Stadt Leipzig
Amt für Wohnungsbau
und Stadterneuerung

more FOR LESS

BEZAHLBARES WOHNEN IN DER WACHSENDEN STADT

Dokumentation der Veranstaltung »More for Less V« im Rahmen des 13. Bundeskongresses Nationale Stadtentwicklungspolitik, am 18. September 2019 in Stuttgart

DR.-ING. FRANK AMEY
Leiter des Amtes für Wohnungsbau
und Stadterneuerung, Stadt Leipzig

VORWORT

Im Rahmen des Bundeskongresses Nationale Stadtentwicklungspolitik hat das Amt für Wohnungsbau und Stadterneuerung der Stadt Leipzig am 18. September 2019 nach Stuttgart eingeladen. Zum fünften Mal wurden auf der Veranstaltungsreihe »More for Less«. neue Ansätze des bezahlbaren Wohnens in der wachsenden Stadt diskutiert.

Mit der anhaltenden Debatte um steigende Mieten und die sinkende Verfügbarkeit von Wohnraum im unteren Preissegment stellt sich für Kommunen immer öfter die Frage nach neuen Partnerschaften. Zunehmend rücken gemeinwohlorientierte Wohnungsmarktakteure, wie z.B. Einhausgenossenschaften, Baugruppen, kommunale Unternehmen, Stiftungen oder soziale Träger in den Fokus der Debatte. Sie können einen wichtigen Beitrag zur Schaffung und zum Erhalt von bedarfsgerechtem und bezahlbarem Wohnraum leisten. Das wird daran deutlich, dass sie z.B. Wohnraum nachhaltig dem spekulativen Markt entziehen, (auch) an Bevölkerungsgruppen, die sich nur schwer mit Wohnraum versorgen können, vermieten oder neue Modelle des Zusammenlebens mit sozialem oder kulturellem Anspruch erproben.

Anhand einer wissenschaftlichen Studie zur Gemeinwohlorientierung auf dem Wohnungsmarkt sowie vier Beispielen aus der Praxis stellt die Veranstaltung Potenziale, aber auch Grenzen dar und diskutiert, welche Rahmenbedingungen Kommunen für diese Akteursgruppe schaffen müssen. Die zentralen Ergebnisse der Veranstaltung »More for Less V« werden in dieser Dokumentation zusammengefasst. Ich hoffe die Ansätze und Beispiele dienen Ihnen als Anregung für eine gemeinwohlorientierte Entwicklung Ihrer Städte.

Dr.-Ing. Frank Amey

INHALT

3 Gemeinwohlorietierte Wohnungsmarktakteure und ihr Beitrag für die Stadtentwicklung
DR. ANJA NELLE

5 Stiftungen: Kooperationen für mehr Vielfalt im Wohnungsbau
JÖRN LUFT

6 Dachgenossenschaften: Mieter/-innenschutz in Sozialen Erhaltungsgebieten
ELENA POESCHL

7 Bündnisse zwischen Kommunen und Wohnungswirtschaft
GREGOR JEKEL

8 Junge Genossenschaften: Impulse im Neubau
ROBERT DIX

9 Podiumsdiskussion

IMPRESSUM

Herausgeber:
Stadt Leipzig
Amt für Wohnungsbau und Stadterneuerung (AWS)

Verantwortlich:
Dr.-Ing. Frank Amey, Amtsleiter AWS
Heike Will, Wohnungsbauleitstelle (Abt. Wohnungsbau) AWS

Bearbeitung:
Dr. Oliver Koczy, Sachbearbeiter AWS

Konzeption, Redaktion, Texte, Gestaltung:
Isabelle Willnauer
Städtebau-Institut, Universität Stuttgart

Abbildungen:
Tagungsfotos AWS. Die Abbildungen erscheinen mit freundlicher Genehmigung der Rechteinhaber.

Redaktionsschluss:
Dezember 2019

DR. ANJA NELLE Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik, Berlin

GEMEINWOHLORIENTIERTE WOHNUNGSMARKTAKTEURE UND IHR BEITRAG FÜR DIE STADTENTWICKLUNG

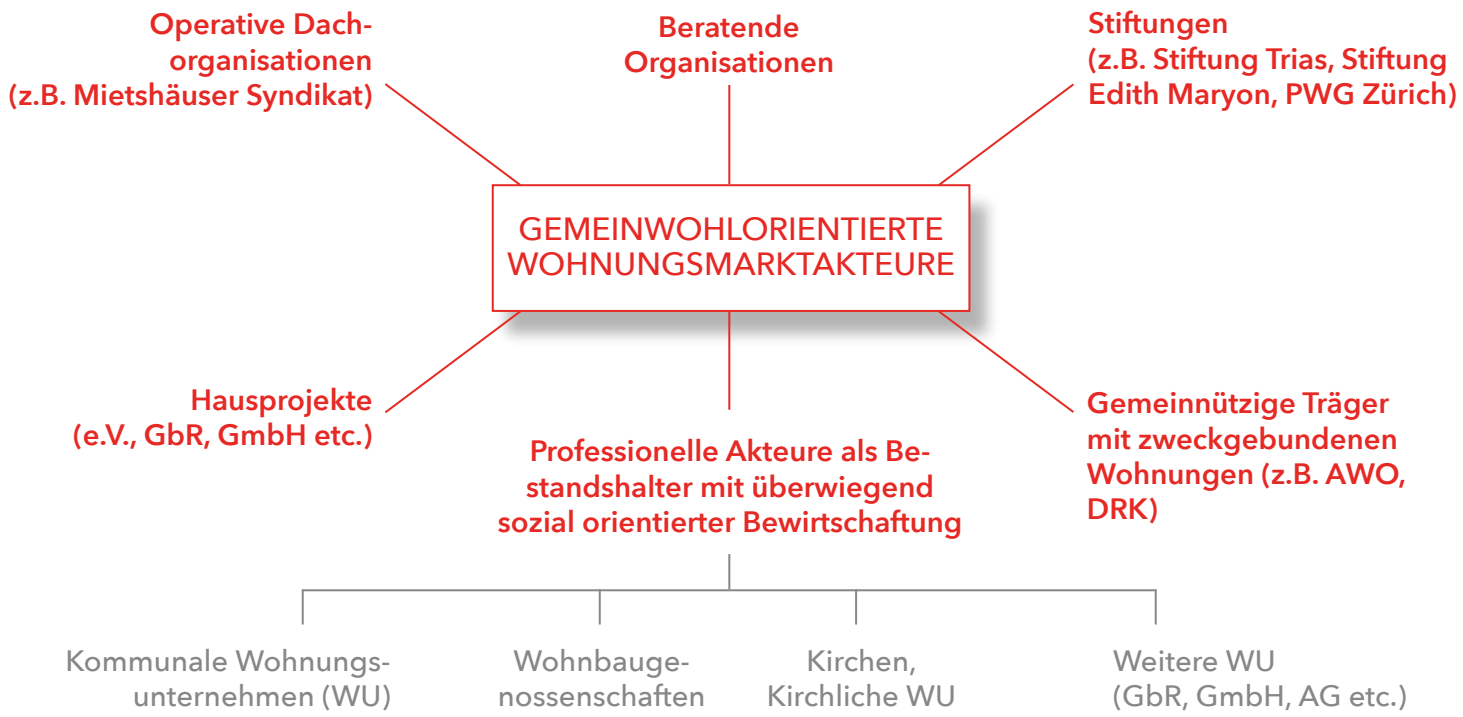
Die Wohnungsfrage ist zurück und zeigt sich insbesondere in den Großstädten, wirtschaftsstarken Ballungszentren und Universitätsstädten in Form eines kontinuierlich zunehmenden Defizits an bezahlbaren Wohnungen. Wohnraum steht dabei im Spannungsfeld widersprüchlicher Anforderungen: Für Markakteure ist er eine Ware, für den Staat und seine Bürger/-innen ein Grundbedürfnis. Um Letzterem gerecht zu werden und die Wohnraumversorgung für alle Bevölkerungsgruppen zu gewährleisten, rücken zunehmend Kooperationen zwischen Kommunen und gemeinwohlorientierten Akteuren in den Fokus. Diese Akteursgruppe lässt sich als sehr heterogen beschreiben. Sie schließt u.a. kommunale und kirchliche Wohnungsbaugesellschaften, Genossenschaften, gemeinnützige Träger, Hausprojekte, Stiftungen oder Beratungsnetzwerke und Initiativen mit ein. Gemein ist ihnen, dass sie im Sinne eines langfristigen Versorgungsauftrags und entgegen kurzfristiger Renditeinteressen handeln. Damit können sie, unabhängig von Förderbestimmungen oder Mietpreis- und Belegungsbindungen dauerhaft Wohnraum im bezahlbaren Preissegment, für besondere Bedarfsgruppen oder in Verbindung mit sozialen oder kulturellen Einrichtungen anbieten. Dadurch stellen gemeinwohlorientierte Akteure wichtige Partner der Kommunen dar, die zur Stabilität von Nachbarschaften und Wohnungsmärkten beitragen.

In einer Studie des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) wurden gemeinwohlorientierte Akteure und ihr Beitrag für eine sozialgerechte Stadtentwicklung näher untersucht. Dabei wurden gemeinwohlorientierte Akteure über folgende Eigenschaften definiert: (1) Sie entziehen nachhaltig Wohnraum dem spekulativen Markt. (2) Sie bilden kein Einzeleigentum (im Unterschied zu Wohneigentümergemeinschaften – Baugemeinschaften gelten folglich unter dieser Definition nicht als gemeinwohlorientiert). (3) Die Bewohner/-innen gehören zumindest teilweise zu einer Bevölkerungsgruppe, die sich am regulären Wohnungsmarkt schlecht versorgen kann. (4) Sie erproben experimentelle Modelle des Zusammenlebens, bspw. im Kontext des demografischen Wandels, Inklusion von Menschen mit Behinderung, mit Fluchterfahrung oder psychischer Krankheit, etc. und leisten damit einen Beitrag zur Weiterentwicklung inklusiver Wohnformen und stabiler Nachbarschaften. Betrachtet wurden professionelle Akteure wie kommunale Wohnungsbaugesellschaften, kirchliche Wohnungsunternehmen und traditionelle Wohnbaugenossenschaften, ebenso wie gemeinnützige Träger mit zweckgebunden Wohnungen. Einen Fokus der Studie bildeten Stiftungen, die ihrem Zweck nach auf das Wohnen ausgerichtet sind – nicht zuletzt, da über deren besondere Rolle für die Wohnungsversorgung bislang wenig bekannt ist. Stiftungen lassen sich in unterschiedliche Kategorien gliedern. Übergreifende Merkmale sind ein eigenständiges Vermögen und der vom Stifter festgelegte Zweck, der durch das aus dem Stiftungsvermögen erwirtschaftete Kapital umgesetzt wird. Spenden fließen direkt in den Stiftungszweck. Neben öffentlich-rechtlichen und privatrechtlichen Typen bestehen auch unterschiedliche Tätigkeitstypen. Während Förderstiftungen nur die Projekte Dritter unterstützen, setzen operative Stiftungen auch eigene Projekte um. Daneben gibt es noch Trägerstiftungen, die im Auftrag freier Träger agieren.

„Stiftungen agieren unabhängig von wohnungspolitischen Trends und garantieren langfristig eine gemeinwohlorientierte Bewirtschaftung von Immobilien."

Die Studie unterscheidet drei Hauptgruppen von Stiftungen: Die erste bilden solche, bei denen Wohnen im Stiftungszweck verankert ist, und deren Erträge direkt in diesen Zweck fließen, bspw. durch das Anmieten von Wohnraum für Menschen mit Behinderung. Bei der zweiten Gruppe sind Immobilien Teil des Stiftungsvermögens und die Erträge fließen in die Instandhaltung der Gebäude, jedoch ist Wohnen per se nicht im Stiftungszweck verankert. Als Beispiel kann hier ein Stiftungsinternat mit Schülerwohngebäuden genannt werden. Die dritte Gruppe kombiniert die Eigenschaften der ersten beiden: Wohnungen sind Teil des Stiftungsvermögens und dienen zugleich dem Stiftungszweck. Dies geht meist mit einer aktiven Bewirtschaftung einher und die Erträge werden nicht selten eingesetzt, um das Stiftungsvermögen durch Ankauf und Neubau zu vergrößern. Stellvertretend kann hier die Stiftung PWG Zürich genannt werden, deren Bestände 150 Immobilien umfassen. Sie wird finanziell von der Stadt Zürich gefördert und erteilt dieser im Gegenzug Belegungsrechte.
Durch die langfristige Zweckbindung agieren Stiftungen unabhängig von wohnungspolitischen Trends und garantieren somit eine dauerhaft gemeinwohlorientierte Bewirtschaftung von Immobilien. Dabei erfüllen sie zwei wichtige Funktionen: Sie stellen Wohnraum für Menschen mit Betreuungsbedarf bereit und entziehen Wohnraum dem spekulativen Markt.

Einen weiteren Untersuchungsschwerpunkt bilden Hausprojekte, die ihrer unterschiedlichen Ausrichtung nach in drei Profile unterteilt wurden. Da sind zum einen die Projekte, in denen Generationen-



wohnen und soziale Inklusion verwirklicht werden und die häufig durch offene Angebote und soziales Engagement eine Strahlkraft im Quartier entfalten. Ein solches Beispiel ist das 3-Häuser-Projekt im Freiburger Neubauquartier Gutleutmatten, das unter dem Dach des Mietshäuser Syndikats entstanden ist. Dieses Organisationsmodell existiert seit den 1990er Jahren, umfasst inzwischen über 140 Wohn- und Gewerbeimmobilien in ganz Deutschland und basiert auf den Prinzipien der dauerhaften Unverkäuflichkeit, der Selbstverwaltung und des Solidartransfers von Wissen und Geld. Um dem primären Ziel – Immobilien nachhaltig der spekulativen Verwertung zu entziehen – gerecht zu werden, wurde eine Rechtskonstruktion geschaffen, die den Verkauf von Immobilien, die sich im Solidarverbund des Mietshäuser Syndikats befinden, nahezu unmöglich macht. Dabei nimmt der Mietshäuser Syndikatsverein die Funktion einer Kontrollinstanz ein, die dieses übergeordnete Ziel langfristig zu sichern vermag. Hierin unterscheidet sich das Modell deutlich von Haus-Genossenschaften, bei denen die Möglichkeit einer Privatisierung geringere Hürden aufweist (weitere Informationen unter www.syndikat.org).
Dem zweiten Profil wurden alle Hausprojekte zugeordnet, die experimentelle Wohnformen realisieren. Sie bieten Raum für alternative Lebensentwürfe, vereinen häufig die Funktionen Wohnen und Arbeiten im Bereich von Kunst und Kultur, und setzen auf nachhaltige Bauweisen.
Das dritte Profil ist charakterisiert durch ein besonderes Engagement für den Erhalt von bezahlbarem Wohnraum. Die Initiatoren dieser Hausprojekte sind oft Aktivisten, die sich für dieses Thema einsetzen und die nicht selten auch persönlich von der angespannten Wohnungsmarktsituation betroffen sind.
Zu den gemeinwohlorientierten Wohnungsmarktakteuren zählen außerdem beratende Institutionen, wie das FORUM Gemeinschaftliches Wohnen oder das Netzwerk Immovielien, die durch Netzwerkarbeit und Wissenstransfer einen entscheidenden Beitrag zur Verbreitung gemeinwohlorientierter Konzepte leisten.

Zwar hat die Studie gezeigt, dass die gemeinwohlorientierten Akteure in der Wohnungsversorgung quantitativ bislang eine eher geringe Relevanz haben, jedoch verdeutlicht sich deren großes Potenzial – nicht zuletzt da viele eine expansive Strategie verfolgen und die Ideen in letzter Zeit zunehmend Verbreitung finden. So wird bspw. das Mietshäuser Syndikat von den Kommunen zunehmend als Partner in der gemeinwohlorientierten Wohnraumentwicklung wahrgenommen und kommt, ausgehend von einer dezidiert linken Position, allmählich im Mainstream an.

Ein entscheidendes Merkmal der in der Studie untersuchten Akteure ist die Langfristigkeit, mit der diese zu einer gemeinwohlorientierten Wohnungsversorgung beitragen – unabhängig von Mietpreis- und Belegungsbindungen. Ebenso bedeutend ist die Förderung stabiler Nachbarschaften durch Raum- und Vernetzungsangebote, die oft im Zusammenhang mit der starken Identifikation der Bewohner/-innen mit ihren Hausprojekten und den damit verbunden Ideen und Zielen steht. Besonders hervorzuheben sind auch die vielen Innovationen – neue Wohnformen, alternative Finanzierungsmodelle wie bspw. Crowd-Funding und Solidarfonds – und die große Kooperationsbereitschaft der gemeinwohlorientierten Akteure mit Kommunen und untereinander.

Die Studie steht hier zum kostenlosen Download bereit.

JÖRN LUFT Stiftung Trias, Hattingen

STIFTUNGEN: KOOPERATIONEN FÜR MEHR VIELFALT IM WOHNUNGSBAU

Die Stiftung Trias, deren Namen sich aus dem Dreiklang der im Stiftungszweck verankerten Themen Boden, Ökologie und Wohnen ableitet, wurde 2002 mit gerade einmal 70.000 Euro gegründet. Seitdem ist das vollständig in Grundstücken angelegte Stiftungsvermögen auf über 11 Millionen Euro gestiegen – ein deutliches Zeichen für die große gesellschaftliche Relevanz der Kernthemen. Boden soll dauerhaft der Spekulation entzogen und zivilgesellschaftlichen Akteuren zugänglich gemacht werden. Dabei sollen unter keinen Umständen weitere Flächen verbraucht, sondern Bestände entwickelt, umgebaut, nachverdichtet, ggf. auch abgebrochen und ersetzt werden – bevorzugt mit ökologischen Baustoffen und ressourcenschonenden Konzepten wie bspw. Sharing-Modellen. Diesen Zielsetzungen begegnet die Stiftung, indem sie Wohnprojekte mit einer gemeinschaftlichen und vielfältigen Ausrichtung unterstützt. Vielfalt meint dabei nicht nur eine Vielfalt von Akteuren, sondern auch von Mieten und Wohnformen. »Wohnen plus« nennt die Stiftung diesen Ansatz: Im Fokus stehen Wohnprojekte, deren Konzepte über die eigenen vier Wände hinausgehen und die z.B. durch offene Raumangebote, nachbarschaftliche Aktivitäten, etc. eine Strahlkraft im Quartier entfalten. So entstehen heterogene soziale Beziehungen, die eine Stadt lebenswert machen. Die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum ist dabei von grundlegender Bedeutung. Ansonsten droht mit der sozialen Vielfalt auch die lebenswerte Stadt verloren zu gehen.

„Grund und Boden sind Gemeingut! Die Welt darf nicht allein unter den großen Konzernen aufgeteilt werden. Auch zivilgesellschaftliche Gruppen sollen die Chance haben, Grund und Boden zu nutzen und zu gestalten."

Die Arbeitsweise der Stiftung wird am Beispiel der Glockenhof eG in Bochum illustriert. Eine 50-köpfige Gruppe von Bürger/-innen hatte zu Beginn die Idee, ein altes Schulgebäude zu einem Mehrgenerationenwohnprojekt zu entwickeln – doch wie ein Projekt dieser Größenordnung stemmen? Wie kann die Finanzierung gelingen? Wie die Gruppenprozesse organisieren? Und wie können die ideellen Ziele über Generationen hinweg gesichert werden?

In diesen Fragen leistet die Stiftung Trias nicht nur Beratung, sondern geht auch eine Partnerschaft mit den Projekten ein. Erbbaurecht heißt das Instrument, durch das gewährleistet wird, dass Grund und Boden dauerhaft unverkäuflich bleiben und die Projektziele langfristig gesichert werden. Die Stiftung Trias erwarb das Grundstück mit dem Schulgebäude und schloss unmittelbar danach den Erbbaurechtsvertrag mit der Glockenhof-Initiative. Darin ist geregelt, dass alle Gebäude auf dem Grundstück für 99 Jahre von der Gruppe genutzt werden können. Ferner werden Nutzungsart sowie soziale und ökologische Ziele im Vertrag festgehalten.

Für die Initiative sinkt die Anfangsinvestition, denn das Grundstück muss nicht gekauft werden. Stattdessen entrichtet sie einen Erbbauzins, den die Stiftung nutzt, um neue Projekte zu finanzieren, für ihre alltägliche Stiftungsarbeit sowie für Zuwendungen und Förderung anderer Vorhaben (bspw. untere dem Überthema Entsiegelung von Boden).

Im Glockenhof leben Bewohner/-innen von 2 bis 99 Jahren, es gibt Gemeinschaftsflächen innen und außen, darüber hinaus im Erdgeschoss eine durch einen Verein getragene Wohn-Pflege-Gemeinschaft. Dahinter steht die Idee, dass die Bewohner/-innen bis ins hohe Alter im Haus leben können.

Weitere Informationen unter www.stiftung-trias.de und www.wohnprojekte-portal.de

ELENA POESCHL Vorstand DIESE eG, Berlin

DACHGENOSSENSCHAFTEN: MIETER/-INNENSCHUTZ IN SOZIALEN ERHALTUNGSGEBIETEN

Bezahlbarer Wohnraum wird in Berlin bekanntermaßen immer knapper; Gentrifizierungs- und Verdrängungsprozesse bedrohen die Vielfalt der Kieze. Um diese zu schützen, liegt auf insgesamt 56 Berliner Quartieren eine Erhaltungssatzung (§§ 172 ff. BauGB), die regelt, in welchem Maße bauliche Änderungen vorgenommen werden dürfen. So sollen sowohl Modernisierungen oberhalb des ortsüblichen Standards, als auch Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen verhindert werden, die sonst eine Verdrängung alteingesessener Mieter/-innen zur Folge hätten. In diesen sogenannten »Milieuschutzgebieten« haben die Bezirke außerdem ein Vorkaufsrecht, von dem sie Gebrauch machen können, wenn sie durch einen Eigentümerwechsel die Ziele des Milieuschutzes gefährdet sehen. In diesem Fall wird ein zweimonatiges Vorkaufsverfahren eröffnet, in dem geprüft wird, ob der Kauf der Immobilie für eine kommunale Wohnbaugesellschaft oder einen alternativen Drittkäufer wirtschaftlich tragbar ist. Doch obwohl das Instrument bereits Wirkung entfaltet hat, erwerben kommunale Wohnbaugesellschaften inzwischen immer seltener Immobilien im Vorkauf. Gründe sind die gestiegenen Preise und die damit verbundenen Schwierigkeiten für einen wirtschaftlichen Betrieb, aber auch die Häufung der Vorkaufsfälle – über 1.100 seit 2015.

Vor diesem Hintergrund wurde im Mai 2019 mit der DIESE eG eine neue Genossenschaft gegründet. Sie hat sich auf den Erwerb von Mietshäusern im Vorkaufsverfahren spezialisiert und eröffnet damit einen alternativen Weg zur Sicherung bezahlbaren Wohnraums, jenseits der Rekommunalisierung. In der kurzen Zeit seit ihrer Gründung hat sie drei Häuser gekauft und bereits 200 Genossen/-innen gewonnen. Die Mitstreiter/-innen der DIESE eG beraten Hausgemeinschaften, deren Häuser im Vorkaufsverfahren sind und die diesen Prozess beeinflussen wollen.

Dabei ist es von besonderer Bedeutung, Öffentlichkeit zu generieren, um politische Fürsprecher/-innen zu gewinnen und um das Wissen um diese neue Möglichkeit der Sicherung bezahlbaren Wohnraums zu verbreiten. Die Übernahme wird mit jedem Haus einfacher, da man auf den Erfahrungen vorausgegangener Käufe aufbauen kann und sich zunehmend übertragbare Strategien und Organisationsmuster herausbilden. Die Genossenschaft erweist sich dabei als geeignetes Mittel, da sie ein hohes Maß an Selbstorganisation ermöglicht und sich die Genossen/-innen in die Verwaltung der Häuser einbringen können. Entscheidend ist außerdem die Sicherheit, die diese Rechtsform bietet, denn den Beständen droht keine Reprivatisierung und die Mieter/-innen genießen ein lebenslanges Wohnrecht. Aus diesen Gründen wird auch eine moderate Mietsteigerung, die in der Regel mit der Übernahme durch die Genossenschaft notwendig wird, akzeptiert.

Das Finanzierungsmodell der DIESE eG beruht auf vier Säulen: (1) Sie erhält einen Zuschuss von 10 % vom Berliner Senat, identisch mit dem Zuschuss, den auch kommunale Wohnbaugesellschaften erhalten. (2) Die Investitionsbank Berlin (IBB) gewährt im Rahmen ihrer Genossenschaftsförderung ein Darlehen über 25 %. (3) Des Weiteren hat sich eine Kooperation mit der GLS Bank als langfristige Darlehensgeberin etabliert. (4) Die gezeichneten Anteile der Genossen/-innen bringen das nötige Eigenkapital. Ein Anteil ist mit 100 Euro vergleichsweise günstig. Pro Quadratmeter Wohnfläche müssen allerdings fünf Anteile gezeichnet werden, damit die Rechnung aufgeht. Da hier für die Bildung genossenschaftlichen Eigentums schnell hohe Summen anfallen, bietet die IBB Förderkredite zum Anteilserwerb an.

Eine der größten Herausforderungen ist die kurze Vorkaufsphase von zwei Monaten – nicht nur aufgrund der Beratungs- und Organisationsleistung, die es zu stemmen gilt, sondern auch weil die Zahlungsfristen im selben Zeitraum fällig werden, was die Darlehensbeschaffung massiv erschwert. Seitens der Politik fordert sie eine Aufstockung der Genossenschaftsförderung. Weiterhin ist der Mietendeckel eine Belastung für die Kalkulation, wenngleich die DIESE eG diesen grundsätzlich für richtig hält.

Weitere Informationen unter www.diese-eg.de

GREGOR JEKEL Fachbereichsleiter Wohnen, Landeshauptstadt Potsdam

BÜNDNISSE ZWISCHEN KOMMUNE UND WOHNUNGSWIRTSCHAFT

Potsdam ist eine stark wachsende Stadt – jährlich kommen etwa 3.000 bis 4.000 Einwohner/-innen hinzu. Entsprechend besteht ein Defizit in der Wohnungsversorgung und die Mieten sind im letzten Jahrzehnt um rund 40 % gestiegen. Auch wenn der aktuelle Mietspiegel mit 6,79 €/m² noch vergleichsweise moderat ist, entwickeln sich die Mieten im Neubau und in modernisierten Gebäuden sehr dynamisch. Es werden Quadratmeterpreise von bis zu 10,50 € aufgerufen. Mit der kommunalen Wohnungsbaugesellschaft ProPotsdam, die rund 20 % des gesamtstädtischen Wohnungsbestandes hält, verfügt die Stadt zwar über ein einflussreiches Steuerungsinstrument, die Herausforderungen kann sie dennoch nicht alleine bewältigen. Sie hat deshalb verschiedene Bündnisse initiiert, um sowohl bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, als auch die Quartiersentwicklung sozialgerecht und bedarfsorientiert zu gestalten.

2016 wurde das Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen ins Leben gerufen. Als Bündnispartner der Kommune sind hier die großen Wohnungsunternehmen und -verbände (ProPotsdam, Genossenschaften, Haus und Grund), sowie Mieter/-innenverbände und -vereine vertreten. Gemeinsam wurde ein Arbeitsprogramm entwickelt, das Handlungsfelder und Maßnahmen definiert. Letztere werden in zu diesem Zweck gebildeten Arbeitskreisen weiter konkretisiert. Die Idee, ein solches Bündnis zu schließen, ergab sich im Zusammenhang mit dem zuvor verfassten wohnungspolitischen Konzept, dessen Instrumente und Maßnahmen in der praktischen Umsetzung mit Schwierigkeiten verbunden waren. Damals wurde ein entscheidender Zwischenschritt ausgelassen: Die Verständigung mit Wohnungswirtschaft und Mieter/-innenverbänden über gemeinsame Perspektiven und Ziele. Mit dem Bündnisschluss wurde dieser Prozess in Gang gebracht und konnte bewirken, dass nun in vielen Punkten an einem Strang gezogen wird. Dabei war es wichtig, die Begriffe zu klären. Was bedeutet z.B. Bezahlbarkeit – aus Mietersicht, als Anteil des verfügbaren Einkommens sowie aus Eigentümersicht, zur Deckung der Investitions- und Instandhaltungskosten?

„Bei allen Bündnissen ist es enorm wichtig, sich zu Beginn grundlegend darüber zu verständigen, worin man zusammenarbeiten möchte und was man damit meint. Was bedeutet z.B. Bezahlbarkeit?"

Ein weiteres Bündnis ist die Stadt 2018 mit den Potsdamer Wohnbaugenossenschaften eingegangen. Nicht selten befinden sich ganze Quartiere – häufig Großwohnsiedlungsbestände der ehemaligen DDR – in deren Hand, was eine kontinuierliche Abstimmung mit Politik und planender Verwaltung ohnehin notwendig macht. Stadt und Genossenschaften haben sich auf die Zielzahl von 1.000 neuen Wohnungen in den kommenden Jahren verständigt. In den Bündnistreffen, die sechs Mal jährlich stattfinden, werden mitunter Rahmenbedingungen gestaltet, damit auch die Genossenschaften im Zuge von Konzeptverfahren Chancen auf einen Zuschlag haben.

Enge Abstimmung erfordert auch die Unterbringung von Wohnungslosen. Hierzu kommen soziale Träger, Wohnungsunternehmen und kommunale Verwaltung regelmäßig zusammen. Gemeinsam wird unter anderem die Winterhilfe organisiert und umgesetzt.

Die Landeshauptstadt Potsdam erhebt ihren eigenen Mietspiegel auf Datenbasis von rund 50 % aller Wohnungsbestände. Im Arbeitskreis Mietspiegel kommen zu dessen Qualifizierung Interessenverbände von Mieter/-innen und Eigentümer/-innen zusammen und verhandeln Regeln für die Fortschreibung. Hier geht es vor allem um Fragen der Auswertungsmethodik und der Interpretation von Daten. Entscheidungen werden nicht demokratisch abgestimmt, sondern konsensorientiert getroffen, da das Bündnis nicht paritätisch besetzt ist.

ROBERT DIX OurHaus eG / Dix Tannhäuser Architekten, Leipzig

JUNGE GENOSSENSCHAFTEN: IMPULSE IM NEUBAU

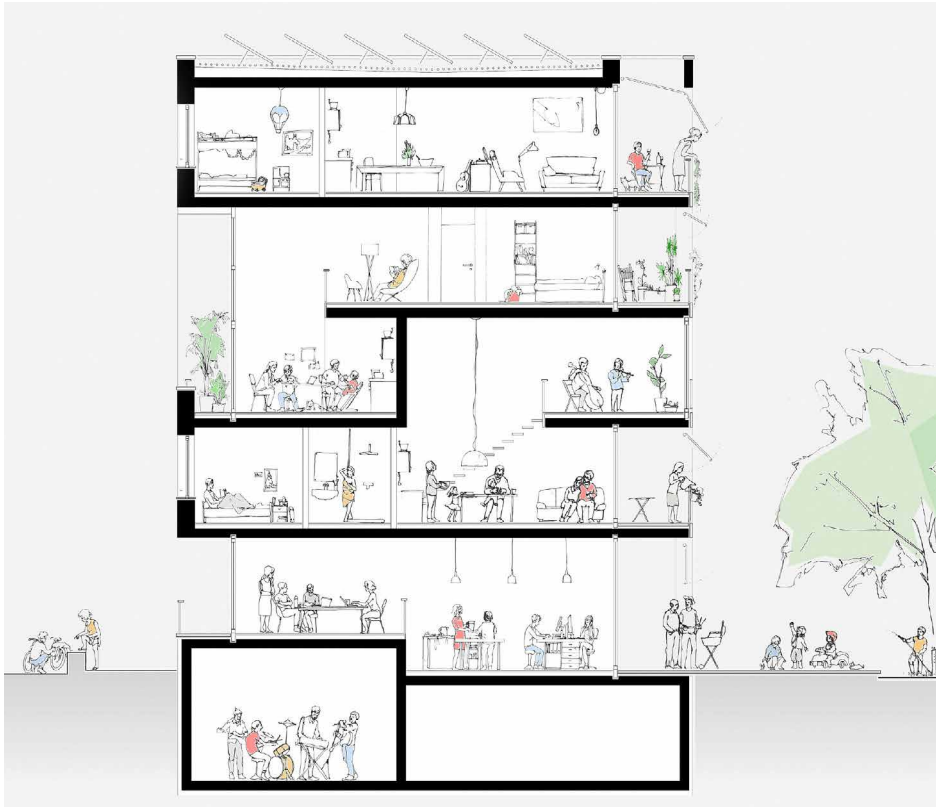
Am Lindenauer Hafen, einer ehemaligen Industriebrache im Leipziger Westen, entsteht zurzeit ein neues Quartier. Inmitten von investorengetragenem Wohnungsbau errichtet hier auch eine junge Genossenschaft ein Haus, um dort gemeinschaftlich, selbstbestimmt und bezahlbar zu wohnen: Die OurHaus eG. Geplant wird das Gebäude vom Büro Dix Tannhäuser Architekten. Gestalterisch sind bei Projekten für Baugemeinschaft einige Besonderheiten zu beachten:

2016 schrieb die Stadt Leipzig einen Ideenwettbewerb für ein Los mit ca. 1.600 m² auf dem Gelände aus, dessen Gewinner die Chance erhalten sollte, dieses binnen eines Jahres zum Festpreis zu erwerben. Die Gruppe der heutigen OurHaus eG hat im damaligen Konzeptverfahren den Zuschlag erhalten. Daraufhin ist es ihr gelungen, im bemessenen Zeitraum das Bauvorhaben zu konkretisieren, die Finanzierung zu sichern und die Genossenschaft als Rechtsform zu gründen. Die Motivation, diese enormen Herausforderungen zu meistern, war hoch, denn um bezahlbares Wohnen realisieren zu können, ist ein bezahlbarer Bodenpreis Voraussetzung – in Höchstpreisverfahren erscheint dies angesichts des aktuellen Nachfragedrucks chancenlos. Außerdem stellt weder der Kauf von Neubau- noch Bestandgebäuden eine echte Alternative dar, denn die Wohnungsangebote ähneln sich zum Großteil stark; Räume für gemeinschaftliches Wohnen sind am Markt kaum vorhanden.

Herausforderungen für das bezahlbare Wohnen stellten sich dennoch: So gestaltete sich die Gründung auf der Hafenbrache schwierig und der B-Plan erlaubte keine Parkierung auf dem Gelände, sodass eine Tiefgarage erforderlich war. Die Genossenschaftsanteile sind in der Folge mit 590 €/m² recht teuer. Dies ermöglicht jedoch eine Netto-Kaltmiete von 9€/m².

Die Architektur des Gebäudes wurde in enger Kooperation mit der Gruppe entworfen. Jede Wohnung ist individuell, keine gleicht der anderen. Um den unterschiedlichen Bedürfnissen der zukünftigen Bewohner/-innen zu entsprechen, wurde ein komplexer Grundriss entwickelt. Dennoch liegen der Gestaltung einige Prinzipien zugrunde: Raumqualität wird nicht im Sinne hochwertiger Oberflächen, sondern durch flexible, lichtdurchflutete Räume interpretiert.

Vor allem aber wurde die individuelle Wohnfläche zugunsten großzügiger und vielfältig bespielbarer Gemeinschaftsflächen reduziert. Eine Familie mit drei Kindern wird beispielsweise eine 110 m² Wohnung mit sechs Zimmern bewohnen. Die kompakte Wohnfläche stellt aber keinen Mangel dar, denn zur gemeinschaftlichen Nutzung sind unter anderem ein Musikraum und eine Werkstatt im Keller und ein großzügiger Multifunktionsraum im Erdgeschoss geplant. Darüber hinaus sollen die Außenflächen ganz unterschiedliche Möglichkeiten zur kollektiven Nutzung bieten und auch die Erschließungsflächen und Balkone sind als Kommunikationsorte angelegt.



Dieses Prinzip spiegelt sich auch in der Konzeption der einzelnen Wohnungen wider. Auch hier sind die Individualräume bescheiden, die geteilten Flächen großzügig und offen. Sie sollen das lebendige Zentrum der Wohnung bilden und weisen zum Teil mit einer lichten Raumhöhe über zwei Geschosse eine besondere Qualität auf. Schließlich begreift sich die OurHaus eG nicht nur als nach Innen gerichtete Gemeinschaft, sondern auch als Teil des Quartiers. Die Erdgeschosszone öffnet sich zum Straßenraum, es ist eine kleine Gewerbeeinheit vorgesehen und der Gemeinschaftsraum soll auch für andere Menschen aus dem Viertel zugänglich sein.

„Die Individualräume im Haus sind eher klein gehalten, dafür gibt es ein großzügiges Angebot an gemeinschaftlichen Flächen, die ganz unterschiedlich bespielbar sind."

Weitere Informationen unter www.ourhausleipzig.de und www.dixtannhaeuser.de

PODIUMSDISKUSSION: WAS KÖNNEN GEMEINWOHLORIENTIERTE AKTEURE FÜR EINE NACHHALTIGE WOHNRAUMENTWICKLUNG LEISTEN?

MODERATION: **HEIKE WILL** Amt für Wohnungsbau und Stadterneuerung, Stadt Leipzig

Die gemeinwohlorientierten Wohnungsmarktakteure und ihr Beitrag zur Wohnungsversorgung standen im Mittelpunkt der Diskussion. Einigkeit bestand darüber, dass sich Gemeinwohlorientierung durch weit mehr als die Schaffung bezahlbaren Wohnraums auszeichnet. Entscheidend ist zum einen die Dauerhaftigkeit, die durch geeignete rechtliche Konstruktionen gewährleistet wird und zum anderen endet das Wohnen für diese Akteure nicht an der eigenen Haustür. Die Konzepte reichen oft bis ins Quartier hinein, stiften Gemeinschaft und tragen so zum gesellschaftlichen Zusammenhalt und zu einer lebendigen Stadt bei. Außerdem erproben sie neue Wohnformen und Grundrisstypologien und setzen auf diese Weise Impulse zur Weiterentwicklung und Diversifizierung des Wohnungsangebots.

Damit gemeinwohlorientierte Akteure eine größere quantitative Bedeutung erlangen können, sollte die Politik bessere Rahmenbedingungen schaffen. Seitens des Bundes und der Länder bedarf es einer angepassten Förderkulisse, die nicht nur Wohnungsbaugenossenschaften und kommunale Träger, sondern auch Akteure wie z.B. das Mietshäuser Syndikat oder Stiftungen miteinbezieht. Ebenso sollten die Kommunen ihren Fokus weiten und Vergabeverfahren so gestalten, dass alle Akteure gleichberechtigt teilnehmen können – z.B. durch größere Zeitfenster, die gerade zivilgesellschaftliche Akteure benötigen, um sich zu organisieren. Kommunale Bodenfonds sind ebenfalls ein Weg, um den Zugang zu Grundstücken zu verbessern und zu steuern. In diesem Zusammenhang sollte auch das Erbbaurecht viel konsequenter angewendet werden.

In all diesen Verfahren spielen Kooperationen eine wichtige Rolle. Ohne neue Partnerschaften, die neben privaten Akteuren auch die organisierte Zivilgesellschaft einbinden, sind die Herausforderungen nicht zu meistern. Dazu bedarf es Verständigungsprozesse, die geeignet sind, die unterschiedlichen Interessen miteinander in Einklang zu bringen. In Potsdam wurden gute Erfahrungen damit gemacht, anfangs die grundlegenden Begriffe zu klären und gemeinsame Ziele zu identifizieren. In den dortigen Bündnissen gelingt dadurch eine zielorientierte Kooperation auf der Sachebene. Es lohnt sich, diese komplexen Verfahrenswege zu beschreiten, denn vielfältige Akteurskonstellationen schaffen Vielfalt in den Wohnungsangeboten und somit auch in der Bewohnerschaft.

„Gemeinwohl ist eine Gemeinschaftsaufgabe aller. Staat, Zivilgesellschaft und Private stehen hier in gemeinsamer Verantwortung."

JÖRN LUFT
Stiftung Trias, Hattingen

„Gemeinwohlorientierte Akteure sind eine Art Thermometer der Stadtgesellschaft, an dem sich ablesen lässt, wie demokratisch es in einer Stadt zugeht."

DR.-ING. FRANK AMEY
Leiter des Amts für Wohnungsbau und Stadterneuerung, Stadt Leipzig

„Wir brauchen nicht nur bezahlbaren, sondern auch bedarfsgerechten Wohnraum."

GREGOR JEKEL
Fachbereichsleiter Wohnen, Landeshauptstadt Potsdam

„Die Menschen in den Städten möchten nicht nur schöner wohnen, sondern auch mehr teilhaben."

ROBERT DIX
Dix Tannhäuser Architekten, Leipzig

„Wohnen und Quartiersentwicklung sollten zusammen gedacht werden. Dazu eignet sich die Förderung experimenteller Wohnformen, denn sie stärken den sozialen Zusammenhalt."

DR. ANJA NELLE
Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik, Berlin

„Es fehlt an politischem Gehör! Die zivilgesellschaftlichen Initiativen müssen hart arbeiten, um berücksichtigt zu werden."

ELENA POESCHL
Vorstand DIESE eG, Berlin

Die Bedingungen, um die Rolle der Zivilgesellschaft in der Wohnungsversorgung zu stärken, sind gut. Immer mehr Menschen haben Interesse daran, selbstbestimmt zu wohnen und bei vielen wächst der Wunsch, sich gesellschaftlich einzubringen. Ausschlaggebend ist außerdem der Wunsch nach Sicherheit. Durch die zahlreichen Privatisierungen von Mietwohnungen ist das Vertrauen mitunter geschwächt und die Motivation, Wohnraum selbst zu organisieren, steigt. Dachgenossenschaften eröffnen in diesem Zusammenhang Perspektiven und auch Stiftungen wirken durch den Transfer von Wissen als Brückenbauer zwischen Zivilgesellschaft und Kommunen.

Alle gemeinwohlorientierten Ansätze können jedoch nur wirken, wenn der Zugang zu Grundstücken gesichert ist und die Bodenpreise erschwinglich sind – auf diesen Punkt kam die Diskussion immer wieder zurück. Zentral war deshalb die Forderung nach einer neuen Bodenordnung. Eine verfassungsrechtliche Bindung an eine gemeinwohlorientierte Nutzung von Grund und Boden könnte spekulative Praktiken erschweren. Da Gemeinwohl Auslegungssache ist und immer neu verhandelt werden muss, genügt dies aber nicht. Eine wichtige Stellschraube für die Bodenpreise sind die Wertermittlungsverfahren. In Regionen mit Wohnraumknappheit könnte anstatt des Verkehrswerts das Ertragswertverfahren eingesetzt werden. Da aber Letzteres den mit einem Grundstück zu erzielenden Gewinn berücksichtigt und folglich auch hier Marktdynamiken großen Einfluss haben, ist eine Verfahrensreform, die soziale Aspekte bei der Wertermittlung berücksichtigt, dringend notwendig.