a. Kapitel 3.8 der Ausschreibung Mitte Altona, Block Ib.03).

***2**

Bei dem **energetischen Gebäudestandard** sind mindestens die Vorgaben der aktuell gültigen Energieeinsparverordnung (EnEV) und der Hamburgischen Klimaverordnung 2007 (HmbKliSchVO 07) für Neubauten zu erfüllen. Alle höheren energetischen Standards werden in der Auswertung wie folgt höher bewertet, um dem Anspruch eines energetisch anspruchsvollen Quartiers gerecht zu werden (s.a. Kapitel 3.6 der Ausschreibung Mitte Altona, Block Ib.03):

Energiesstandard		
KfW-Effizienzhaus 70	KfW-Effizienzhaus 55	IFB-Effizienzhaus 40/ Passivhaus (IFB & KfW)
1 Punkt	2 Punkte	3 Punkte
Zusatzmerkmale (kumulativ)		
Nachhaltige Dämmstoffe (Blauer Engel/ Nature Plus)	0,5 Punkte	
Nachhaltigkeitszertifizierung (DGNB/ NaWoh)	0,5 Punkte	
Regenwassernutzung	0,5 Punkte	
Umweltfreundliches Mobilitäts- management	0,5 Punkte	

Aus dem in der Ausschreibung geforderten energetischen Gebäudestandard kann kein Anspruch über eine Förderung bzw. die Höhe einer Förderung aus den Programmen der KfW oder dem Programm Energiesparendes Bauen der IFB Hamburg hergeleitet werden. Dies gilt unabhängig davon, ob der in der Ausschreibung geforderte Gebäudestandard im Jahr der Ausschreibung grundsätzlich förderfähig ist oder war.

*3

Die **Errichtung von barrierearmen bzw. -freiem Wohnraum** wird in Mitte Altona Block Ib.03 höher bewertet, weil damit ein Beitrag für eine inklusive Gestaltung der Mitte Altona geleistet wird. Dabei ist zu beachten, dass im öffentlich geförderten Mietwohnungsneubau eine barriere-reduzierte Grundausstattung der Gebäude und Wohnungen obligatorisch seit dem Jahr 2015 gefordert und gefördert wird. Auch der Zugang zum Gebäude sowie Innenhof sind barrierearm auszugestalten. Somit werden in den Bewerbungen Angaben und Konzepte wie folgt bewertet:

Standard	Für alle Eigentumsformen (Anteil der Wohnungen im Projekt)		
	10 – 40 %	41 % - 70 %	71 % - 100 %
Barrierefreie Wohnungen (nach DIN 18040-2)	1 Punkt	2 Punkte	3 Punkte
Rollstuhlgerechte Wohnun- gen (nach DIN 18040-2R)	1 Punkt (kumulativ), sobald mind. eine rollstuhlgerechte Wohnung vorgesehen wird		

Wichtiger Hinweis: Im öffentlich geförderten Wohnungsbau ist die Errichtung von barriere-freien Wohnungen nach DIN 18040-2 mit einer Belegungsbindung versehen; d.h. in diesen Wohnungen sind entsprechende Zielgruppen (Senioren, beeinträchtigte Personen etc.) un-terzubringen. Rollstuhlgerechte Wohnungen nach DIN 18040-2R sind entsprechend mit mind. einem Haushaltsmitglied zu belegen, das auf einen Rollstuhl angewiesen ist. Aus dem in der Ausschreibung geforderten Standard kann kein Anspruch über eine Förderung bzw. die Höhe einer Förderung durch die IFB Hamburg hergeleitet werden. Dies gilt unabhängig davon, ob der in der Ausschreibung dargestellte Standard im Jahr der Ausschreibung grund-sätzlich förderfähig ist oder war.

Quelle: BSW (Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen) o. J.: Bewertungskriterien für die Auswahl von Baugemeinschaftsgruppen bei städtischen Grundstücken in Mitte Altona, unveröffentlicht

Flensburger Arbeitspapiere zur Landeskunde und Raumordnung

Kieler Arbeitspapiere zur Landeskunde und Raumordnung

Heft 23, 1991 ff.

23. PIECHOTKA, Friedrich: Industrieansiedlungen an der Nordseeküste – das Beispiel Brunsbüttel. 1991. EUR 10,20
24. GLAESSER, Hans-Georg (Hrsg.): Beiträge zur Landeskunde Schleswig-Holsteins und benachbarter Räume – Vorträge anlässlich des 22. Deutschen Schulgeographentages in Kiel, 4.-10. Juni 1991. EUR 10,20
25. OBRIKAT, Thomas: Rapsanbau in Schleswig-Holstein. Betriebs- und marktwirtschaftliche Standortbedingungen im aktuellen Wettbewerb. 1992. EUR 6,10
26. BÄHR, Jürgen; KÜHL, Daniele & Michael NEUMEYER: Mietspiegel der Landeshauptstadt Kiel. Gutachten zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmieten im März 1992. 1992. EUR 10,20
27. ACHENBACH, Hermann (Hrsg.): Suomi/Finnland. Naturpotential und Lebensräume im hohen Norden Europas. 1993. EUR 10,20
28. BÄHR, Jürgen (Hrsg.): Untersuchungen zum räumlichen Verhalten alter Menschen. 1993. EUR 10,20
29. NIEBECKER, Annette: Zarrentin-Boizenburg. Ökonomischer Strukturwandel und gewerbliche Neuentwicklungen im mecklenburgisch-lauenburgischen Grenzraum. 1994. EUR 9,20
30. BÄHR, Jürgen & Peter PEZ (Hrsg.): Beiträge zur Angewandten Verkehrsgeographie mit Beispielen aus den Räumen Kiel und Lübeck. 1994. EUR 11,30
31. BÄHR, Jürgen; KÜHL, Daniele & Anke MATUSCHEWSKI: Fortschreibung des Mietspiegels der Landeshauptstadt Kiel. Gutachten zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmieten im März 1994. 1994. EUR 6,10
32. RODRÍGUEZ SEEGER, Claudia: Raumentwicklung und Dezentralisierungspolitik in Chile (1964-1994). 1995. EUR 11,80
33. ROHR, Götz von: Wohnungsbaureserven im Bestand. Eine Methode zur Stützung von Bauflächenbedarfsschätzungen. 1996. EUR 8,20
34. PHILIPPSEN, Mariel: Hanerau-Hademarschen. Wirtschaftsstrukturen und Entwicklungsmöglichkeiten einer peripheren Geestgemeinde. 1996. EUR 6,10
35. STEINMETZ, Dirk: Erstaufforstungen auf landwirtschaftlichen Nutzflächen in Schleswig-Holstein. 1996. EUR 9,20
36. WIDDERICH, Sönke: Möglichkeiten und Grenzen der Sanierung des Historischen Zentrums von Havana, Cuba. 1997. (vergriffen)
37. BREIT, Günther: Das Kieler Ostufer. Bevölkerungsstrukturen und Existenzgrundlagen seit Beginn der Industrialisierung. 1998. (vergriffen)
38. JÜRGENS, Ulrich & Jürgen BÄHR: Johannesburg: Stadtgeographische Transformationsprozesse nach dem Ende der Apartheid. 1998. EUR 6,10
39. PRIEBIS, Axel (Hrsg.): Zentrale Orte, Einzelhandelsstandorte und neue Zentrenkonzepte in Verdichtungsräumen. 1999. (vergriffen)
40. HOLZHÜTER, Thomas: Management mariner Schutzgebiete im Ostseeraum. Eine vergleichende Untersuchung zur Situation von Naturschutzgebieten und Nationalparks in ausgewählten Ostseeanrainerstaaten unter besonderer Berücksichtigung administrativer Aspekte. 1999. (vergriffen)

41. SCHAUBURG, Brigitte (Hrsg.): Schleswig-Holstein 50 Jahre in der Bundesrepublik Deutschland. Vortragszyklus der Schleswig-Holsteinischen Universitäts-Gesellschaft im Winterhalbjahr 1998/99. 2000. EUR 6,10
42. WOTHA, Brigitte: Gender Planning und Verwaltungshandeln. Umsetzung von Genderbelangen in räumliche Planung - unter Berücksichtigung von Verwaltungsmodernisierung und neuerer Tendenzen im Planungsbereich. 2000. (vergriffen)
43. PRIEBES, Axel & Rainer WEHRHAHN (Hrsg.): Neue Entwicklungen an der europäischen Waterfront. 2004. EUR 10,50
44. ROHR, Götz von & Brigitte WOTHA: Die LSE Schleswig-Holsteins – Wirkungsanalyse eines Instruments der Entwicklung ländlicher Räume. 2004. EUR 12,00
45. LUDEÑA URQUIZO, Wiley: Lima: historia y urbanismo en cifras 1821-1970. 2004. EUR 21,00
46. KRÜGER, Fred & Ulrich JÜRGENS (Hrsg.): Globale Einflüsse im subsaharischen Afrika. Analysen und Einsichten auf Mikro- und Mesoebene. 2005. EUR 11,00
47. ROHR, Götz von & Hilmar MÜLLER-TEUT: Das Besucherverhalten der Kieler-Woche-Gäste – Repräsentative Ergebnisse einer Analyse des Sommers 2007. 2007. EUR 16,00
48. JÜRGENS, Ulrich (Hrsg.): Innerstädtische Einkaufszentren – Perspektiven und Probleme. 2009. EUR 22,50
49. BENDER, Gerhard: Konzept eines kleinräumigen Indikatoren- und Prognosesystems zur Beobachtung des demographischen Wandels – Das Beispiel der Hansestadt Lübeck. 2009. EUR 22,50
50. RASCH, Matthias: Die Geschosswohnungsbestände der 1960er Jahre in Hamburg und Schleswig-Holstein und ihr Funktionswandel im Spannungsfeld demographischer Veränderungen und nachhaltiger Stadtentwicklung. 2009. EUR 24,90
51. SCHMIDT, Marco: Differenzierte demographische Entwicklungspfade in Wohnquartieren westdeutscher Städte. Stadtteilbezogene Fallstudien aus Kiel und Aachen. 2010. EUR 19,50
52. FRANK, Keno: Schulentwicklungsplanung im demografischen Wandel – Am Beispiel der Landkreise Dithmarschen und Steinburg. 2011. EUR 19,00
53. WEHRHAHN, Rainer & Alexander TÖLLE (Hrsg.): Aktuelle Entwicklungen in norddeutschen und westpolnischen Stadtregionen. 2012. EUR 16,90
54. JÜRGENS, Ulrich (Hrsg.): Entwicklungen und Perspektiven von Nahversorgung im Lebensmitteleinzelhandel. 2014. EUR 16,90

Kieler Studien zur Stadt-und Regionalentwicklung

01. KARIUS, Christoph: Wohnpräferenzen und Wohnraumverteilung von Studierenden in Kiel und deren Auswirkung auf den lokalen Wohnungsmarkt. 2016. EUR 14,00
02. SARNOW, Martin: Der diskursive Einfluss von Mega-Events auf benachteiligte Quartiere. Eine lexikometrische Analyse der medialen Berichterstattung über Hamburg-Wilhelmsburg 2017. EUR 12,00
03. KRÖGER, Gerrit: Sport als Instrument der Stadtentwicklung: Flensburg auf dem Weg zur Sportstadt. 2019. Open access
04. WARTHENPFUHL, Charlott: Performative Beteiligungsformate: Das PLATZprojekt in Hannover-Linden. 2021. Open access
05. BERGMANN, Madleen: Potenzialanalyse: Chancen und Grenzen für studentisches Wohnen in dem Gaardener Quartier Sandkrug. 2021. Open access
06. SCHAPER, Lutz: Eine Stadtbahn als Instrument für Stadtentwicklung – Am Fallbeispiel der Stadt Kiel. 2022. Open access
07. PRIEBS, Axel und WEHRHAHN, Rainer: Die Zukunft der KielRegion – Beitrag zum Strategieprozess und Szenarien für eine organisatorische Verstetigung der stadtreregionalen Kooperation. 2023. Open access
08. ROHR, Bastian von: Baugemeinschaften als Instrument einer gemeinwohlorientierten Wohnungsver-sorgung – Fallbeispiele aus Mitte-Altona in Hamburg. 2023. Open access

Bestellungen von Druckversionen (bis Band 54, bzw. Band 02) richten Sie bitte an:

Frau Esther Marx
Geographisches Institut der CAU
Ludewig-Meyn-Straße 8
24098 Kiel
Tel.: 0431/880-3433
Fax: 0431/880-4658
E-mail: kssr@geographie.uni-kiel.de

Christian-Albrechts-Universität zu Kiel

Geographisches Institut

Kieler Studien zur
Stadt- und Regionalentwicklung

Band 7, Kiel 2023
ISSN 2747-4747
www.geographie.uni-kiel.de

