



FAIRTEILER

Lidia Bär & Hanna Große Vorholt

Gemeinschaftliches Wohnen als kommunales städtebauliches Instrument

*Monitoring, Vernetzung und Auswertung gemeinschaftlichen Wohnens
in Frankfurt am Main*

Forum
Humangeographie 19

Lidia Bär & Hanna Große Vorholt

Gemeinschaftliches Wohnen als kommunales städtebauliches Instrument

*Monitoring, Vernetzung und Auswertung gemeinschaftlichen Wohnens
in Frankfurt am Main*

**Gemeinschaftliches Wohnen als kommunales
städtebauliches Instrument - *Monitoring*, Vernetzung
und Auswertung gemeinschaftlichen Wohnens in
Frankfurt am Main**

Lidia Bär & Hanna Große Vorholt
Frankfurt am Main, 2022

© Lidia Bär & Hanna Große Vorholt

Forum Humangeographie Nr. 19, herausgegeben von den
Professor*innen des Instituts für Humangeographie Selbstverlag
des Instituts für Humangeographie der Goethe- Universität
Frankfurt am Main

ISBN: 978-3-935918-28-2

DOI: <https://doi.org/10.21248/gups.72098>



Dieses Werk ist lizenziert unter einer Creative Commons
Namensnennung 4.0 International Lizenz.

<https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>

Kontakt

Goethe-Universität, Institut für Humangeographie,
Timm Brückmann (Schriftleitung Forum Humangeographie)
Theodor-W.-Adorno-Platz 6, 60323 Frankfurt am Main
schriften@geo.uni-frankfurt.de

www.humangeographie.de/schriften

Inhalt

Abkürzungsverzeichnis	5
1 Projektrahmen	7
1.1 Qualitätssicherung	7
2 Teilprojekt 1: Perspektiven auf ein <i>Monitoring</i> der Quartiersangebote gemeinschaftlicher Wohnprojekte in vier Städten	9
2.1 Zusammenfassung	9
2.2 Erhebungsmethode	10
2.3 Ergebnisse: <i>Monitoring</i> quartiersbezogener Angebote	14
2.4 Gemeinsamkeiten und Unterschiede der vier kommunalen Verwaltungen im Vergleich	26
2.5 Vorschläge und Ideen der kommunalen Verwaltungen zum Thema <i>Monitoring</i>	29
3 Teilprojekt 2: Resilienz und Erfahrungen Frankfurter Wohnprojekte mit Quartiersangeboten und Ideen zu möglichem <i>Monitoring</i>	31
3.1 Zusammenfassung	31
3.2 Erhebungsmethode	32
3.3 Ergebnisse: Resilienz gemeinschaftlicher Wohnprojekte in Frankfurt	35
3.4 Gemeinsamkeiten und Unterschiede der sechs Projekte im Vergleich	48
3.5 Vorschläge und Ideen der Projekte zum Thema <i>Monitoring</i>	50
4 Fazit.....	53
Literaturverzeichnis	55
Anhänge	58

Abkürzungsverzeichnis

IFB	Investitions- und Förderbank Hamburg
KORB	Koordinierungsrunde Baugemeinschaften
LIG	Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen
LHS	Landeshauptstadt Stuttgart

1 Projektrahmen

Zwischen Mai 2021 und Februar 2022 wurde das Projekt »Gemeinschaftliches Wohnen als kommunales städtebauliches Instrument. Monitoring, Vernetzung und Auswertung gemeinschaftlichen Wohnens in Frankfurt am Main (GeWokosl)« als Kooperation zwischen der Stabsstelle Wohnungsmarkt, Mietrecht und innovative Wohnprojekte des Amtes für Wohnungswesen Frankfurt am Main und dem Institut für Humangeographie der Goethe-Universität unter der Leitung von Prof. Dr. Bernd Belina durchgeführt. Das Ziel des Projekts war es, einen *Monitoring*-Ansatz vorzubereiten, mit dessen Hilfe erfasst werden kann, wie und in welcher Form von städtisch geförderten gemeinschaftlichen Wohnprojekten *Quartiersangebote* umgesetzt werden. Unter dem Begriff *Monitoring* wird im Folgenden ein im Detail noch nicht festgelegtes Verfahren verstanden, das Informationen über die an die Nachbarschaft gerichteten Aktivitäten eines Wohnprojekts sammelt, um auf dieser Grundlage förderliche und hinderliche Rahmenbedingungen sowie mögliche Unterstützungsbedarfe zu identifizieren.

Das *Monitoring* soll eine *Kommunikation* zwischen der Stadt Frankfurt und den Wohnprojekten unterstützen, einen *Austausch* unter Frankfurter Wohnprojekten anregen sowie für Wohnprojekte bei der *Planung* und *Umsetzung* von quartiersbezogenen Angeboten nützlich sein. Die empirische, auf Interviews basierende Phase des Kooperationsprojekts wurde in zwei Teilprojekte untergliedert: Das erste Teilprojekt beschäftigte sich mit der Perspektive der zuständigen Verwaltung in Städten, die ihrerseits gemeinschaftliches Wohnen fördern; das zweite sammelte Erfahrungen Frankfurter Wohnprojekte mit dem Thema nachbarschaftliche Angebote und Ideen zu einem möglichen *Monitoring*. Der vorliegende Bericht dient der Darstellung dieser Teilprojekte, inklusive der Schlussfolgerungen des Forschungsteams und der im Anhang I und II hinzugefügten tabellarischen Ergebnisübersicht.

1.1 Qualitätssicherung

Vorab werden die Qualitätssicherungsmethoden dargestellt, die bei der Bearbeitung des Projekts in beiden Teilprojekten berücksichtigt wurden. Die Forscherinnen begleiteten sich gegenseitig, um den nachhaltigen Austausch zu fördern und um eine Wissensgrundlage zu schaffen, anhand derer das erhobene Material diskutiert und analysiert werden konnte. Zudem wurde seit Beginn des Kooperationsprojekts in wöchentlichen Intervallen der Stand der Forschung und das weitere Vorgehen im Projektteam besprochen. Daran nahmen die Projektleitung sowie die Forscherinnen teil. Darüber hinaus wurden die Zwischenergebnisse in unregelmäßigen Abständen von ungefähr vier bis acht Wochen mit den Kooperationspartner*innen von der Stabsstelle Wohnungsmarkt,

Mietrecht, innovative Wohnprojekte vom Amt für Wohnungswesen diskutiert und reflektiert.

Eine weitere angewandte Methode der Qualitätssicherung bestand in der Überprüfung und Diskussion der Daten sowie ihrer Interpretationen durch weitere mit dem Thema vertraute Forschende (*Peer Review*; Morse 2015). So wurden die vorläufigen Zwischenergebnisse im Forschungskolloquium der Arbeitsgruppe von Professor Bernd Belina präsentiert und zur Diskussion gestellt, was für eine vielseitige Betrachtung sorgte.

Die erhobenen Daten wurden in Form von vergleichenden Ergebnistabellen (siehe Anhang I & II) aufbereitet und anschließend in einem Zwischenbericht ausformuliert. Die interviewten Wohnprojekte und Stadtverwaltungen kommentierten die Teile der Tabellen und des Zwischenberichtes, in denen ihre Aussagen dargestellt wurden (*Member Check*; Tracy 2010: 844). So konnten die Interpretationen der erhobenen Daten von den Interviewteilnehmenden überprüft und gegebenenfalls berichtigt werden.

Anschließend wurden die Ergebnisse in einem Workshop diskutiert und ausgewertet. Teilgenommen haben die Kooperationspartner*innen der Stabsstelle Wohnungsmarkt, Mietrecht, innovative Wohnprojekte des Amtes für Wohnungswesen Frankfurt am Main, das Forschungsteam sowie eine vom Projekt unabhängige Fachperson der Stabsstelle. Diese Fachperson brachte einen kritischen Außenblick auf das Material ein. Kritik und Anregungen der Kooperationspartner*innen sowie vom Projektleiter wurden aufgenommen und in diese Forschungsarbeit eingearbeitet.

2 Teilprojekt 1: Perspektiven auf ein *Monitoring* der Quartiersangebote gemeinschaftlicher Wohnprojekte in vier Städten

In diesem Kapitel wird auf das erste Teilprojekt eingegangen, welches sich mit vier verschiedenen kommunalen Verwaltungen, die zu gemeinschaftlichen Wohnprojekten arbeiten, auseinandersetzt. Zunächst folgt eine Zusammenfassung (2.1), welche die wichtigsten Inhalte des Kapitels kurz hervorhebt. Daran anschließend wird auf die Erhebungsmethode (2.2) eingegangen, wodurch eine Transparenz bezüglich des Vorgangs der Forschung ermöglicht wird. Daran anschließend werden die vier geführten Interviews erläutert (2.4), um einen inhaltlichen Überblick zu verschaffen. Folgend werden die Kernaussagen der Interviews verglichen (2.5) und daraus Schlussfolgerungen (2.6) gezogen.

In diesem Kapitel wird auf das erste Teilprojekt eingegangen, welches sich mit vier verschiedenen kommunalen Verwaltungen, die zu gemeinschaftlichen Wohnprojekten arbeiten, auseinandersetzt. Zunächst folgt eine Zusammenfassung (2.1), welche die wichtigsten Inhalte des Kapitels kurz hervorhebt. Daran anschließend wird auf die Erhebungsmethode (2.2) eingegangen, wodurch eine Transparenz bezüglich des Vorgangs der Forschung ermöglicht wird. Daran anschließend werden die vier geführten Interviews erläutert (2.4), um einen inhaltlichen Überblick zu verschaffen. Folgend werden die Kernaussagen der Interviews verglichen (2.5) und daraus Schlussfolgerungen (2.6) gezogen.

2.1 Zusammenfassung

- Zwischen Mai und Dezember 2021 wurden vier Interviews mit Fachkundigen aus den städtischen Verwaltungen der Best-Practice-Städte Hamburg, Stuttgart, Leipzig und Tübingen geführt, welche sich mit gemeinschaftlichen Wohnformen auseinandersetzen.
- Die Erfahrungen von den Befragten, die gemeinschaftliche Wohnprojekte im Rahmen von Konzeptverfahren fördern und dabei Quartiersangebote der Projekte zur Auflage machen, wurden erfasst und im Hinblick auf ein *Monitoring* durch das Amt für Wohnungswesen Frankfurt am Main aufbereitet.
- Die Förderung gemeinschaftlicher Wohnformen zielt in allen Städten darauf ab, die Vielfalt in Nachbarschaften zu stärken und langfristig stabile Mieten sicherzustellen.
- Steigende Bodenpreise sowie eine Überlastung der städtischen Verwaltungen schränken die Unterstützungsmöglichkeiten für gemeinschaftliche Wohnprojekte ein.

- Bislang besteht noch in keiner der Städte ein *Monitoring*-System. Nur in Hamburg ist eine Evaluierung geplant.
- Genossenschaften, das Mietshäusersyndikat sowie der geförderte Wohnungsbau werden als Chance gesehen, stabile Mieten und eine lebendige Nachbarschaft zu fördern.
- Die Etablierung von dauerhaften Kommunikationsstrukturen zwischen Wohnprojekten und städtischen Verwaltungen wird befürwortet.
- Langfristige Fördermittel für quartiersbezogene Angebote der gemeinschaftlichen Wohnprojekte werden als Voraussetzung benannt, um ein *Monitoring* zu etablieren.
- Quartiersangebote und deren Wirkung in die Nachbarschaft zu überprüfen wird als herausfordernde Aufgabe betrachtet, da neben Zahlen und Fakten »weiche Faktoren«¹ zu berücksichtigen sind.
- Ein *Monitoring* sollte den Projekten gegenüber wohlwollend gestaltet sein, unterstützend wirken und Änderungsmöglichkeiten miteinbeziehen.
- Gegebenenfalls notwendige Sanktionierungen der Projekte sollten je nach Gewichtung des Vergehens kooperativ ausgehandelt werden.
- Zudem wird eine ressourcenorientierte Planung empfohlen, da städtische Verwaltungen mit ihren derzeitigen Tätigkeiten bereits ausgelastet sind.
- Ein *Monitoring* könnte in Kooperation mit sozialen Institutionen im Quartier erfolgen, die diese Aufgabe übernehmen und sich im steten Austausch mit den Projekten befinden.

2.2 Erhebungsmethode

In diesem Kapitel werden die Erhebungsmethode und der genaue Vorgang der Forschung offengelegt. Folgend wird auf das Ziel des Teilprojekts (2.2.1), die geführten Interviews (2.2.2), die Forschungsmethode (2.2.3), den erstellten Leitfaden (2.2.4), die Datenaufarbeitung (2.2.5), Anonymisierung (2.2.6) sowie auf die Positionierung der Forscherinnen (2.2.7) eingegangen.

2.2.1 Ziel des Teilprojekts

Das Ziel des Teilprojektes war es, die Erfahrungen städtischer Verwaltungen, die gemeinschaftliche Wohnprojekte über Konzeptverfahren mit der Auflage zivilgesellschaftlicher, nachbarschaftlicher Aktivitäten bereits seit längerem fördern, zu sammeln und aufzubereiten. Dies soll eine Grundlage liefern, um einen *Monitoring*-Ansatz zu entwickeln. Es sollte herausgefunden werden, wie quartiersbezogene Angebote durch gemeinschaftliche Wohnprojekte umgesetzt und von Seiten der Verwaltung überprüft werden. Inwiefern ein solches *Monitoring* in städtischen Verwaltungen bereits durchgeführt

¹ Unter »weichen Faktoren« fassen wir Sachverhalte die »gar nicht oder nur mit Hilfsindikatoren als Kennzahlen darstellbar sind.« (Lies o. J.)

oder geplant wird, ist weitgehend unbekannt, weshalb explorative Interviews geführt wurden.

Insbesondere sollte identifiziert werden, welche *Monitoring*-Ansätze in Bezug auf nachbarschaftliche Aktivitäten der gemeinschaftlichen Wohnprojekte in den Best-Practice-Städten vorhanden sind und wie diese funktionieren, beziehungsweise ob eine Einführung diskutiert wird. Dabei lag der Fokus zum einen auf der *Förderung* und Unterstützung der nachbarschaftlichen Aktivitäten gemeinschaftlicher Wohnprojekte durch die jeweilige kommunale Verwaltung (Voraussetzungen, Bedingungen, Förderangebote) und zum anderen auf der *Durchführung* eines möglichen *Monitorings* (vorhandene und/oder mögliche Kommunikationswege mit den Projekten, Dokumentation, Kontrollinstrumente, Verarbeitung der Ergebnisse).

2.2.2 Interviews im Überblick

Insgesamt wurden vier leitfadengestützte Interviews mit Fachkundigen aus den städtischen Verwaltungen Hamburg, Stuttgart, Leipzig und Tübingen durchgeführt. Die Interviewleitfäden wurden in Zusammenarbeit mit der Stabsstelle Wohnungsmarkt, Mietrecht, innovative Wohnprojekte vom Amt für Wohnungswesen Frankfurt am Main angefertigt. Von der Stabsstelle wurden Best-Practice-Städte vorgeschlagen sowie der Kontakt zu den jeweiligen Verwaltungen hergestellt. Aus Zeitmangel mussten zwei der ausgewählten Städte das Interview absagen. Außerdem gab es zwei Interviews mit jeweils zwei Personen aus der Stadtverwaltung. An den beiden anderen Gesprächen nahm jeweils eine Person teil. Die zeitliche Länge der geführten Interviews variiert von einer halben Stunde bis hin zu eineinhalb Stunden, vor allem weil den Expert*innen unterschiedliche Zeitfenster zur Verfügung standen. Alle Gespräche wurden aufgrund der aktuellen pandemischen Lage in Form einer Online-Videokonferenz geführt und aufgezeichnet. Die Interviews wurden von der Verantwortlichen des Teilprojekts 1 geleitet sowie von ihrer Kollegin protokolliert.

2.2.3 Forschungsmethode

Die Forschungsmethode »Experteninterview« wurde ausgewählt, da diese sinnvoll ist, um neue Informationen zu einer bis dato kaum empirisch erforschten Thematik (gemeinschaftliche Wohnprojekte und ihr Mehrwert für das Quartier durch nachbarschaftliche Aktivitäten) zu erfassen. Die Interviews mit Fachkundigen aus der Stadtverwaltung dient der »Exploration des Unbekannten« (Behnke & Meuser 1999: 13), was auf dieses Forschungsvorhaben zutrifft. Expert*innen sind Personen, die über ein Wissen verfügen, das nicht allen in dem zu untersuchenden Feld zugänglich ist. Des Weiteren beruht das Ausmachen dieser Expert*innen üblicherweise auf einer im zu untersuchenden Feld bereits vorgenommenen und institutionell-organisatorisch festgelegten Zuschreibung der jeweils zu interviewenden Person (Meuser & Nagel 2009: 467). Die Auswahl der

Fachkundigen wurde von der Stabsstelle Wohnungsmarkt, Mietrecht, innovative Wohnprojekte vom Amt für Wohnungswesen Frankfurt am Main getroffen und an die Forscherinnen herangetragen.

2.2.4 Leitfaden und angestrebte Ergebnisse

Die Interviewleitfäden wurden je nach Verwaltung angepasst und bestanden aus zwei Themenabschnitten (Förderung und *Monitoring*). Die wiederum beinhalteten insgesamt fünf Unterthemen (Förderung von gemeinschaftlichen Wohnprojekten allgemein, Förderung, Realisierung und Dokumentation von quartiersbezogenen Angeboten, *Monitoring*).

Im ersten Themenkomplex sollten vor allem die Voraussetzungen für die Umsetzung von quartiersbezogenen Angeboten abgefragt werden, um darauf aufbauend Kontrollansätze der jeweiligen Stadtverwaltungen auszumachen. Da das Feld kommunaler Förderprogramme für Quartiersangebote von gemeinschaftlichen Wohnprojekten noch kaum untersucht wurde, wurden zunächst Fragen gestellt, die den Rahmen, in dem die städtischen Verwaltungen unterstützend wirken, erschließen sollten. Weil die Interviews primär auf ein potenzielles *Monitoring* abzielten, konnten hier nicht alle Details der sich zwischen Städten mitunter stark unterscheidenden Förderstrukturen erfasst werden. Ausgehend von diesem Rahmen wurde konkret nach nachbarschaftlichen Angeboten gefragt. Der daran anschließende Themenblock zum *Monitoring*-Ansatz zielte darauf ab, erstens bereits vorhandene Kontroll- und Dokumentationsmethoden zu identifizieren und zweitens weitere Erfahrungen aus der Verwaltungspraxis und Einschätzungen bezüglich der Thematik abzufragen, um diese bei der Erstellung eines *Monitoring*-Ansatzes einfließen zu lassen.

2.2.5 Datenstrukturierung

Bei der Auswertung der Interviews haben sich Themenschwerpunkte herauskristallisiert, welche in Form der Tabelle »Kommunale Förderung & Kontrolle der Quartiersangebote gemeinschaftlicher Wohnprojekte« (siehe Anhang I) aufbereitet und in Rücksprache mit den Fachleuten aus der Verwaltung ergänzt wurden. Da sich im Forschungsprozess herausstellte, dass seitens der interviewten kommunalen Verwaltungen bislang keine *Monitoring*-Programme installiert wurden, lag der Fokus des Gesprächs auf Aspekten, die aus Sicht der Expert*innen bei der Erstellung eines solchen Instrumentes beachtet werden können beziehungsweise sollten.

Der erste Teil der Ergebnistabelle in Anhang I skizziert die groben Rahmenbedingungen für gemeinschaftliche Wohnprojekte beziehungsweise Baugemeinschaften² sowie die

² Folgend werden die Begriffe Baugemeinschaften, -gruppen sowie gemeinschaftliche Wohnprojekte verwendet, die sich an dem Wortlaut der Befragten orientieren. Die Formulierungen werden in diesem Bericht inhaltlich identisch behandelt.

Erwartungen, die an sie von Seiten der Verwaltungen gestellt werden. Daraufhin wird auf die *Kommunikation* zwischen städtischer Verwaltung und Projekten eingegangen und die *Bezahlbarkeit des Wohnraums* thematisiert. Letztere macht einen entscheidenden Sachverhalt bei der *Förderung gemeinschaftlicher Wohnprojekte* aus und kann eine ausschlaggebende Rolle hinsichtlich quartiersbezogener Angebote spielen. Darauf aufbauend wird auf die *Ausstrahlung* beziehungsweise die *Wirkung* ins Quartier und *vertragliche Vereinbarungen* eingegangen. Der darauffolgende Abschnitt befasst sich mit der *Dokumentation* von quartiersbezogenen Angeboten, welche als Grundstein für ein *Monitoring* gesehen werden kann. Zum Schluss werden die Daten angesichts eines zu entwickelnden *Monitorings* der *quartiersbezogenen Angebote* aufgearbeitet.

2.2.6 Anonymisierung

In Absprache mit den Befragten ist eine Teil-Anonymisierung vorgenommen worden, in der die persönlichen Daten der Interviewteilnehmenden unkenntlich gemacht wurden. Die Namen der kommunalen Verwaltungen sowie die der Städte sind beibehalten worden.

2.2.7 Positionierung der Autorin

In der qualitativen Forschung hat die Offenlegung des eigenen Standpunkts in Bezug auf die Qualitätssicherung der Ergebnisse eine zentrale Bedeutung. Meine gesellschaftliche Position, die ich als Studierende, aus einem akademischen Elternhaus, mit einer deutschen Staatsangehörigkeit inne habe und die Privilegien, die damit einhergehen, bestimmen in großem Maße die Möglichkeitsspielräume aller meiner Handlungen sowie auch die des akademischen Forschens. Ein reflektierter Umgang mit Bedingungen und Voraussetzungen dieser Arbeit schließt Transparenz in Bezug auf diese Privilegien ein. Mein überzeugtes Forschungsinteresse liegt vor allem in meiner Motivation mich empirisch mit komplexen Themenfeldern auseinanderzusetzen, welches ich als Masterstudierende der Goethe-Universität mit dem Schwerpunkt auf Stadtgeographie mitbringe. Zudem habe ich durch mein privates Leben eine enge Verbindung zu gemeinschaftlichen Wohnprojekten. Ich betrachte dieses Themenfeld nicht als einen beliebigen Forschungsgegenstand von außen, sondern verbinde eigene Erfahrungen damit. Dies förderte einerseits die Reflexion des institutionellen Kontextes bezüglich gemeinschaftlicher Wohnprojekte sowie andererseits die der individuellen, komplexen Organisationsstrukturen der Projekte. Zusätzlich wurde durch den privaten Bezug mit den interviewten Personen aus dem Teilprojekt 2 eine Vertrauensbasis aufgebaut, die für einen ehrlichen und verständnisvollen Austausch hilfreich war.

2.3 Ergebnisse: *Monitoring* quartiersbezogener Angebote

In diesem Abschnitt werden die Ergebnisse aus den Interviews mit den vier verschiedenen Verwaltungen dargestellt (für die Übersicht siehe Anhang I). Zunächst wird auf das Gespräch mit der Agentur für Baugemeinschaften in Hamburg (2.3.1) eingegangen. Danach folgen die Interviews mit dem Amt für Stadtplanung und Wohnen aus Stuttgart (2.3.2), dem Amt für Wohnungsbau und Stadterneuerung aus Leipzig (2.3.3) sowie das Gespräch mit den Beauftragten für Wohnraum und barrierefreies Bauen aus Tübingen (2.3.4).

2.3.1 Hamburg: Agentur für Baugemeinschaften

Das erste Interview wurde mit einer Architektin und Stadtplanerin sowie mit der Leitung der Agentur für Baugemeinschaften in Hamburg, die 2003 eingerichtet wurde, geführt. Seit 1990 werden in der Hansestadt Baugemeinschaften gefördert und inzwischen existieren 140 fertiggestellte Projekte.

Die kommunale Verwaltung in Hamburg arbeitet mit zwei unterschiedlichen Konzeptausschreibungsverfahren. Zum einen werden vom Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen (LIG) Konzeptausschreibungen inklusive Preisgebot für alle die in Wohnungsbau investieren angeboten. Zum anderen gibt es für Baugemeinschaften ein gesondertes Konzeptverfahren (auf Basis von Verkehrswerten), welches im Mittelpunkt des Interviews steht. Hierbei liegt der Fokus auf den Aspekten, die für ein mögliches *Monitoring* relevant sein könnten. Da die städtische Verwaltung sich im Prozess befindet ein Evaluations-System zu etablieren, das dem geplanten *Monitoring* in Frankfurt ähnelt, befürworten die Befragten diese Forschung. Sie erklärten je nach Interview-Themenschwerpunkt, welche Kommunikations- und Kontrollansätze von Seiten der städtischen Verwaltung bereits verfolgt werden, auf die im folgenden Abschnitt unter anderem eingegangen wird.

Aktuell sind in Hamburg große Entwicklungsgebiete in Planung, in denen Baugemeinschaften eine wichtige Rolle spielen. Die Agentur ist die zentrale Anlaufstelle für alle Baugemeinschaften und steuert die kompletten Verfahren von der Idee bis zum Einzug. Die Stadt hat ein Sonderkontingent von bis zu 20 % der städtischen Grundstücke vorgesehen, auf denen Geschosswohnungsbau entstehen soll, der den Baugemeinschaften zur Verfügung steht. Das Ausschreibungsverfahren dieser Liegenschaften wird durch die Agentur in Kooperation mit dem LIG, dem zuständigen Bezirksamt oder auch einer städtischen Entwicklungsgesellschaft durchgeführt. Die Befragten ordneten die Vergabe von eigens bereitgestellten Liegenschaften über das Konzeptverfahren als eine wesentliche Förderung von Baugemeinschaften ein.

Ein weiteres Aufgabenfeld der Agentur ist die *Wohnraumförderung*, die für Baugemeinschaften in Hamburg eine besondere Förderrichtlinie (siehe weiterführende Informationen; Stadt Hamburg o. J. a, o. J. c) für genossenschaftliche Projekte bereithält. Die Agentur ist für die Aufnahme in das Wohnraumförderungsprogramm und für die Belegungsprüfung beim Erstbezug zuständig. Diese Förderrichtlinie hat eine Laufzeit von bis zu 40 Jahren. Das heißt, dass die Projekte, die für diesen Zeitraum gefördert werden, eine ebenso lange Mietpreis- und Belegungsbindung aufweisen. Es werden für verschiedene Fallgruppen, die an Einkommensgrenzen gekoppelt sind, reduzierte und geförderte Mietpreise sowie damit verbundene Belegungsbindungen vorgegeben, um heterogene Strukturen zu unterstützen. Dennoch sind die Fördermöglichkeiten aufgrund der Individualität der Projekte, steigender Grundstück- und Baukosten sowie des Beihilfe-rechts begrenzt.

Gemeinschaftsflächen werden mit max. 3 m² je Wohneinheit eines Projektes gefördert. Dieser Förderbaustein besteht ab 2022 aus einem Darlehen, einem einmaligen Betrag sowie einem laufenden Zuschuss und der Mietpreisbegrenzung von 2 €/m² der geförderten Fläche. Diese finanzielle Unterstützung wird über die Hamburgische Investitions- und Förderbank (IFB) gemäß der Förderrichtlinie Baugemeinschaften (siehe weiterführende Informationen; Hamburgische Investitions- und Förderbank 2022) bereitgestellt.

Die *Kommunikation* und der *Austausch* zwischen Baugemeinschaften und Agentur läuft vor allem über die Baubetreuung. Die übernimmt die Funktion der Koordination und steht den Baugemeinschaften bei allen baulichen, rechtlichen sowie wirtschaftlichen Fragen zur Verfügung und vertritt sie gegenüber Dritten, wie zum Beispiel Bauunternehmen. Die Agentur erhält nach Projektfertigstellung indirektes Feedback über die Baubetreuung und Bezirksämter, die wiederum Rückmeldungen von Baugemeinschaften aus der täglichen Arbeit, zum Beispiel Beteiligung von Baugemeinschaften in Stadtteilvereinen oder bei Beteiligungsprozessen, erhalten. Des Weiteren findet Austausch über die von der Agentur ins Leben gerufene Koordinierungsrunde Baugemeinschaften (KORB) statt (siehe weiterführende Informationen; Freihaus o. J.). In dieser Runde kommen alle drei Monate wichtige institutionelle Akteure wie die Agentur, Baubetreuung, Genossenschaften, die Förderbank, das Immobilienmanagement, die Sozialbehörde und die Architektenkammer zusammen und tauschen sich über den Themenbereich Baugemeinschaften aus. Ein aktuell immer wiederkehrendes Thema ist dabei die *Finanzierbarkeit* der Projekte.

Zudem betonten die Befragten, dass immer schwierigere Rahmenbedingungen (hohe Baukosten, Flächenknappheit, Konkurrenz, Anforderungen) für die Projekte vorherrschen. Von Seiten der städtischen Verwaltung ist der Wunsch vorhanden, den Austausch mit den Projekten weiterhin aufrecht zu erhalten, um von den Prozessen und Veränderungen zu erfahren. Es besteht ein Interesse, Projekte zu Veranstaltungen mit dem

Themenschwerpunkt »Wohnen« einzuladen sowie als Vorzeigeobjekte für Interessierte anfragen zu können. Darüber hinaus stellt die städtische Verwaltung eine Online-Kontaktbörse »Baut zusammen!« (siehe weiterführende Informationen; Stadt Hamburg o. J. b) zur Verfügung, über die sich Baugemeinschaften und Interessierte an gemeinschaftlichen Wohnformen austauschen können.

Baugemeinschaften wird, laut den Interviewten, ein *Mehrwert* zugesprochen, da sie einen Beitrag für das Quartier leisten, sich stärker mit ihrem Umfeld identifizieren und ein großes Engagement aufweisen. Des Weiteren sind die Gemeinschaften oft aktiv in der Nachbarschaft, zum Beispiel in Stadtteilvereinen. Im Konzeptverfahren werden in den letzten Jahren vermehrt Vorhaben wie Imkern, verschiedene *Sharing*-Modelle sowie Werkstätten von den unterschiedlichen Gruppen eingebracht, die dem Quartier zugutekommen sollen.

Außerdem bekräftigten die Befragten, dass die *Mieten* der Baugemeinschaften (außerhalb der Förderung) sich aufgrund der Baukosten und der Grundstückspreise nicht erheblich von den ortsüblichen Mieten unterscheiden. Ein wesentlicher Unterschied ist jedoch, dass sie nicht für Bauträgerleistungen und Gewinnmargen aufkommen müssen.

Neben den Belegungsverpflichtungen sind vor allem »harte Faktoren«³ im Kaufvertrag oder im *Erbbaurechtsvertrag* festgeschrieben. Erst seit kurzer Zeit werden in Bezug auf Baugemeinschaften Erbbaurechtsverträge abgeschlossen. Hier fehlt es noch an Praxiserfahrung hinsichtlich inhaltlicher Festlegungen, Umsetzungen und Überprüfung der Verträge. Vertragsstrafen bezüglich der quartiersbezogenen Angebote sind nicht vorgesehen und werden kritisch betrachtet, da es eine Herausforderung darstellt, diese inhaltlich vertraglich festzuhalten und als einen »weichen Faktor« zu kontrollieren. Stattdessen wird für eine nachsichtige *Kommunikation* und *Aushandlung* plädiert, welche Ängste nimmt und freundlich überprüft. Probleme oder Scheitern bei der Umsetzung von Quartiersangeboten bewerteten die Fachkundigen weniger schwerwiegend als etwa das Nichteinhalten von Bauvorschriften.

Kontrollen während des Planungsprozesses erfolgen entlang der quantifizierbaren Faktoren des eingereichten Konzeptes, indem zum Beispiel energetische Standards, Wohnungsgrößen, Mobilitätskonzept und Barrierefreiheit von den jeweiligen städtischen Stellen überprüft werden. Zudem ist es möglich bei der Auswahl von Gruppen erste Einschätzungen in Bezug auf die Vorhaben und Umsetzungen vorzunehmen. Dies setzt sich in der anschließenden Planungsphase über die Baubetreuung fort. An diesem Punkt wurde darauf verwiesen, dass den über das Konzeptverfahren ausgewählten Gruppen Vertrauen entgegengebracht werden soll bezüglich der Einbringung in die

³ Die Bezeichnung »harte Faktoren« steht hier für quantifizierbare und objektiv messbare Fakten (Lies o. J.).

Nachbarschaft. Außerdem dienen Zwischenberichte während der Anhandgabephase⁴ als Prüfungsinstrument vor dem Einzug. Die sogenannten »harten Faktoren« werden Bestandteil des Kauf- beziehungsweise Erbbaurechtsvertrages und mit finanziellen Strafen geahndet, falls diese nicht eingehalten werden.

In Bezug auf ein *Monitoring* wird vor einer Übersteuerung gewarnt. Zum einen zeigen bestehende Projekte, dass Baugemeinschaften nicht kontrolliert werden müssen, um in die Nachbarschaft zu wirken, da ihr Anspruch an das Zusammenleben über das Wohnen hinausgeht. Zum anderen steht Gruppen ein privates und selbständiges Leben zu, weshalb die Agentur die Gruppen nicht zu einer Selbstpräsentation ihrer Tätigkeiten verpflichtet.

Ein *Monitoring*-Ansatz sollte demnach *niedrigschwellig* gestaltet sein und den Projekten *Mitbestimmung* sowie eine gewisse Flexibilität auf sich verändernde Lebenssituationen ermöglichen. Ein Überprüfungszeitraum könnte für alle fünf Jahre angedacht werden (in diesem Zeitraum werden auch die Fallgruppen der Wohnraumförderung bei Baugemeinschaften in Hamburg überprüft). Außerdem müsste, bei der Erarbeitung eines *Monitoring*-Ansatzes der hohe Verwaltungsaufwand beachtet und auf die personellen Ressourcen Rücksicht genommen werden, was eine Herausforderung darstelle. Eine mögliche Form der Kontaktaufnahme mit den Baugemeinschaften wäre ein Austausch nach Bedarf, welcher den Druck von den Projekten nähme, bestimmte Vorgaben von Seiten der Verwaltung erfüllen zu müssen. In Zusammenhang mit dem *Monitoring* wird außerdem angemerkt, dass die Überprüfung der Konzepte großer Investoren wesentlich ist und in Hamburg auch durchgeführt wird, unter anderem mit dem Ziel der Sicherstellung sozialer Angebote in entstehenden Nachbarschaften. Als Grund nannten die Befragten den enormen Einfluss der Investitionsprojekte auf den Wohnungsmarkt und auf die Quartiersstruktur.

Aktuell hat die Agentur eine Evaluierung ausgeschrieben, mit der sie den Gewinn für Quartiere aufgrund von Baugemeinschaften untersuchen will. Fokus sind Entwicklung, Strukturen, Zusammensetzung, Architektur und Prozesse der Projekte. Die Evaluation ist unter anderem ein Versuch, den Mehrwert der Projekte wissenschaftlich zu untersuchen. Damit wird der Zweck verfolgt sich von der Seite der Verwaltung einen Überblick über die Rolle und den Einfluss der Projekte im Quartier zu schaffen.

2.3.2 Stuttgart: Amt für Stadtplanung und Wohnen

Das Gespräch wurde mit einem Stadtplaner des Amtes für Stadtplanung und Wohnen geführt und hat ungefähr eineinhalb Stunden gedauert. Seine Kernaufgabe beinhaltet die Betreuung und Leitung der Kontaktstelle Baugemeinschaften.

⁴ Die Anhandgabephase, dauert normalerweise ein Jahr und beruht inhaltlich auf dem abgeschlossenen Vorvertrag zwischen Verwaltung und Projekt.

Die städtische Verwaltung definiert Baugemeinschaften als gemeinschaftliche Wohnprojekte ohne Festlegung auf bestimmte Eigentums- und Rechtsformen. Befürwortet werden vor allem Mietshäusersyndikate und Genossenschaften. Die Aufgaben der Kontaktstelle Baugemeinschaften (siehe weiterführende Informationen; Kontaktbörse Baugemeinschaften o. J.) beinhalten unter anderem die Vorbereitung der Standorte, die Erarbeitung der inhaltlichen Schwerpunkte der Ausschreibungen und die Begleitung der Vergabeverfahren (federführend für den Grundstücksverkehr ist das Liegenschaftsamt). Die Konzeptverfahren werden auf größeren Entwicklungsarealen und Einzelgrundstücken durchgeführt. Seit ungefähr vier Jahren existieren umgesetzte Projekte, daher gibt es noch keine langfristigen Erfahrungen. Die Kontaktstelle bemüht sich darum, ein Bewusstsein für gemeinschaftliche Wohnprojekte in der Bevölkerung sowie Politik zu schaffen und dieses mit Projektumsetzungen im Stadtbild zu verankern. Davon wird sich ein Anstieg von Interessierten, die über das Konzeptverfahren gemeinschaftliche Wohnprojekte realisieren wollen, erhofft.

Als Unterstützung und *Förderung* von Baugemeinschaften wird das Zurverfügungstellen von Grundstücken genannt, da auf dem freien Wohnungsmarkt der Erwerb einer Liegenschaft aufgrund der hohen Grundstück- und Immobilienkosten für Gruppen kaum mehr leistbar ist. Der Gemeinderat ist mit eingebunden, indem dieser Grundsatzvorlagen beschließt, die als Basis für die Vergabe der Grundstücke dienen. Zudem beinhaltet die Arbeit des Amtes für Stadtplanung und Wohnen eine enge Zusammenarbeit mit dem Liegenschaftsamt, welches neben dem Grundstücksverkehr im Verfahrensablauf auch Aufgaben in der Projektsteuerung in größeren Entwicklungsgebieten übernimmt.

Für Baugemeinschaften werden in größeren Arealen in der Regel Kontingente von ungefähr 20 % - standortbezogen auch bis zu 50 % - der Flächen bereitgehalten, jeweils festgelegt in standortspezifischen Grundsatzvorlagen. Diese basieren wiederum auf stadtweiten wohnungspolitischen Grundsatzbeschlüssen (siehe weiterführende Informationen; Landeshauptstadt Stuttgart 2021), die auch die Zusammenarbeit mit dem städtischen Bündnis für Wohnen (seit 2015, das Konzeptpapier des Bündnisses ist derzeit in Überarbeitung) beinhaltet. Zusätzlich werden für Baugemeinschaften Beratungsleistungen, Informationsangebote, eine Online-Kontaktbörse sowie Fachblätter als Unterstützung angeboten. An Veranstaltungen wie dem Wohnprojektetag ist die städtische Verwaltung beteiligt. Diese werden federführend vom Sozialamt organisiert und in Zusammenarbeit mit dem Amt für Stadtplanung und Wohnen durchgeführt. Über das Sozialamt, mit dem das Amt für Stadtplanung und Wohnen kooperiert, wird die Stuttgarter Plattform für selbstorganisiertes gemeinschaftliches Wohnen auf unterschiedlichen sozialen Foren beworben und unterstützt. Baugemeinschaften haben außerdem die Möglichkeit, die vorhandenen Programme von städtischer und Landeswohnbauförderung (siehe weiterführende Informationen; Stuttgart o. J.) in Anspruch zu nehmen. Es

mangle jedoch an einer gezielten kommunalen Bauförderung für gemeinschaftliches Wohnen.

Von der Unterstützung von Baugemeinschaften erhofft sich die städtische Verwaltung Stuttgarts einen *Mehrwert* für die Quartiere durch deren Projektideen und Qualitäten wie Selbstorganisation, Vernetzung, Standortidentifikation, hochwertige Architektur, ökologische Bauweise und nachbarschaftliche Angebote. Jede Baugemeinschaft muss in ihrem Antrag im Konzeptverfahren standortspezifische Ziele nennen, die im weiteren Prozess eingehalten werden müssen. Es wurde angemerkt, dass zu viele Vorgaben seitens der Verwaltung die innovativen und kreativen Ideen der Projekte einschränken. Außerdem könnte das eine Überforderung für die Gruppen bedeuten. Zudem besteht die Möglichkeit, dass zu spezifische und einseitige Vorgaben sogar zu einer Übersättigung der erwünschten Angebote führen. Der Befragte beschreibt, dass die Projekte an sich schon über viele Ideen zur Einbindung in das Quartier verfügen und diese von der Verwaltung entsprechend gelenkt werden müssten.

Laut dem Fachkundigen des Amtes für Stadtplanung und Wohnen sind günstigere *Mieten* grundsätzlich umsetzbar, denn Baugemeinschaften können erfahrungsgemäß Wohnraum bis zu ungefähr 30% unter den Marktpreisen realisieren. Darüber hinaus können durch die Etablierung von ausreichendem gefördertem Wohnungsbau in den Projektvorhaben günstige Mietpreise geschaffen werden. Langfristige bezahlbare Mieten über Genossenschaften oder das Mietshäusersyndikat sind angedacht, aber in bisherigen Projekten kaum umgesetzt. Ein Ziel ist es, dass in Zukunft Gruppen mit niedrigem bis mittlerem Einkommen noch besser eingebunden werden und langfristig kostengünstiges und -stabiles Wohnen sichergestellt wird.

Eine enge Zusammenarbeit und *Kommunikation* zwischen den Projekten und der Stadtverwaltung erfolgt vor allem in der Optionsphase (Anhandgabephase). Die Verwaltung bietet – soweit möglich – auf Nachfrage der Projekte Unterstützung, falls einzelne Aspekte des Konzeptes nicht umsetzbar sind. Darüber hinaus findet der Kontakt mit einzelnen Gruppen informell statt und unterscheidet sich je nach Qualität des Beziehungsverhältnisses.

Bislang wurden nur *Kaufverträge* mit Baugemeinschaften abgeschlossen, in denen bei frei finanzierten Wohnungen eine Selbstnutzung (Bindung von zehn Jahren) festgeschrieben ist, bei geförderten Wohnungen handelt es sich um einen längeren Zeitraum. Gemeinschaftsräume (für das Projekt und Nachbarschaftsangebote) und weitere Nicht-Wohnnutzungen werden dauerhaft gesichert (vertragliche Nutzungsbeschränkungen auf diese Nutzungen). Bisher bestand bei Ausschreibungen ein Wahlrecht zwischen Kauf- und Erbbaurecht (siehe weiterführende Informationen; Barthauer et al. 2020). Aufgrund des hohen Erbbauzinses von 4 % für Wohnen wurden bisher keine Erbbaurechtsverträge abgeschlossen. Bessere Konditionen werden zurzeit im Gemeinderat

diskutiert (bodenpolitische Grundsatzbeschlüsse), wobei eine verstärkte Vergabe im Erbbaurecht im Blick ist, auch um längere Sicherungen zu ermöglichen.

Abweichungen von Konzeptqualitäten aus den Konzeptverfahren, wie zum Beispiel Nutzungsänderungen, müssen von Seiten der Projekte frühzeitig kommuniziert werden, da es ansonsten zu Ausschluss aus dem Vergabeverfahren oder, nach Vertragsschluss, zu Vertragsstrafen kommen kann. Bauantragspläne müssen vorgelegt werden, um zu überprüfen, dass vereinbarte Nutzungen und bauliche Qualitäten umgesetzt wurden. Bei der Abstimmung zu Abweichungen wird auch geprüft, inwiefern eine Umnutzung von zum Beispiel gemeinschaftlichen Flächen für ein gleichwertiges, alternatives Quartiersangebot möglich ist.

Nach Vertragsabschluss wirkt eine *Berichtspflicht* für die Projekte im Intervall von zwei Jahren als Kontrollmechanismus. Dafür existiert keine einheitliche Vorgabe. Der Bericht fällt inhaltlich je nach Projektausrichtung unterschiedlich aus. Primär bezieht sich dieser auf die Raumnutzungen und prüft, ob Veräußerungen stattfinden. Im Zuge dessen wird auch kontrolliert, dass der Wohnraum nicht als Gewerbefläche umfunktioniert wird und umgekehrt. Um dem vorzubeugen, können Nutzungsbeschränkungen für bestimmte Räumlichkeiten im *Grundbuch* festgeschrieben werden. Zu Angeboten für und Wirkung in das Quartier sind im Bericht aktuell keine Angaben zu machen, dies wäre aber für die Zukunft vorstellbar.

Wie auch die vorherig interviewte städtische Verwaltung in Hamburg berichtete, gibt es in Stuttgart keine offizielle Dokumentation, Kontrolle oder *Monitoring*-Ansätze der quartiersbezogenen Angebote. Ein mögliches *Monitoring* sollte einen Austausch und Kontrolle anstreben, zugleich mit einem Fokus auf Unterstützung der Projekte und Optimierung der nachbarschaftlichen Aktivitäten. Ein besonderes Interesse besteht auch an einer kontinuierlichen *Begleitung* der Projekte und ihren Tätigkeiten. Um dies umzusetzen, müsste die *Vernetzung* der Projekte in der Nachbarschaft verstärkt sowie Anlaufstellen wie zum Beispiel ein Quartiersmanagement geschaffen werden. Laut dem Experten sollten Beratungs-, Austausch- sowie Förderangebote für Wohnprojekte in die *Quartiersstruktur* einfließen.

Zudem wurde eine weitere Entwicklungsperspektive für die Förderung gemeinschaftlichen Wohnens offengelegt, die eine institutionelle Organisierung der öffentlich zugänglichen Räume der Wohngemeinschaften in den Blick nimmt. Projekte würden demnach ihre Räume nicht mehr selbstverwaltet, ehrenamtlich und abhängig von ihren eigenen Kapazitäten bespielen. Durch professionalisierte Strukturen könnte eine Kontinuität der Angebote gewährleistet werden.

2.3.3 Leipzig: Amt für Wohnungsbau und Stadterneuerung

Das Interview, das mit einer Stadtplanerin aus der Abteilung Wohnungsbau des Amtes für Wohnungsbau und Stadterneuerung in Leipzig, geführt wurde, hat etwa eine Stunde und 15 Minuten gedauert. Das Amt arbeitet eng mit dem »Netzwerk Leipziger Freiheit« zusammen, welches zwischen der Stadtverwaltung und den Gruppen vermittelt sowie von der Stadtverwaltung finanziert wird. Zudem besteht eine Kooperation mit dem Liegenschaftsamt, über das die kommunalen Grundstücke verwaltet werden.

In Leipzig gibt es ein wohnungspolitisches Konzept (siehe weiterführende Informationen; Stadt Leipzig o. J. a), welches die Ziele und strategischen Ansätze für die Leipziger Wohnungspolitik vorgibt. Laut der Expertin ist das Kernelement des Konzepts das Schaffen von *vielfältigem, bezahlbarem und wirtschaftlich* tragfähigem Wohnraum für diverse und vor allem *vulnerable Gruppen* als Teil integrierter Stadtentwicklung. Darin sind alle Ansätze und Maßnahmen aufgeführt, die die oben genannten Schwerpunkte unterstützen, vor allem Instrumente der Stadtplanung und der Liegenschaftspolitik, jedoch mit Ausnahme von direkten Wohnangeboten. Darunter fällt auch die Förderung gemeinschaftlicher Wohnprojekte, durch die eine stärkere Einbindung der Gruppen in das Quartier erhofft wird. Es wird die Annahme getroffen, dass die Projekte die Vielfalt im Stadtteil erhöhen und im Gegensatz zu konventionellen Investitionsprojekten, zu einer lebendigen Nachbarschaft beitragen und sich stärker mit dieser identifizieren.

Unter *Förderung* von gemeinschaftlichen Wohnprojekten wird die Vergabe nach dem Konzeptverfahren sowie das Zurverfügungstellen von Liegenschaften verstanden. Den Gruppen werden längere Fristen im Vergleich zu herkömmlichen Investoren gewährt. Des Weiteren kommt die Stadt Leipzig für Beratungsangebote auf, mit deren Hilfe sich die Gruppen zu unterschiedlichen Themen, wie zum Beispiel gemeinsames Bauen, weiterbilden können.

Quartiersbezogene Angebote, die über gemeinschaftliche Wohnprojekte organisiert werden, bekommen keine direkte Förderung über die kommunale Verwaltung. Die Projekte tragen die Verantwortung für die Größe der zur Verfügung stehenden Nutzungsfläche für gemeinwohlorientierte Aktivitäten und deren Finanzierung, die je nach Gruppe unterschiedlich ausfällt. Eine Förderung der Erdgeschossräume sowie der quartiersbezogenen Angebote wird als erforderlich gesehen, wurde aber bislang noch nicht diskutiert. In Ausnahmefällen und wenn Fachämter einen spezifischen Bedarf für ein Quartier äußern, wie zum Beispiel eine Beratungsstelle oder ein bestimmtes soziales Angebot, gibt es die Möglichkeit das Vorhaben über die städtische Verwaltung fördern zu lassen.

Laut der Fachkundigen muss gemeinschaftliches Wohnen mit *Bezahlbarkeit* verbunden werden, da sonst der Eindruck entstehen kann, dass hochpreisige Eigentumsförderung umgesetzt wird. Ein ausschlaggebendes Kriterium im Konzeptverfahren ist die kalkulierte Anfangsmiete (oder Anfangswohnkosten) pro Quadratmeterpreis, der bewertet

wird. Günstige Anfangsmieten schneiden dabei besser ab. Zudem ist die Einbindung von *geförderten Wohnungsbau* gemäß den Landesrichtlinien für miet- und belegungsgebundenen Wohnraum (siehe weiterführende Informationen; Stadt Leipzig o. J. b) möglich. Geförderter Wohnungsbau kann durch die Landesförderung als Zuschuss zur Miete realisiert werden. Um sich über die Voraussetzungen, Bedingungen und Prozedur zu informieren, werden Beratungsangebote für Projekte von Seiten des Amtes zur Verfügung gestellt. Aktuell gibt es Bewerbungen von kooperativen Baugruppen, die sich mehrheitlich aus Personen mit einem Wohnberechtigungsschein zusammensetzen, auch wenn dies nicht der üblichen Gruppenzusammensetzungen entspricht. Einen Zuschlag hat eine solche Gruppe aber bislang aus anderen Gründen noch nicht erhalten, wäre aber denkbar sowie möglich.

Der Austausch und die *Kommunikation* mit den Gruppen laufen vor allem über das »Netzwerk Leipziger Freiheit«. Dieses steht darüber hinaus mit gemeinschaftlichen Wohnprojekten in Kontakt, die ihre Liegenschaft nicht über die Kommune erhalten. Das Netzwerk steht auch nach Einzug der Gruppe als Anlaufstelle zur Verfügung. Als weitere Kommunikationsstruktur dienen Vereine wie zum Beispiel Haus- und WagenRat e.V. und Selbstnutzer e.V., die mit Wagenplätzen, Initiativen und privaten Baugruppen im Austausch stehen und mit dem Netzwerk kooperieren (siehe weiterführende Informationen; Haus- und WagenRat e.V. o. J., Selbstnutzer e.V. o. J.).

Grundstücke werden in Leipzig im Konzeptverfahren ausschließlich über den *Erbbaurechtsvertrag* vergeben, mit einem Erbbauzins von 2,5 %. Eine zeitliche Herausforderung stellt der Abschluss des Vertrages dar. Das Erbbaurecht muss innerhalb eines Jahres nach Veröffentlichung des Grundstücks erteilt werden, da sich der Verkehrswert der Grundstücke in der Regel jährlich ändert und der Finanzierungsplan nach zu erwartenden weiteren Preisanstiegen nicht mehr aufgehen könnte. In dem Erbbaurechtsvertrag werden quartiersbezogene Angebote, die im Konzeptverfahren ausformuliert werden, als Präambel festgehalten, zum Beispiel Imkern als konkretes Projekt. In der Investitionspflicht wird dies verallgemeinert ausformuliert wie zum Beispiel »Beitrag in das Quartier«. Die Investitionspflicht ist die Pflicht, eine bestimmte Investition zu tätigen. Beispielsweise mindestens 30 m² Erdgeschossfläche für die nachbarschaftliche Nutzung zu schaffen. Im Gegensatz zur Präambel, in der das Ziel des Konzeptes inhaltlich erklärt ist, werden in der Investitionspflicht die verpflichtenden baulichen Maßnahmen aufgeführt, welche bei Nichterfüllung bestimmte vertragliche Konsequenzen nach sich ziehen. Der gesamte Vertrag, der die beiden Klauseln beinhaltet, wird juristisch zwischen dem Liegenschaftsamt und der Gruppe aufgesetzt. In Bezug auf *Vertragsstrafen* ist eine Zustimmungsklausel implementiert, die besagt, dass vertraglich abweichende Inhalte unter Beweislage, dass ein Quartiersangebot nicht mehr umsetzbar ist, genehmigt werden können. Dafür braucht es die Zustimmung der dafür zuständigen Verwaltung. Generell wird auf Kommunikation und Dialog mit den Gruppen gesetzt, sollte es zu vertraglichen Abweichungen kommen. Es wird davon ausgegangen, dass Wohnprojekte

kooperationswillig und motiviert sind, einen Beitrag für das Quartier zu leisten. Sollte es trotzdem zu Abweichungen der vertraglichen Vereinbarungen kommen, kann dies zu Vertragsstrafen führen, die je nach Vertragsverletzung unterschiedlich ausfallen. Die städtische Verwaltung darf als eines der letzten Mittel eine Vertragsstrafe von bis zu 20 % des Verkehrswerts veranlassen. Als eine indirekte Kontrollfunktion wirkt die *Öffentlichkeitsarbeit* über die Dokumentation von Best-Practice Projekten, die sich mit den Tätigkeiten, Leitbildern, Errungenschaften und Herausforderungen der Projekte auseinandersetzt, um für das Konzept des gemeinschaftlichen Wohnens zu werben.

Wie auch in den vorherigen Interviews hat die städtische Verwaltung bezüglich eines *Monitorings* der quartiersbezogenen Angebote keine Erfahrungen. Lediglich ein regelmäßiges *Monitoring* zum Thema Wohnraum (siehe weiterführende Informationen; Stadt Leipzig o. J. c) wird von der Stadtverwaltung durchgeführt. Dort wird allgemeineren Fragen nachgegangen, wie etwa: Welchen Bedarf an Wohnraum hat die Stadt? Wie steigen die Mieten insgesamt? Wie steht dies im Zusammenhang mit dem Wohnungsmarkt?

Laut der städtischen Vertreterin wird anhand einer sorgfältigen Prüfung der Gruppen im Vorfeld ein Vertrauensverhältnis zu den Projekten aufgebaut, was die Durchführung eines *Monitorings* der Quartiersangebote erübrigen könnte. Eine intensive Begleitung und Auseinandersetzung mit der Umsetzung von gemeinschaftlichen Wohnprojekten vor der Projektfertigstellung könnte somit ein wichtiger Teilaspekt sein, durch den bestimmte Rahmenbedingungen und Gruppeneinschätzungen vorab getroffen werden. Generell sollte bei einem *Monitoring* darauf geachtet werden, dass auf beiden Seiten, bei der Verwaltung und den Projekten, wenig Zwang und Druck verursacht wird. Eine weitere mögliche Herangehensweise könnte die stichprobenhafte Überprüfung der Angebote sein. Dazu gibt es jedoch noch keine weiteren Überlegungen.

2.3.4 Tübingen: Beauftragte für Wohnraum und barrierefreies Bauen

Das Interview mit zwei städtischen Beauftragten für Wohnraum und barrierefreies Bauen in Tübingen dauerte 25 Minuten. Ihre Arbeit orientiert sich an dem Handlungsprogramm »Fairer Wohnen« (siehe weiterführende Informationen; Tübingen Universitätsstadt o. J. a). Daran angelehnt unterstützen die Beauftragten bürgerliche, gemeinwohlorientierte Akteure bei der Wohnraumentwicklung.

Über das Konzeptverfahren, welches Liegenschaften zum Festpreis über eine Vergabekommission vergibt, haben solche Gruppen eine reale Möglichkeit ihr Vorhaben zu verwirklichen. Diese *Förderung* gemeinschaftlicher Wohnprojekte wird als notwendig erachtet, weil diese auf dem freien Grundstücks- und Immobilienmarkt kaum eine Chance erhalten, Liegenschaften zu ersteigern. Zudem werden Gruppen bei der Entwicklung des Projektes von der Entstehung bis zum Einzug in Form einer Prozessbegleitung gefördert, indem unter anderem für diesen Zeitraum Beratungsangebote bereitgestellt

werden. In diesem Rahmen wird eine Überprüfung der Konzeptinhalte sowie der angestrebten quartiersbezogenen Angebote vorgenommen.

Ähnlich wie in Stuttgart werden Liegenschaften überwiegend *verkauft*. Ein Grund dafür ist, dass Grenzen des Erbbaurechts Vertragsabschlüsse nach dem Tübinger Modell der Blockrandbebauung erschweren. Die kleinparzellierte Blockrandbebauung mit darunterliegender Gemeinschaftstiefgarage bedeutet eine horizontale Eigentumsgrenze, welche das Erbbaurecht nicht abbilden kann. Generell befürworten die Fachkundigen die Vergabe von *Erbbaurechtsverträgen*.

Quartiersbezogene Angebote spielen im Vergabeverfahren eine bedeutende Rolle. Um die Kreativität und Innovationskraft der Projekte nicht einzuschränken, werden keine konkreten Vorgaben zu den geplanten Angeboten festgelegt. Ein spezielles Förderprogramm für Quartiersangebote existiert bis jetzt nicht. Die Befragten kritisierten, dass zu wenige öffentliche Fördermittel für quartiersbezogene Aktivitäten vorhanden sind. Dadurch können keine expliziten Vorgaben für Angebote oder Erwartungen an die Projekte formuliert und von der Stadt veranlasst werden. Dennoch gibt es laut den Beauftragten in Ausnahmefällen konkrete Vorschläge von städtischen Ämtern für Quartiersangebote. Diese werden umgesetzt, wenn sie von der breiten Bürgerschaft getragen werden.

Bezahlbare Mieten für alle Einkommensgruppen sollen über das Handlungsprogramm »Fairer Wohnen« erreicht werden, das langfristige und gedämpfte Miet- und Baulandpreise ermöglichen soll. Hier wird zum Beispiel der Mietpreis für neu entwickelte Quartiere vorgegeben. Die Preise unterscheiden sich zwischen geförderter Miete, stark preisgedämpftem und gedämpftem Wohnraum. Auch über das Konzeptverfahren wird versucht, niedrige und stabile Mieten zu realisieren. Je höher die Anzahl sozial geförderter Wohnungen, desto besser fällt die Bewertung des Konzepts aus. Akteure wie Genossenschaften und das Mietshäusersyndikat, die niedrige Mieten über die Sozialbindungen hinaus garantieren können, werden hier positiv bewertet. Der Grundstückspreis richtet sich nach dem Bodenrichtwert, was für die Zukunft eine Herausforderung für die Umsetzung von kostengünstigem Wohnraum bedeutet, da die Mieten sowie die Baukosten kontinuierlich steigen. Die Befragten plädieren für eine *politische Lösung*, da mit dem aktuellen neoliberalen wohnungspolitischen Kurs eine ausweglose Perspektive einhergeht. Um eine Langfristigkeit und Stabilität der Mieten zu gewährleisten, werden diese in Tübingen als Dienstbarkeit im Grundbuch festgeschrieben. Sie überdauern somit Eigentumswechsel und können gegebenenfalls überprüft werden.

Die Fachkundigen berichten, dass die *Kommunikation* und Vernetzung nach der Anhandgabephase primär über die Sozialraumplanung läuft, die dem Sozialdezernat untergeordnet sind. Diese verfügt über das Wissen, welche Angebote in Quartieren existieren und benötigt werden. Mit den darüber organisierten *Stadtteiltreffs* (siehe weiterführende Informationen; Tübingen Universitätsstadt o. J. b), die zum Großteil aus privaten

Initiativen entstanden sind und von der kommunalen Verwaltung gefördert werden, steht das Sozialdezernat ebenfalls in Kontakt. Der Gemeinderat hat zudem die Möglichkeit, Förderungen für Quartiersangebote der gemeinschaftlichen Wohnprojekte zu bewilligen. Die Unterstützung seitens des Sozialdezernats und des Gemeinderats könnte als Förderung für quartiersbezogene Angebote eingeordnet werden, wurde in dem Interview jedoch nicht ausdrücklich als solche benannt. Im Rahmen von Austauschmöglichkeiten wurde von den Befragten darauf hingewiesen, dass unter der städtischen Verwaltung die »AG Gemeinwohlorientierte Akteure« besteht. Daran beteiligt sind Vertretende von Trägern wie dem Mietshäusersyndikat, Genossenschaften sowie Koordinierende privater Baugruppen, die zu einem regelmäßigen Dialog zusammenkommen.

Weitere *Kontrollen* über die Anhandgabephase hinaus sind bisher nicht vorgesehen. Im Liegenschaftsvertrag, mit einer Dauer von 30 Jahren werden bestimmte Raumnutzungen festgehalten, die gegebenenfalls überprüft und bei Vertragsbruch der Projekte bestraft werden können. »Weiche Faktoren« sind nicht leicht kontrollierbar, so die Beauftragten. Deswegen sollte die Umsetzung zwischen den Projekten und den Fachleuten aus der Sozialraumplanung vereinbart werden, die hauptsächlich die Auseinandersetzung mit quartiersbezogenen Angeboten führen.

Wie auch in den vorherigen Interviews gibt es in Tübingen keine Praxiserfahrung mit einem *Monitoring* der quartiersbezogenen Angebote. In der Tübinger Stadtverwaltung steht laut den Interviewten fortwährend zu Debatte, inwiefern ein gemeinwohlorientiertes Angebot vertraglich ausformuliert werden und in der Umsetzung dem Wortlaut entsprechen muss. Dabei stellt sich die Frage, nach welchen Kriterien solche Aktivitäten geprüft werden sollten. In dem Zuge wurde erwähnt, dass es einen enormen *Verwaltungsaufwand* voraussetzen würde, kleinteilige Formulierungen der Vorgaben abzustimmen und diese anschließend regelmäßig zu überprüfen. Ein klares Ergebnis oder eine Stellungnahme gibt es dazu bislang noch nicht. Unabhängig davon müsse das Abhängigkeitsverhältnis zwischen den Projekten und der Verwaltung immer mitgedacht werden, um einem Austausch auf Augenhöhe nachzukommen. Bevor ein *Monitoring* der quartiersbezogenen Angebote in Erwägung gezogen wird, sollten langfristige finanzielle Förderprogramme entwickelt werden, die eine Realisierung der gemeinwohlorientierten Aktivitäten ermöglichen.

Es wurde hervorgehoben, dass Tübingen kein Interesse an einer kleinteiligen Überwachung quartiersbezogener Angebote durch die Stadtverwaltung verfolgt. Die Gesprächspartner*innen befürworten eine Auslagerung der Kommunikation sowie ein mögliches *Monitoring* an externe, soziale, nicht über die kommunale Verwaltung organisierte Institutionen. Dadurch würde die städtische Verwaltung einerseits entlastet und andererseits dem Abhängigkeitsverhältnis zwischen Verwaltung und Projekten entgegengewirkt werden. Für diese komplexe Aufgabe wäre die Einrichtung von professionellen Stellen denkbar. Des Weiteren führten die Beauftragten aus, dass in einem Modellquartier

institutionelle Zwischenstellen etabliert werden sollen, die in Anlehnung an eine *Quartiersgenossenschaft* die Gestaltung sozialer Infrastruktur im Quartier übernimmt. Konkret könnte dies bedeuten, dass über das Wohnen hinaus auch Energieversorgung, soziale Institutionen, kulturelle Einrichtungen, die Betreuung von Kindern und Senioren, Bereiche der lokalen Nahversorgung und Mobilitätskonzepte sowie pflegerische und ärztliche Grundversorgung und weitere Dienstleistungen genossenschaftlich organisiert werden. Die Quartiersverwaltung und die damit einhergehenden Angebote für das Quartier würden somit nicht mehr primär in städtischer oder privater Hand liegen. Ob eine Umsetzung in einem solch weitgehenden Maßstab gelingen kann, ist noch nicht absehbar und wird derzeit untersucht.

2.4 Gemeinsamkeiten und Unterschiede der vier kommunalen Verwaltungen im Vergleich

Die Förderung von gemeinschaftlichen Wohnprojekten in Bezug auf Wirkung und Gestaltung von Quartieren ist in allen vier Städten ein zentrales Thema und ein wichtiges Instrument für die Steuerung der Quartiersentwicklung geworden.

Das *Ziel* der Förderung von gemeinschaftlichen Wohnprojekten, Baugemeinschaften oder kooperativen Baugruppen, welches alle Verwaltungen verfolgen, ist die Realisierung von *bezahlbarem* und *zugänglichem Wohnraum* sowie die aktive *Wirkung in das Quartier*. Alle interviewten Verwaltungen richten sich nach übergeordneten Wohnraumzielen, die in Form von Leitlinien, Konzepten, Beschlüssen oder Entwicklungsplänen als Orientierung für die Förderung von gemeinschaftlichen Wohnprojekten dienen. Die inhaltlichen Fokusse und Vertiefungen unterscheiden sich je nach städtischer Verwaltung. Alle Befragten nannten als Förderungsstrategie die Vergabe von Liegenschaften über das Konzeptverfahren. Zudem wurde von Beratungsangeboten, Vernetzungs- und Informationsplattformen sowie Veranstaltungen berichtet.

Eine regelmäßige *Kommunikation* mit den Projekten nimmt nach der Anhandgabephase in allen interviewten Verwaltungen ab und findet über weitergehende Strukturen statt. In Tübingen besteht über das Sozialdezernat und die darüber organisierten Stadtteiltreffs ein kontinuierlicher Austausch mit städtisch geförderten Projekten. Zudem kommen über die »AG Gemeinwohlorientierte Akteure« unterschiedliche Vertreter*innen bezüglich der Realisierung von gemeinschaftlichen Wohnprojekten zusammen, die der Idee der KORB in Hamburg ähnelt, über die ein regelmäßiger Austausch mit verschiedenen Akteur*innen stattfindet. In Leipzig erfolgt die Kommunikation des Amts für Wohnungsbau und Stadterneuerung mit den Projekten über die enge Zusammenarbeit mit dem »Netzwerk Leipziger Freiheit«, welches Gruppen in ihrer Entstehung bis hin zum Einzug und darüber hinaus begleitet. Auffällig ist, dass die Kommunikation nach der Anhandgabephase in allen Städten außer Stuttgart, über kommunal geförderte Institutionen weiterverfolgt wird.

Die *Bezahlbarkeit des Wohnraums* wird durch den Festpreis der Liegenschaft und die optionale Einbindung von gefördertem Wohnraum unterstützt. Gleichzeitig betonen alle Städte, dass die explodierenden Grundstückspreise eine Herausforderung für die Umsetzung der Projekte darstellen, die sich in den nächsten Jahren weiter verschärfen wird. Zudem befürworten drei der vier interviewten Verwaltungen Trägerstrukturen, wie das *Miethäusersyndikat und Genossenschaften*, die stabile und bezahlbare Mieten ermöglichen. Die Gesprächspartnerin der städtischen Verwaltung aus Leipzig berichtet von einem Projekt, dessen Bewohnende alle einen Wohnberechtigungsschein besitzen.

Die *Wirkung in das Quartier* kann erstens durch Partizipation an vorhandenen sozialen Nachbarschaftsstrukturen, zweitens durch die Bereitstellung der Gemeinschaftsflächen für soziale Träger oder/und drittens durch die Selbstorganisation von Angeboten entstehen. In Leipzig und Tübingen werden unter anderem Einschätzungen der Bedarfe für das Quartier seitens sozialer Institutionen genannt, damit diese über die Projekte umgesetzt werden. Zwar nannten alle Verwaltungen Quartiersangebote als ein ausschlaggebendes Kriterium bei der Frage, welche Projekte Liegenschaften im Konzeptverfahren zugesprochen werden, doch ließ sich gleichzeitig feststellen, dass kaum langfristige Fördergelder für selbstorganisierte Angebote vorgesehen sind. Aktuell werden nur in Hamburg Gemeinschaftsflächen dauerhaft gefördert. In den anderen Städten sind Projekte auf kurzfristige Fördermittelakquise oder Einnahmen angewiesen. Finanziell gefördert werden in Tübingen die Realisierung von Stadtteiltreffs und in Leipzig die Eröffnung von Einrichtungen, die von den Fachämtern als benötigt eingestuft werden, wie zum Beispiel Familienberatungsstellen. Generell befürwortet die städtische Verwaltung Stuttgarts eine Installation von festen Trägern in den für die Nachbarschaft zur Verfügung stehenden Räumen der Wohnprojekte, um das langfristige Funktionieren der Quartiersinfrastruktur sicherzustellen.

Trotz des gemeinsamen Wunsches nach Ausstrahlung der Wohnprojekte in das Quartier, sprach sich keine Verwaltung dezidiert für die Festschreibung von »weichen Faktoren« aus, da dies erstens die *Kreativität* der Projekte einschränken würde, zweitens kurzlebig sein könnte, drittens Angebote oftmals an Personen gebunden seien und viertens nicht objektiv quantifizierbare Sachverhalte schwer messbar seien. Der Experte vom Amt für Stadtplanung und Wohnen aus Stuttgart befürchtet zudem, dass explizite Vorgaben im Konzeptverfahren zu einer Übersättigung der Angebote im Quartier führen könnte.

Die Städte schließen aus verschiedenen Gründen Kaufverträge, Erbbaurechtsverträge oder Liegenschaftsverträge ab. Die städtische Verwaltung Stuttgarts berichtet aufgrund eines Erbbauzins von 4% ausschließlich von Kaufverträgen. Das Amt Wohnungsbau und Stadtsteuerung in Leipzig hingegen schließt seit neuestem nur noch Erbbauverträge ab, in denen zukünftig die Kerninhalte der jeweiligen Konzepte bezüglich der Wirkung in das Quartier in einer Präambel festgehalten werden. Durch eine Zustimmungsklausel

im Erbbaurechtsvertrag sind Abänderungen in Bezug auf »weiche Faktoren« möglich, wodurch eine langfristige Einhaltung des Konzeptvorhabens erhofft wird.

Die Fachkundigen aus Hamburg und Tübingen berichten, dass bei der finalen Übergabe der Liegenschaften an die Gruppen alle »harten Faktoren« *überprüft* werden. Der Experte in Stuttgart berichtet als einzige kommunale Verwaltung von einer bestehenden Berichtspflicht für gemeinschaftliche Wohnprojekte nach Einzug, die die Wohnnutzung und Nutzungsverteilung offenlegen. Festgelegten *Vertragsstrafen* betreffend der »weichen Faktoren« in Form von Geldzahlungen oder Liegenschaftsentzug, stehen alle Verwaltungen kritisch gegenüber. Sie plädieren für *Aushandlungsprozesse* und Kommunikation zwischen Projekten und Verwaltung. Alle Gesprächspartner*innen merken an, dass »weiche Faktoren« nur schwer zu evaluieren sind und finanzielle sowie personelle Ressourcen in den Verwaltungen fehlen, um diese zu kontrollieren. Die Agentur für Baugemeinschaften in Hamburg betont außerdem, dass der Fokus von Kontrollen auch auf Investitionsprojekten liegen sollte, da diese einen hohen Einfluss auf die Quartiersstruktur besitzen und nicht wie gemeinschaftliche Wohnprojekte von sich aus etwas im Stadtteil bewegen wollen.

In Bezug auf *Kontrollen der Quartiersangebote* wurde von den meisten Verwaltungen vor einer Übersteuerung gewarnt. Der städtische Vertreter in Stuttgart merkt an, dass Angebote, die ehrenamtlich und stark aus der Gruppendynamik heraus entstehen, schwer verifizierbar sind. Bei möglichen Überprüfungen sollte immer eine unterstützende und bedarfsorientierte Herangehensweise gewählt werden. Die Beauftragten aus Tübingen betonen, dass vor allem die Fachleute aus der Sozialraumplanung eine Übersicht über Stadtteilangebote haben und die Dokumentation quartiersbezogener Angebote nicht in ihrem Aufgabenfeld als Beauftragte liegt. Grundsätzlich spricht sich die Verwaltung für ein Auslagerung eines möglichen *Monitorings* aus. Selbstkontrollierende Strukturen sollten geschaffen, die in Form von Quartiersinstitutionen gemeinschaftliche Infrastrukturen organisieren. Darunter werden Organisationsformen verstanden, die weder privat, noch über die städtische Verwaltung laufen. Aktuell untersucht die städtische Verwaltung in Tübingen anhand eines Modellquartiers die Möglichkeit einer Quartiersgenossenschaft, die Quartiersangebote macht und koordiniert.

Abschließend kann gesagt werden, dass alle vier Verwaltungen quartiersbezogene Angebote und bezahlbaren Wohnraum begrüßen. Jedoch stoßen diese aufgrund der Individualität der Projekte, steigender Kosten und der (nicht) vorhandenen Förderstrukturen zunehmend an ihre Grenzen. Während dauerhafte finanzielle Förderung von Quartiersangeboten durch Wohnprojekte in Stuttgart, Leipzig und Tübingen fehlt, stehen in Hamburg entsprechende Fördermittel in gewissem Umfang bereit. Alle Verwaltungen finden das Forschungsprojekt interessant und haben gleichzeitig ihre Bedenken in Bezug auf ein durch die Verwaltung durchgeführtes *Monitoring* quartiersbezogener Angebote ausgesprochen.

2.5 Vorschläge und Ideen der kommunalen Verwaltungen zum Thema *Monitoring*

Keine der vier interviewten städtischen Verwaltungen führt ein *Monitoring* der quartiersbezogenen Angebote, wie es sich die Stabsstelle Wohnungsmarkt, Mietrecht, innovative Wohnprojekte der Stadt Frankfurt vorstellt, durch. Alle Verwaltungen verfolgen das Interesse, die Förderung von gemeinschaftlichen Wohnprojekten bzw. Baugemeinschaften zu optimieren und befürworten den Austausch mit anderen städtischen Verwaltungen zu dem Thema. Je nach Kommune sind unterschiedliche Schwerpunkte, Bedingungen und Herausforderungen bei der Realisierung von gemeinschaftlichen Wohnprojekten und deren quartiersbezogenen Angeboten vorzufinden, die spezifische Herangehensweisen erfordern. Kommunikationsformen und -möglichkeiten, die Realisierung von bezahlbarem Wohnraum, Kauf- oder Erbbaurechtsvertragsbedingungen sowie Dokumentation und Kontrollinstrumente spielen in Bezug auf die Umsetzung, Erfassung und Überprüfbarkeit von quartiersbezogenen Aktivitäten und deren Wirkung je unterschiedlich wichtige Rollen.

Aus den explorativen Interviews zu quartiersbezogenen Aktivitäten gemeinschaftlicher Wohnprojekte lassen sich folgende Leitlinien für Entwicklungsperspektiven ableiten:

- Ausbau von Kommunikation und Austausch zwischen gemeinschaftlichen Wohnprojekten und städtischer Verwaltung
- Einrichtung von Vernetzungsmöglichkeiten von Angeboten im Quartier zwischen sozialen Initiativen und Projekten
- Etablierung von langfristigen, niedrigschwelligen finanziellen Fördermitteln für quartiersbezogene Angebote und Subventionierung der Erdgeschoss-Räume für eine nachbarschaftliche Nutzung
- Ausbau der Zusammenarbeit zwischen dem Amt für Wohnungswesen, dem Sozialdezernat und weiteren sozialen Institutionen
- Outsourcing der Aufgaben eines *Monitorings* auf externe soziale institutionelle Zwischenstellen
- Bevorzugung von mietendämpfenden Rechtsformen wie Genossenschaften und Mietshäusersyndikats-Projekten, um die Bezahlbarkeit des Wohnraums dauerhaft zu sichern
- Festschreibung der Miethöhe im Grundbuch
- Festlegung von Vereinbarungen in einer Präambel im Erbbaurechtsvertrag
- Vertrauen in die gemeinschaftlichen Wohnprojekte und ihr nachbarschaftliches Engagement
- Mitdenken struktureller Hierarchien zwischen städtischer Verwaltung und Projekten bei der *Monitoring*-Konzeption, da Gruppen von den kommunalen Konditionen für die Umsetzung eines gemeinschaftlichen Wohnprojektes abhängig sind

- Ressourcenorientiertes Planen bezüglich Zeit, Kosten und Personal in der städtischen Verwaltung
- Förderung der Angebote für das Quartier anstatt einer Bestrafung der Nicht-Realisierung Kontrolle und Miteinbeziehung der Großinvestoren bei der Aufstellung sozialer Angebote in der Nachbarschaft

3 Teilprojekt 2: Resilienz und Erfahrungen Frankfurter Wohnprojekte mit Quartiersangeboten und Ideen zu möglichem *Monitoring*

3.1 Zusammenfassung

- Sechs Interviews mit Wohnprojekten in Frankfurt wurden durchgeführt, um die Resilienz ihrer Ausstrahlung ins Quartier zu untersuchen und ihre Ideen zum Thema *Monitoring* der Quartiersangebote zu sammeln.
- Alle Projekte weisen ein beachtliches Engagement in ihren Nachbarschaften und darüber hinaus auf, das ihren jeweiligen Projektzielsetzungen entspringt. Trotz bestehender Ausstrahlung ins Quartier aufgrund umfassender Angebote, möchten viele der interviewten Wohnprojekte noch mehr unternehmen.
- Alle Projekte berichteten von einer Preisstabilität ihres Wohnraums, die durch die Gemeinwohlorientierung der Projektträger gewährleistet ist.
- Die Mietpreise der jüngeren Projekte sind nicht kostengünstig, was an den hohen Liegenschaftspreisen und Erbbauzinsen in Frankfurt liegt. Dies und der massive Planungsaufwand bei der Projektrealisierung machen den Zugang zum gemeinschaftlichen Wohnen exklusiv. Dadurch kann die breite Vernetzung im Quartier beeinträchtigt und die Diversität der Wirkungsweisen ins Quartier eingeschränkt werden.
- Umfassende Vernetzungen im Stadtteil und darüber hinaus zuzüglich der nachhaltigen internen Strukturen erleichterten den Projekten die Anpassung an wiederkehrende Herausforderungen.
- Eine geringe Belastbarkeit der Gruppenressourcen schränkt die weitere Anpassungsfähigkeit der Wohnprojekte an die Herausforderungen ein, weshalb sie zunehmend auf die Miteinbeziehung externer Ressourcen angewiesen sind. So wurde ein dringender Bedarf nach mehr Sozialraumplanung und fester finanzieller Förderung für die Gemeinschaftsräume der Wohnprojekte geäußert.
- Fehlende Förderung und soziale Infrastruktur führen, in unterschiedlichem Ausmaß, zu Überforderung und Überlastung der Wohnprojekte.
- Frankfurter Wohnprojekte stehen dem Vorhaben eines *Monitorings* skeptisch gegenüber, da sie aufgrund der aktuellen Auslastung keine Mehrarbeit erbringen können. Stattdessen wünschen sie sich Unterstützung, persönlichen und aufsuchenden Dialog mit der städtischen Verwaltung sowie eine Austauschplattform für bestehende Wohnprojekte.

3.2 Erhebungsmethode

In diesem Kapitel wird die Erhebungsmethode des Teilprojekts 2 erläutert. Es wird auf das Ziel des Teilprojekts (3.2.1), die geführten Interviews (3.2.2), die Forschungsmethode (3.2.3), den Leitfaden und die angestrebten Ergebnisse (3.2.4), die Datenstrukturierung (3.2.5), Anonymisierung (3.2.6) und die Positionierung der Forscherin (3.2.7) eingegangen.

3.2.1 Ziel des Teilprojekts

Das Ziel des Teilprojekts 2 war es zu untersuchen wie gemeinschaftliche Wohnprojekte ins Quartier ausstrahlen und damit zu einer resilienten Quartiersentwicklung und zu einem preisstabilen Wohnen für die Mitte der Gesellschaft beitragen. Zusätzlich sollte erfragt werden, inwiefern die quartiersbezogenen Aktivitäten der Wohnprojekte selbst resilient sind und welche *Monitoring*-Ansätze für die Wohnprojekte vorstellbar und nützlich wären.

Unter *Resilienz* wird die Fähigkeit einer Gemeinschaft verstanden, Herausforderungen zu absorbieren, notwendig werdende Änderungen vorzunehmen und dabei die essenziellen Funktionen, Strukturen und Identität beizubehalten (Longstaff et al. 2010). Die Einschätzung der Resilienz setzt die Evaluation der Belastbarkeit der Gruppenressourcen (der Ressourcenmenge, -diversität und -leistungsstärke) und der Anpassungsfähigkeit der Gruppe (externe Vernetzung, gemeinschaftliches Lernen und Kommunizieren) voraus. Das Verhältnis der Anpassungsfähigkeit zur Belastbarkeit ist das Entscheidende einer solchen Evaluation: Eine hohe Resilienz weist diejenige Gemeinschaft auf, die anpassungsfähig und belastbar ist. Zur Resilienzoptimierung kann auch eine Schwerpunktsetzung auf eines der Attribute beitragen: Eine Gemeinschaft mit geringer Ressourcenbelastbarkeit könnte durch ihre flexible Anpassungsfähigkeit innovative Umgangsweisen mit der herausfordernden Situation entwickeln und andersherum.

3.2.2 Interviews im Überblick

Das Teilprojekts 2 beinhaltete die Durchführung von sechs Interviews mit Wohnprojekten, die *in* oder *ohne* Kooperation mit der Stadt Frankfurt, im Rahmen des im Baulandbeschluss festgelegten Konzeptverfahrens (Stadt Frankfurt am Main 2020), ihre Wohnansätze umsetzen. Zwei der Projekte befanden sich zum Zeitpunkt des Interviews noch vor dem Hausbezug, die anderen existierten bereits zwischen zwei und sieben Jahren. Die noch nicht oder erst kürzlich realisierten Projekte werden im Folgenden mitunter als Neubauprojekte zusammengefasst.

Die Vorauswahl der zu interviewenden Projekte wurde vonseiten der Stabsstelle Wohnungsmarkt, Mietrecht und innovative Wohnprojekte des Amtes für Wohnungswesen Frankfurt durchgeführt und durch die Autorin eingegrenzt. Ziel war es möglichst

unterschiedliche Konzepte abzubilden. Die Interviews dauerten zwischen einer bis zwei Stunden. Als Interviewmethode wurden Gruppendiskussionen angestrebt. Wo die zeitliche Auslastung der Wohnprojekte dies nicht zuließ, wurden Fachinterviews mit einzelnen Personen aus den Projekten durchgeführt.

In zwei der sechs Fälle konnten vollständige Gruppendiskussionen durchgeführt werden. In zwei Projekten nahmen jeweils zwei Personen an den Interviews teil, wobei die rege Diskussion unter den Interviewten mit einer Situation einer Gruppendiskussion vergleichbar ist. In zwei weiteren Interviews wurden die Projekte von je einer Person vertreten, wovon ein Wohnprojekt den Fragenkatalog zur Vorbesprechung in der Gruppe erhielt und somit in seiner Gesamtheit der Meinungen im Interview abgebildet werden konnte.

3.2.3 Forschungsmethode

Die Gruppendiskussion als Forschungsmethode erlaubt es einen Gesprächskontext herzustellen, der dem Alltag der Beteiligten ähnelt und in dem ein kollektives Wissen generiert werden kann (Bohnsack 1999). Die Teilnehmenden erhielten die Möglichkeit, ihren Standpunkt in Bezug auf Förderbedarfe und *Monitoring*-Ansätze im Austausch mit anderen Teilnehmenden zu artikulieren und die geteilten Erfahrungen kollektiv zu reflektieren. Für diese Gesprächssituation wurden offene Fragen als Erzählanlässe vorformuliert und im Laufe des Interviews durch konkrete Nachfragen ergänzt. Auf diese Weise kristallisierte sich die Gruppenmeinung zum Thema Ausstrahlung ins Quartier als ein Produkt der kollektiven Aushandlung und gegenseitigen Ergänzung heraus. Waren nur Einzelgespräche statt einer Gruppendiskussion möglich, wurde die jeweilige Person als Expertin für das Thema Quartiersangebote befragt.

3.2.4 Leitfaden und angestrebte Ergebnisse

Es wurden zwei Leitfäden einwickelt, einer für Gruppendiskussionen und einer für Einzelinterviews. Auf die jeweilige Methode angepasste Fragestellungen wurden in zwei Bereiche unterteilt: Im ersten Bereich wurde die *Resilienz* der Ausstrahlung der gemeinschaftlichen Wohnprojekte ins Quartier untersucht; im zweiten wurden Ideen zu möglichen *Monitoring*-Ansätzen generiert. Im Folgenden werden diese Themenabschnitte genauer dargestellt.

Beim Thema Resilienz wurde von den Erfahrungen der bestehenden Projekte und von den konzeptionellen Überlegungen der in Entwicklung befindlichen Projekte ausgegangen. Die Fragen behalteten, welche Ziele mit der Quartiersausstrahlung verbunden werden, welche Ressourcen dafür benötigt werden, welche externen Rahmenbedingungen förderlich oder hinderlich für eine Weiterentwicklung der Quartiersangebote sind und inwiefern die Vernetzung innerhalb sowie jenseits der Projekte funktioniert. In

diesem Abschnitt wurde außerdem angeboten, die Unterstützungsbedarfe dezidiert zu äußern.

Im zweiten Abschnitt tauschten sich die Gesprächsteilnehmenden über die Gestaltung eines für sie nützlichen *Monitorings* aus. Hier artikulierten sie Wünsche, Befürchtungen und machten konkrete Vorschläge.

3.2.5 Datenstrukturierung

Um die Datenverarbeitung zu ermöglichen, wurden die Gespräche vor Ort von der Kollegin protokolliert und die Interviewaufnahmen anschließend vollständig transkribiert. Die Transkriptionen und Protokolle wurden im Hinblick auf zentrale Argumente und besondere oder emotionale Momente untersucht. Bei der Strukturierung der gewonnenen textlichen Elemente diente das Konzept der Resilienz zur Orientierung, wobei projektspezifische Eventualitäten die Reflexion der Resilienzdefinition förderten.

Das Konzept der *Resilienz* strukturiert somit die Ergebnisse: Ziele der Ausstrahlung ins Quartier sind mit ihren praktischen Umsetzungen (konkreten Quartiersangeboten und sonstigen Vorgehensweisen) und mit den Ressourcen eines Wohnprojekts verbunden. Die Oberkategorie »Ressourcen« setzt sich wiederum aus räumlichen und finanziellen Ressourcen, internen und externen Vernetzungen sowie der Gruppendynamik zusammen. Die Miethöhe wurde ebenfalls als ein Teilaspekt aufgefasst, da sie sich direkt oder indirekt auf andere Kategorien, wie zum Beispiel auf Angebotskonzeption, Gruppendynamik und externe Vernetzung, auswirkt und an sich einen Beitrag zum Quartier leisten kann. Die Kategorie »Angebote« setzt sich aus den erfolgreichen nachbarschaftlichen Aktivitäten und den kommunizierten Unterstützungsbedarfen zusammen. Beim Thema *Monitoring* wurden die Ergebnisse kumuliert in Textform dargestellt, da hier die Ideen der Projekte sich gegenseitig ergänzten. Die Tabelle »Resilienz gemeinschaftlicher Wohnprojekte in Frankfurt« (siehe Anhang II) fasst die Ergebnisse systematisch zusammen.

3.2.6 Anonymisierung

In den Interviewsituationen wurde den Befragten angeboten, die Anonymisierungsweise mitzubestimmen. Es wurde vereinbart, dass die Projektnamen beibehalten werden, persönliche Daten der Interviewten vollständig anonymisiert werden und eine Möglichkeit besteht Aussagen zurückzunehmen. Im Verlauf der Ergebnissicherung ist dem Forschungsteam aufgefallen, dass in den Interviews getätigte Aussagen mit Einzelpersonen in Verbindung gebracht werden können, weshalb die Projektnamen durch Nummern (1-6) ersetzt wurden. Außerdem wurden weitere Projektspezifika (wie zum Beispiel Quartiersnamen) anonymisiert. Die Ergebnisse der Wohnprojekt-bezogenen Abschnitte der Übersichtstabelle und des Berichts wurden zur Überprüfung der Anonymisierung an die jeweiligen Projekte geschickt.

3.2.7 Positionierung der Autorin

Um die Interpretationen der Daten für die Lesenden nachvollziehbar zu machen, sollte hier kurz auf die soziale Position der Forscherin eingegangen werden. Für mich, als migrantische und dem studentischen Prekariat angehörige Angestellte, war die tiefergehende Auseinandersetzung mit dem freiwilligen gemeinschaftlichen Wohnen, Leben und Kreieren neu. In meinem Herkunftsland hat der gemeinschaftliche Wohnansatz einen Zwangscharakter, da er stark mit den ärmlichen Wohnverhältnissen der Arbeiterklasse in Verbindung steht, die bis heute in verschwindenden historischen Restbeständen und in Form des ausgewogenen, mehrgenerationalen familiären Wohnens fortexistieren. So stellen meine Migration und höhere Bildung für mich einen Ausweg aus diesen Wohnverhältnissen dar, wogegen das gemeinschaftliche Wohnen für die Befragten ein Ausweg aus den hierzulande üblichen unsicheren und tendenziell isolierenden Lebensverhältnissen bedeutet. So fühlte ich mich mit den Befragten verbunden, die ebenfalls versuchen ihre Vorstellung der selbstbestimmten Lebensgestaltung umzusetzen und dabei mit institutionellen Herausforderungen konfrontiert sind. Dies schlägt sich im Folgenden darin nieder, dass ein Fokus auf der berichteten Überlastung der Wohnprojekte liegt.

3.3 Ergebnisse: Resilienz gemeinschaftlicher Wohnprojekte in Frankfurt

Im folgenden Abschnitt werden die Ergebnisse der sechs unterschiedlichen Wohnprojekte einzeln dargestellt (für die Übersicht siehe Anhang II). Zunächst wird auf preisgünstige und stabile Mieten für die Mitte der Gesellschaft (2.3.1) eingegangen. Danach wird das Interview mit dem Projekt 1: Pioniere des gemeinschaftlichen Wohnens in Frankfurt am Main (3.3.2), Projekt 2: Kritische Begleitende der Geschehnisse im Quartier (3.3.3), Projekt 3: Nachhaltiges Wohnen als Vorbild für die Nachbarschaft, Projekt 4: Interaktive Wirkung gemeinschaftlichen Wohnens (3.3.5), Projekt 6: Individuelle Entwicklung gestützt durch Gemeinschaft (3.3.6) sowie Projekt 6: Gemeinschaftliches Wohnen als Verbindungselement im Quartier (3.3.7) jeweils erläutert. Daran anschließend werden aus den Ergebnissen der geführten Interviews Schlussfolgerungen (3.3.8) gezogen.

3.3.1 Preisgünstige und stabile Mieten für die Mitte der Gesellschaft

Vorab lässt sich sagen, dass alle interviewten Wohnprojekte eine Stabilität der Miethöhe aufgrund ihrer gemeinwohlorientierten Rechtsformen garantieren. Lediglich Projekt 2 und 6 thematisierten das Risiko einer Mieterhöhung im Falle des Ausfalls der Erdgeschossnutzungen, was die trägerunabhängige Gestaltung der Erdgeschossräume einschränkt und eine Überforderung der Wohnprojekte bedeuten würde. Dies wird in den Abschnitten zu den beiden Projekten erläutert.

Die Neubauprojekte 3 bis 6 schilderten, dass aufgrund des hohen Erbbauzinses und der aktuellen Baumaterialknappheit ihre Mietpreise hoch sind, was die Projekte exklusiv macht. Projekte 3, 5 und 6 berichteten zudem, dass die Mietpreise in ihren Wohnprojekten höher sind als in der umliegenden Nachbarschaft.

3.3.2 Projekt 1: Pioniere des gemeinschaftlichen Wohnens in Frankfurt

Das Gespräch mit dem Wohnprojekt 1 dauerte zwei Stunden und wurde mit zwei Personen geführt. Das Projekt lässt sich als eines der Pionierprojekte in Frankfurt charakterisieren, da es bereits 2002 ohne städtische Förderung realisiert wurde. Der Träger des Wohnprojekts 1 ist eine öffentliche Wohnungsbaugesellschaft. Das Projekt ist eher klein – es wird von 12 Erwachsenen und 4 Kindern bewohnt.

Die inhaltliche Ausrichtung des Projekts sieht folgende Grundpfeiler vor: Mehrgenerationen-Wohnen, behindertengerechtes Wohnen, preisgünstiges Wohnen, Kommunikation und Sorge für das Umfeld innerhalb und außerhalb des Projekts. Die Idee des gemeinschaftlichen Wohnens voranzutreiben, ist ebenfalls wichtig für das Projekt, weshalb sich die Anwohnenden bei vielen Vernetzungstreffen des Netzwerks für gemeinschaftliches Wohnen (o. J.) und darüber hinaus engagieren. Zum Beispiel berichteten die Interviewten von regem Austausch mit weiteren Wohnprojekten, die gemeinschaftliches Wohnen konzipieren und/oder umsetzen.

In Übereinstimmung mit diesen Zielsetzungen zählten die Interviewteilnehmenden vielfältige Aktivitäten des Wohnprojekts auf, die in das Quartier ausstrahlen: Vermietung des gemeinschaftlichen Raumes im Erdgeschoss (etwa für Familienfeste und sonstige Veranstaltungen) und offene Aktivitäten mit der Nachbarschaft, unter anderem auch Sonntagscafés, jährliche Nachbarschaftsfeste, Gestaltung der Hochbeete und Grünflächen, *Sharing*-Schrank. Trotz dieser umfangreichen Angebote äußern die Befragten die Sorge, dass ihre Ausstrahlung ins Quartier nicht ausreichend ist.

Als Basis ihrer Ausstrahlung nannten die Interviewbeteiligten ihre starke Vernetzung in die Nachbarschaft und darüber hinaus, die zur Sensibilisierung für die Idee des gemeinschaftlichen Wohnens und Lebens allgemein beiträgt. Bei diesem Thema wurde berichtet, dass das Projekt und die Anwohnenden in ihrem Umfeld gut vernetzt sind (aufgrund der biographischen Verankerung der Interviewteilnehmenden im Quartier und des langen Bestehens des Wohnprojekts) und in Verbindung mit ihrem innovativen, gemeinschaftlichen Wohnkonzept gebracht werden. Als Problem in diesem Kontext wird die fehlende Kontinuität der Kommunikation identifiziert, mittels derer die Angebote beworben werden: Das kleine Projekt hat keine Kapazitäten, um eigenständig die Nachbarschaft ausreichend über ihre Aktivitäten zu informieren. Daher wäre eine Plattform, auf der die Projekte und weitere lokale Initiativen ihre Angebote bewerben und sich über aktuelle Themen austauschen können, seitens Wohnprojekt 1 erwünscht. Darüber hinaus wünschen sich die Teilnehmenden ein Quartiersmanagement in ihrer

Nachbarschaft, welches eine vernetzende Funktion erfüllen könnte. Ansonsten bedarf es laut der Interviewteilnehmenden finanzieller Hilfestellung bei der Vernetzung mit Initiativen und der Bewerbung der Quartiersangebote.

Die Anwohnenden des Wohnprojekts 1 sind engagiert, nehmen an den regulären Organisationstreffen teil und übernehmen Verantwortung in Bezug auf Quartiersangebote. Dadurch, dass das Wohnprojekt eher klein ist und die Anwohnenden anderweitig beruflich und familiär ausgelastet sind, sind die Gruppenressourcen für die Wirkung ins Quartier eingeschränkt. Zum Beispiel wird die meiste Verwaltungs- und Organisationsarbeit, die aufgrund der Vermietungen der Erdgeschossräume und Planung der Feste anfällt, von einer Person übernommen. Die Gemeinschaft versucht sonstige Aufgaben auf die Mitglieder so zu verteilen, dass alle mittelbar zu den Angeboten ins Quartier beitragen, indem sie entsprechend ihrer persönlichen Ressourcen, Fähigkeiten und Interessen das Zusammenleben mitgestalten. Für die meisten Aufgaben hat das Projekt zudem *Backup*-Verantwortliche vorgesehen. Angepasst an die bestehenden, eher eingeschränkten Gruppenkapazitäten wird versucht mithilfe der lang bestehenden Vernetzung mit dem Umfeld aktiv *mit* der anstatt *für* die Nachbarschaft zu sein: So beteiligen sich die Nachbar*innen an der Veranstaltungsorganisation in den Erdgeschossräumen und stoßen gemeinschaftliche Aktivitäten (wie zum Beispiel gemeinsames Stricken) an.

Des Weiteren berichteten die Interviewten, dass bei der Suche nach neuen Projektmitgliedern Jüngere favorisiert wurden, obwohl die Älteren im Projekt in der Minderzahl sind und sich mehr Gleichaltrige im Kollektiv wünschen. Die Suche nach eher jüngeren Projektmitgliedern wurde damit begründet, dass bei älteren Interessierten ein Pflegeaufwand entstehen könnte. Dies kann aus der Sicht der Forscherinnen einen Bedarf nach einem einfachen Zugang zu Pflegeangeboten signalisieren. Zudem wurden Familien bei der Suche nach neuen Mitgliedern bevorzugt, da es für diese Zielgruppe besonders schwer ist, einen ausreichenden und günstigen Wohnraum zu finden. Daran ist der gemeinwohlorientierte Ansatz des Wohnprojekts erkennbar.

Die institutionelle Einbettung des Wohnprojekts in eine Trägerstruktur als Form der formellen Vernetzung bietet den Anwohnenden eine zentrale Ansprechperson an. So können Neuanschaffungen des Projekts unterstützt und in einzelnen Fällen Bewerbungen der Veranstaltungen durch das öffentliche Wohnungsbauunternehmen übernommen werden. Auch die Verbindung mit dem Netzwerk für gemeinschaftliches Wohnen in Frankfurt wird von den Teilnehmenden positiv bewertet. Eine negative Entwicklung erfährt die Beziehung des Projekts zum Ortsbeirat, der in der Vergangenheit finanzielle Unterstützung für Neuanschaffungen und Durchführung der Quartiersangebote bereitstellte. Die Teilnehmenden bedauern das Wegfallen dieser Unterstützungsquelle.

Trotz der stabilen Trägerstruktur ist das Projekt mit weiteren Schwierigkeiten im Bereich der finanziellen Ressourcen konfrontiert. Nur durch eine kontinuierliche und strukturierte Vermietung der Erdgeschossräume konnte eine positive Gesamtbilanz des

Projekts im Jahr vor der Covid-Pandemie erreicht werden. Aufgrund der Hygienemaßnahmen konnten seit Beginn der Pandemie wenige bis keine Vermietungen vorgenommen werden, weshalb sich die finanzielle Lage des Projekts wiederholt anspannt. Die Interviewteilnehmenden suggerierten, dass als Reaktion auf die finanziellen Probleme eine erhöhte Miete für die Nutzung der Gemeinschaftsräume verlangt werden könnte. Solch eine Entwicklung würde die Wirkung des Projekts nach außen, nämlich die Bereitstellung der Räumlichkeiten für niederschwellige und private Aktivitäten, einschränken.

Abschließend lässt sich sagen, dass das Projekt aufgrund seiner Gruppendynamiken, starken Anbindung ans Quartier sowie gemeinschaftlich geteilten inhaltlichen Ausrichtung eine hohe Anpassungsfähigkeit gegenüber Herausforderungen, etwa in Form der Covid-Pandemie, aufweist. Zum Beispiel wirkt das Projekt einer Überlastung der Projektmitglieder entgegen, indem die anfallenden Aufgaben den persönlichen Interessen und Ressourcen der Einzelnen entsprechend verteilt werden und indem die Nachbarschaft dazu eingeladen wird, sich bei der Organisation der offenen Veranstaltungen im Erdgeschossraum zu beteiligen. Gleichwohl hat die Belastbarkeit der finanziellen Ressourcen des Wohnprojekts auch Grenzen aufgrund der pandemischen Hygienemaßnahmen und der weggefallenen Unterstützung seitens des Ortsbeirats. So wünschen sich die Interviewten eine Zugangsmöglichkeit zu einer externen Unterstützung in Form einer Vernetzungsplattform oder eines Quartiersmanagements, die zur nachhaltigen Vernetzung im Quartier und folglich zur Aufrechterhaltung der Projektresilienz beitragen könnten. Aus der Sicht der Forscherinnen lässt sich aus den Diskussionsergebnissen mit dem Wohnprojekt 1 zudem ein Bedarf nach einer zuverlässigen Finanzierung des Erdgeschosses ableiten.

3.3.3 Projekt 2: Kritische Begleitende der Geschehnisse im Quartier

Das zweite interviewte Wohnprojekt besteht seit 2019 und ist mit 42 Anwohnenden das größte in der Auswahl. Wohnprojekt 2 hat ein Konzeptverfahren der Stadt Frankfurt gewonnen und ist Teil des Mietshäusersyndikats. Die Diskussion mit drei Mitgliedern des Wohnprojekts dauerte eine Stunde.

Mit der Ausstrahlung ins Quartier verbindet das Wohnprojekt folgende Zielsetzungen: Die für die Öffentlichkeit zugänglichen oder einsehbaren Räume sollen für die Vernetzung diverser Initiativen und für künstlerische Interventionen in das politische und gesellschaftliche Geschehen im Viertel genutzt werden. Zudem sollen Orte des Dialogs geschaffen werden, die sich gesellschaftlichen Ausschlüssen, die das Quartier prägen, aktiv entgegenstellen.

Die Gesprächsteilnehmenden unterscheiden zwischen dem Engagement des Gesamtkollektivs und der Gestaltung der Räume im Erdgeschoss. Das Projekt selbst führt Aktionen im Quartier durch und leistet eine umfassende Pressearbeit, mit der sie die

Entwicklungen in der Nachbarschaft kritisch begleiten. Somit schließt die umfassende Selbstverwaltungsstruktur des Wohnprojekts 2, die von der Buchhaltung bis zu den Reflexionen der Gruppendynamiken reicht, auch die Konzeption der kritischen Interventionen in das Leben des Quartiers ein. Zusätzlich zu dem Engagement des Wohnprojekts werden auch die Erdgeschossräume in Übereinstimmung mit den Zielen gestaltet: Einer der Räume steht für Ausstellungen und weitere künstlerische Praktiken zur Verfügung, die auch von außen durch große Fensterflächen für die Öffentlichkeit einsehbar sind; der zweite Raum kann von (lokalen) Initiativen und Vereinen genutzt werden; der dritte Raum soll rassistuskritischen Initiativen zur Vernetzung und zum Austausch dienen. Dort finden unter anderem diskriminierungskritische Beratungen und interne Treffen statt.

Damit die Gestaltung der Räume im Erdgeschoss auch für externe Interessierte oder die Nachbarschaft zugänglich ist, wurden zwei Vereine gegründet, die sich dezidiert mit der Raumorganisation auseinandersetzen. Die Vereine müssen Finanzierung und Nutzende organisieren, wobei das Letztere einfacher sei, da sich kontinuierlich Gruppen finden, die an der Raumnutzung interessiert sind. Die Finanzierungssuche für die Raumnutzung dagegen belastet die Vereine und das Wohnprojekt stark, da beim Fehlen finanzieller Mittel die Kosten vom Wohnprojekt selbst getragen werden müssen: Die Ausgaben werden auf die Miete umgelegt. Um ihre Kosten decken zu können und damit vermittelt auch eine günstige und preisstabile Miete im Wohnprojekt zu sichern, sind die Vereine ständig darum bemüht Anträge für die Raumfinanzierung zu stellen. Eine Förderung muss oft bei mehreren Institutionen beantragt werden, da einzelne Förderbeträge für die vollständige Kostendeckung nicht ausreichen. Diese Art der Vereinsarbeit ist laut den Interviewteilnehmenden aufgrund komplizierter Antragstellungsverfahren und geringer Förderbeträge mit einem großen Aufwand sowie einer kontinuierlichen Unsicherheit verbunden. In diesem Kontext wurde thematisiert, dass eine zentrale, fixe und einfach zugängliche Förderung, die eventuell von der Stabsstelle des Amtes für Wohnungswesen angeboten würde, der Überlastung des Projekts entgegenwirken könnte.

Das Fehlen einer kontinuierlichen Finanzierung hat sich auch auf die Raumgestaltung der Erdgeschossflächen im Wohnprojekt 2 ausgewirkt. Das Projekt entschied sich für eine Raumaufteilung und gegen die Einrichtung eines größeren Multifunktionsraumes, welcher attraktiver, aber finanziell nicht tragbar gewesen wäre. Die gewählte Raumaufteilung verhindert im Kontext der pandemischen Hygienemaßnahmen bestimmte Nutzungen, etwa offene und niederschwellige Angebote für Kinder oder für die Nachbarschaft.

Aspekte wie niederschwellige Angebote für Kinder und die Nachbarschaft tangieren zudem ein weiteres Gesprächsthema. Die Teilnehmenden haben geschildert, dass für soziale Angebote solcher Art im Projekt, neben den bereits durch Selbstverwaltung und Finanzierungsfindung ausgelasteten Kapazitäten, oft die passenden, im Quartier

erforderlichen sozialarbeiterischen Kompetenzen fehlen. Es wurde zudem berichtet, dass es schwierig ist einen unabhängigen Träger für solche Aufgabenbereiche zu finden. Eigenständig und ohne – entlohnte – Unterstützung kann das Wohnprojekt solche Angebote nicht realisieren. Deshalb wünscht sich das Projekt mehr soziale Arbeit für ihre Nachbarschaft.

Weitere Abhilfe könnte ein Quartiersmanagement oder ein Stadtteilbüro leisten. Für die Interviewten ist es bei diesem Thema wichtig, dass eine Anlaufstelle geschaffen wird, die mehr Vernetzung verschiedener Gruppen im Viertel schafft und Quartiersbedarfe qualifiziert abschätzen kann. Diesen Überlegungen des Wohnprojekts liegt ihre Wahrnehmung der nachbarschaftlichen Struktur und der Vernetzungsinitiativen im Quartier zugrunde. Die lokalen Organisationen sind stark von Gewerbetreibenden geprägt, die den Großteil der Nutzung im Quartier ausmachen. Das Wohnprojekt 2 beteiligt sich zwar kritisch an den Quartiersvereinen und Festen im Viertel, pflegt Bekanntschaften zu einzelnen Personen in der Nachbarschaft und steht darüber hinaus mit diversen stadt- und bundesweiten Initiativen in Kontakt. Die Diskussionsteilnehmenden bedauern jedoch die eingeschränkte Einbindung vor Ort, die zum Teil aus der fehlenden biographischen Verankerung der Projektmitglieder im Quartier resultiert und der ein Stadtteilbüro entgegenwirken könnte.

In Bezug auf die Resilienz der Ausstrahlung ins Quartier des Wohnprojekts 2 hat sich gezeigt, dass aufgrund einer nachhaltigen Selbstverwaltungsstruktur und weitreichenden Zusammenarbeit mit Kunstschaffenden und Vereinen von einer flexiblen Anpassungsfähigkeit ausgegangen werden kann. Die Auslastung mit Tendenz zur Überlastung der Projektmitglieder bei der Vernetzung vor Ort und Finanzierung der Erdgeschossräume deutet aber auf eine geringe Belastbarkeit der Gruppenressourcen hin. Dies schränkt die Anpassungsfähigkeit des Projekts ein, solange keine externe Unterstützung zur Verfügung steht. Die Resilienz von Wohnprojekt 2 steht in Zukunft vor Herausforderungen.

3.3.4 Projekt 3: Nachhaltiges Wohnen als Vorbild für die Nachbarschaft

Das Online-Videointerview mit einer Person aus dem Wohnprojekts 3 dauerte etwa eine Stunde. Zum Zeitpunkt des Gesprächs befand sich das Projekt kurz vor dem Hausbezug, weshalb es noch keine Erfahrungen zu den Quartiersangeboten gab. Der Neubau, darunter auch eine Wohngemeinschaft für Menschen mit Behinderung, soll ein Zuhause für 25 Personen werden. Der Fokus des Interviews wurde auf die bisherigen Überlegungen des Projekts zu den Themen Ausstrahlung in die Nachbarschaft, Kommunikation, Unterstützungsbedarfe und Herausforderungen gelegt.

Bereits zu Beginn des Interviews wurde deutlich, dass das Wohnprojekt durch seine Eingliederung in eine Traditionsgenossenschaft organisatorisch und planerisch stark entlastet ist. Diverse Aspekte der Kommunikation, die mit der Projektrealisierung

zusammenhängen, werden vom Träger übernommen. Der Gemeinschaftsraum wird durch genossenschaftliche Fördertöpfe finanziert, was eine Ausnahme in Bezug auf die anderen interviewten Projekte darstellt. Die interviewte Person berichtete zudem von einer Gestaltungsfreiheit im 60 m² großen Multifunktionsraum im Erdgeschoss, der von Genossenschaftsmitgliedern und Projektanwohnenden mietfrei genutzt werden kann.

Sie schilderte, dass es zu den grundlegenden Zielen des Projekts gehört spekulationsfreien Wohnraum zu schaffen. Dieses Thema hat eine besondere Relevanz angesichts der kritischen Situation auf dem Frankfurter Wohnungsmarkt. Ein weiteres ausgeführtes Ziel des Projekts ist die nachhaltige Gestaltung des Zusammenlebens, die bereits bei der Bauphase durch die Nutzung ökologischer Materialien und Möblierung sowie Miteinbeziehung ökologischer Versorgungskonzepte (zum Beispiel des Mobilitätskonzepts) berücksichtigt wird. Auch weitere Ziele wurden im Rahmen eines Workshops, der neben den fortlaufenden Mitgliedertreffen stattfand, gemeinschaftlich ausformuliert. Deren Umsetzung wird aber erst nach dem Einzug des Projekts erfolgen, weshalb zum Zeitpunkt des Interviews keine konkreten Vorhaben besprochen werden konnten.

Unter Ausstrahlung ins Quartier wird einerseits eine Vorbildfunktion verstanden, die durch das sichtbar nachhaltige und gemeinschaftliche Wohnen an sich entstehe. Andererseits sind auch die im Multifunktionsraum und auf den Außenflächen geplanten Aktivitäten und Veranstaltungen des Projekts (wie zum Beispiel gemeinsames Gärtnern oder Diskutieren), die mit der Nachbarschaft stattfinden sollen, ein Teil der Ausstrahlung.

Beim Thema Vernetzung in der Nachbarschaft wurde berichtet, dass bereits Kontakte mit den lokalen Vereinen und den direkten Nachbar*innen geknüpft wurden. Hier schilderte die befragte Person, dass eine Miteinbeziehung der Quartiersbedarfe in die Konzeptionalisierung des Wohnprojekts nicht stattfand, da die Projektmitglieder im Quartier noch nicht verankert sind und von außen keine Angebote an die Nachbarschaft heranzutragen wollen. Dagegen soll der direkte Austausch mit der Nachbarschaft nach dem Einzug die Entwicklung passender Quartiersangebote fördern. Zudem sei wünschenswert, dass das Wohnprojekt in die stadtplanerischen Entscheidungen miteinbezogen wird, womit die Teilhabe der Projektmitglieder an den Entwicklungen vor Ort gefördert würde. Die hier zusammengefasste Darstellung der Beziehung zur Nachbarschaft könnte auf einen Bedarf nach einer lokalen Vernetzungsstelle, wie einem Stadtteilbüro, hindeuten.

Ein interessanter Aspekt, der nur in diesem Interview ausführlich angesprochen wurde, ist die doppelte Schwierigkeit für Wohnprojekte, gefördertes Wohnen zu integrieren. Zum einen ist die Finanzierung für gefördertes Wohnen unzureichend angesichts der aktuellen Baukosten: Die Genossenschaft des Wohnprojekts 3 müsste pro Quadratmeter Wohnfläche 12 € einnehmen, darf aber in der Förderung nur 7,5 € einnehmen. Die Genossenschaft wird mit 3 € pro Quadratmeter über den Förderweg 1 unterstützt, was zu

einem Fehlbetrag von 1,5 € führt, der auf andere Mietende umgelegt werden müsste. Zum anderen bestehen im Zusammenhang mit dem kommunal geförderten Wohnen bürokratische Hürden und Zugangsbeschränkungen, die das Handeln der Wohnungsgemeinschaft einschränken. Aus diesen Gründen entschied sich Wohnprojekt 3 dagegen, geförderte Wohnungen einzubeziehen, obwohl dies zu den eigenen Zielsetzungen passen würde. Bei diesen Herausforderungen im kommunalen Kontext müsse, so die befragte Person, ein Vorkaufsrecht für Genossenschaften geschaffen werden, damit mehr preisgünstiges Wohnen realisiert werden kann.

In Bezug auf Resilienz lassen sich im Fall des Wohnprojekts 3 keine belastbaren Schlussfolgerungen ziehen, da es zum Zeitpunkt des Interviews noch nicht eingezogen war. Deshalb standen planerische und technische Herausforderungen im Vordergrund, Quartiersangebote sollen erst nach dem Einzug konkretisiert werden. Im Vergleich zu anderen Neubau-Wohnprojekten wurde jedoch deutlich, dass eine Anbindung an eine Genossenschaft eine enorme Entlastung für kollektive Ressourcen mit sich bringt, was wiederum eine nachhaltige und langfristige Entwicklung des Projekts unterstützt. Somit ist eine hohe Belastbarkeit des Projekts zu vermuten. Die Anpassungsfähigkeit, welche maßgeblich von der internen, formellen und informellen Vernetzung des Wohnprojekts abhängt, kann sich jedoch erst nach dem Einzug entfalten.

3.3.5 Projekt 4: Integrative Wirkung gemeinschaftlichen Wohnens

Die Diskussion mit drei Vertretenden des Wohnprojekts 4 dauerte etwa eineinhalb Stunden. Das vom Investor realisierte Projekt wird von einer Körperschaft des öffentlichen Rechts an die Projektmitglieder vermietet. Er tritt dabei als Eigentümer und der Träger zugleich als Generalmieter und Vermieter auf. Zudem betreibt der Träger eine öffentliche Einrichtung zur Unterstützung für eine marginalisierte Gruppe auf einem Teil des Projektgeländes, bei der sich die Anwohnenden des Wohnprojekts engagieren. Das U-förmige Gebäude des Projekts umfasst 24 Wohnungen, die Wohnraum für 31 Personen bieten, und umschließt eine Grünfläche. Die Hälfte der Anwohnenden muss laut Konzept einen Anspruch auf gefördertes Wohnen (Förderweg 2) haben. Über diese Förderung hinaus und unabhängig vom Konzeptverfahren wurde das Projektvorhaben durch die Stadt Frankfurt unterstützt.

Die Diskussionsteilnehmenden streben seit dem Einzug an, ein solidarisches Zusammenleben, innerhalb der Gruppe und darüber hinaus, zu entwickeln. Das gemeinschaftliche Wohnen soll dabei eine besondere »integrative Wirkung« entfalten, indem es einen positiven Rahmen für das Miteinander des heterogenen Projektkollektivs, der von dem öffentlichen Träger betreuten Gruppe und der Nachbarschaft schafft. Die Aktiven des Projekts sehen sich jedoch mit vielen Herausforderungen konfrontiert, die das Erreichen der gemeinschaftlich bestimmten Ziele einschränken. Das Interview war von

Schilderungen der Überforderung und Frustration geprägt, was im Folgenden ausgeführt wird.

Eine der Herausforderungen des Wohnprojekts besteht im kontinuierlichen Konflikt mit dem Investor. Bei der gemeinsamen Begehung des Geländes vor dem Gespräch schilderten die Projektmitglieder, dass Fahrradständer, Blumenwiesen und die Gestaltung der Grünfläche im Innenhof erkämpft werden mussten. Der Investor hätte die im Projektplan festgehaltenen architektonischen Elemente sonst nicht umgesetzt. Die Aktiven des Projekts müssen kleinteilige Auseinandersetzungen mit dem Investor führen, um alltägliche und vereinbarte Gebäudequalitäten sicherzustellen. Zudem plante der Investor nach der Realisierung des Projekts eine Nachverdichtung der Grünfläche mit einem größeren Kindergarten, was die Wohnprojektmitglieder nur durch Proteste verhindern konnten. An dieser Stelle wünschen sich die Vertretenden der Gruppe festere Bauvorschriften und strengere Kontrollen von Investorenprojekten, damit die Bewältigung solcher Konflikte nicht in den Aufgabenbereich der Wohnprojekte fällt. Außerdem sprachen sie sich bei diesem Thema für mehr Transparenz bei der Entscheidungsfindung zwischen der Stadtverwaltung und dem Investor aus.

Auch in Verbindung mit dem Gemeinschaftsraum gab es einen Konflikt: Für den vor dem Bauabschluss versprochenen mietfreien Gemeinschaftsraum wurde nach dem Einzug eine Miete verlangt, die das Projekt selbst nicht tragen konnte. Zurzeit finanziert die verantwortliche Einrichtung die Raummiete, weshalb im Raum die Hausregeln des Trägers gelten. Besonders in der pandemischen Lage ist es für das Wohnprojekt schwer den Raum für eigene Veranstaltungen zu nutzen, weshalb diese im Freien ohne Überdachung durchgeführt werden. Die Nutzung des Gemeinschaftsraumes verbinden die Diskussionsteilnehmenden fast ausschließlich mit ihrer ehrenamtlichen Arbeit für den Träger. Ähnliche Auseinandersetzungen führen die Projektmitglieder aktuell im Kontext der Finanzierung eines im Vorfeld vereinbarten Kreativraumes, wobei sie hier optimistischer sind. In diesem Kontext wünschen sich die interviewten Projektmitglieder eine zugängliche Förderung für die Anmietung weiterer Gemeinschaftsräume.

Obwohl das Wohnprojekt auch von schönen, gemeinschaftlichen Veranstaltungen berichtete, etwa im Rahmen der Weihnachtsfeste, trägt das Fehlen eines offenen Gemeinschaftsraums zu einer Desintegration der Gruppe bei. Von 31 Bewohnenden engagieren sich derzeit lediglich acht bis zehn Personen an der Selbstverwaltung des Projekts. Vereinsaustritte und gemeinschaftlich nicht vereinbarte Raumgestaltungen der Einzelnen erfordern kontinuierliche interne Konfliktbewältigungen und Problemlösungen, die sich neben den herausfordernden Auseinandersetzungen mit dem Investor abspielen. Die Überlastung mit den geschilderten Problemen geht so weit, dass die Aktiven von fehlenden Kapazitäten für gegenseitige Fürsorge berichteten.

Als einen weiteren Grund für Desintegration nannten die Interviewten die festen Zugangsvorgaben für das geförderte Wohnen, weshalb das Projekt nur zum Teil die

Zusammensetzung der Gruppe mitbestimmen konnte. Die aktuelle Situation schätzten die Gesprächsteilnehmenden so ein, dass manche der Projektmitglieder mit einem Förderanspruch kein Interesse am gemeinschaftlichen Zusammenleben haben. Es fehlt zudem an Supervision und sozialer Arbeit, die das heterogene Wohnprojekt beim Zusammenwachsen moderieren und professionell unterstützen könnten. Dies könnte unter anderem den Aktiven helfen, die Vorurteile mancher Anwohnenden zu entkräften, die gegenüber dem Träger und der unterstützten marginalisierten Gruppe bestehen. Die Interviewteilnehmenden schilderten zudem eine Überforderung mit Lebenslagen mancher zugewiesener Anwohnenden, für deren Unterstützung sie sich ebenfalls mehr Sozialarbeit wünschen.

Auch die Sensibilisierung des Quartiers für die alternative Lebensweise im Projekt und die Arbeit des Trägers fällt dem Projekt nicht leicht, da das Umfeld stark von privaten Eigentumsstrukturen geprägt ist und es nur wenige Begegnungsräume vor Ort gibt. Einzelne Aktive sind aber bereits biographisch im Viertel verankert und in Vereinen engagiert, weshalb die Interviewten von einer positiven Entwicklung berichteten. Auch nahm die Nachbarschaft bereits an den Veranstaltungen im Innenhof des Projektes und den Aktivitäten des Trägers teil. Aufgrund der Fragmentierung des Projektumfeldes halten die Aktiven eine persönliche Kontaktaufnahme mit Personen aus der Nachbarschaft für erforderlich, um in einen solidarischen Austausch treten zu können. Dem wäre ein Stadtteilbüro oder eine »Quartierskümmernde« zur Unterstützung der Vernetzung förderlich. Aktuell sieht sich das Projekt vor die Aufgabe gestellt, diese Vernetzung eigenständig und trotz Vorurteilen seitens der Nachbarschaft leisten zu müssen, was sie im Interview als »unentgeltliches Quartiersmanagement« bezeichneten. Dagegen bewerten die Aktiven ihre Zusammenarbeit mit dem Träger und dem Netzwerk für gemeinschaftliches Wohnen sehr positiv.

Beiläufig wurde nach dem Interview erwähnt, dass die Anbindung des Wohnprojektes an die Lebensmittelversorgung und an öffentliche Verkehrsmittel nicht ausreichend ist, weshalb viele der Projektmitglieder auf die Autonutzung angewiesen seien. Dies stellt das gemeinsame Älterwerden im Projekt für die Interviewten in Frage. Ebenso unklar scheint zu sein, inwiefern das Versorgungskonzept des Wohnprojekts 4 ökologisch nachhaltig ist.

Das Wohnprojekt 4 ist in der Auswahl der interviewten Wohnprojekte in Frankfurt das am stärksten herausgeforderte. Die Befragten berichteten, dass die Auslastung ihrer internen Selbstverwaltungsstrukturen zum Zeitpunkt des Interviews eine Umstrukturierung erfordert. Dies kann so interpretiert werden, dass die Anpassungsfähigkeit des Projekts trotz ausgeschöpfter Gruppenkapazitäten optimiert werden soll. Dies könnte zur Steigerung der Belastbarkeit und folglich Resilienz durch die Miteinbeziehung neuer oder noch nicht erschlossener Ressourcen beitragen. Die große Frustration der Gruppe deutet jedoch auf einen dringlichen Bedarf nach externer Unterstützung hin.

3.3.6 Projekt 5: Individuelle Entwicklung gestützt durch Gemeinschaft

Das Interview mit zwei Vertretenden des Wohnprojekts 5 dauerte etwa eine Stunde und 15 Minuten und wurde vor Ort im Gemeinschaftsraum geführt. Das Wohnprojekt besteht aus 15 Erwachsenen und drei Kindern, hat zwei geförderte Wohnungen (behinder-ten- und altersgerechtes Wohnen), wurde 2014 bezogen und gehört zu einer jungen Genossenschaft. Eine Besonderheit des Wohnprojekts 5 besteht zudem darin, dass es das Grundstück mit weiteren Wohnprojekten teilt.

Grundsätzlich ist es der Projektgemeinschaft wichtig, die Liegenschaft dem Kapitalmarkt zu entziehen, um gegenseitige Unterstützung bei individueller Entwicklung der Mitglieder und umfassende Selbstverwaltung zu ermöglichen. In diesem Sinne sind die Projektmitglieder in verschiedenen Organisationen und Vereinen in Frankfurt und im Quartier engagiert und unterstützen sich gegenseitig bei Ideen und Projekten, woraus weitere gemeinschaftliche Aktivitäten und öffentliche Veranstaltungen entstehen. Als wichtigen Teil des gemeinsamen Engagements bemüht sich das Projekt auf politische Entscheidungsfindungen im Viertel Einfluss zu nehmen. Unter anderem sind in diesem Kontext aus gemeinsamen Vorhaben des Projekts gemeinnützige Initiativen entstanden, was von einer umfassenden Vernetzung des Wohnprojekts zeugt. Darüber hinaus möchte das Projekt das gemeinschaftliche Wohnen nach außen zeigen, was sie mit Hilfe der Teilnahme an den Veranstaltungen des Netzwerks für gemeinschaftliches Wohnen und eigener öffentlicher und niederschwelliger Aktivitäten realisieren. Zum Beispiel finden Hoffeste sowie regelmäßiges gemeinsames Singen statt.

Obwohl diese Aktivitätsaufzählung eine ausgeprägte und den eigenen Zielen entsprechende Ausstrahlung des Wohnprojekts 5 ins Quartier aufzeigt, bezweifeln die Interviewten, dass sie ausreichend »aktiv mit der Nachbarschaft« sind. So werden Bekanntschaften in der Sozialwohnbausiedlung nebenan gepflegt, die Nachbar*innen besuchen die Veranstaltungen im Hof, es entstehen aber keine expliziten gemeinsamen Aktivitäten. In diesem Kontext nehmen die Interviewten eine Unterscheidung zwischen eigenem Engagement im Quartier und der Arbeit eines klassischen Nachbarschaftsbüros vor. Unter Umständen im Quartier notwendige sozialarbeiterische Tätigkeit kann durch ihr Engagement nicht ersetzt werden.

Die bislang durchgeführten Angebote wurden aus eigenen technischen und materiellen Mitteln der Gruppe finanziert. Ebenso wird der Gemeinschaftsraum mit Zugang zum Garten durch die Gruppe selbst unterhalten. Dafür nehmen die Mitglieder einen monatlichen Mietpreiszuschlag pro Haushalt in Kauf. Der Raum ist auch für die Öffentlichkeit zugänglich, wobei von Dritten eine Nutzungsgebühr erhoben wird. Der Raum steht für die Nutzung diverser weiterer Organisationen, der Volkshochschule und privaten Gruppen zur Verfügung. Über eine monetäre Unterstützung bei Neuanschaffungen, wie zum Beispiel der Anschaffung eines Beamers, würde sich das Projekt jedoch freuen.

Trotz der stetigen Vermietungen des Gemeinschaftsraumes und der Pflege diverser Kontakte in der Nachbarschaft, erfährt die Ausstrahlung des Wohnprojekts ins Quartier aktuell Einschränkungen. Das relativ hohe Durchschnittsalter der Bewohnenden erfordert aufgrund der pandemischen Lage strenge Hygienemaßnahmen, weshalb nachbarschaftliche Aktivitäten entweder ausbleiben oder in den Garten verlegt werden, was sie in Abhängigkeit von der Wetterlage bringt. Außerdem fällt es der Gruppe zunehmend schwer, über das je individuelle Engagement hinaus weitere Aktivitäten umzusetzen. Nicht betroffen davon ist das oben genannte Einbringen ins politische Leben des Quartiers. Die Projektgemeinschaft erwartet keine Mitgliederfluktuation und möchte sich und ihre Zielsetzungen dementsprechend auf die aktuelle Lage der schwindenden Kapazitäten und strengen Hygienemaßnahmen nach sieben Jahren des Bestehens anpassen.

Problematisiert haben die Interviewten zudem die »Exklusivität« des eigenen Projekts und des gemeinschaftlichen Wohnens, welche nur für relativ zahlungskräftige Gruppen zugänglich sind. Stattdessen würde sich das Projekt wünschen, dass der Erbbauzins gesenkt wird und gemeinschaftliche Wohninitiativen einen einfachen Zugang zu Liegenschaften erhalten. Darüber könnte mehr und günstigeres, gemeinwohlorientiertes Wohnen entstehen sowie die Vernetzung und gemeinsames Lernen unter den gemeinschaftlichen Wohnprojekten gefördert werden.

Dem individuellen und kollektiven Engagement im Quartier und darüber hinaus kommt im Wohnprojekt 5 ein hoher Stellenwert zu. Dafür verfügen die Mitglieder über ausreichende und belastbare räumliche und finanzielle Ressourcen, eine verlässliche Selbstverwaltungsstruktur und weitreichende Anbindung an diverse Organisationen sowie die Nachbarschaft. Die Interviewten nehmen aber wahr, dass die Gruppenkapazitäten nachlassen, weshalb das Projekt seine Zielsetzungen an die aktuelle Gruppenbelastbarkeit anpassen möchte. Daran lässt sich eine ressourcenschonende Resilienz des Projekts feststellen: Um weiterhin eine Ausstrahlung ins Quartier aufrechtzuerhalten, sollen die Zielsetzungen die Lage des Kollektivs berücksichtigen.

3.3.7 Projekt 6: Gemeinschaftliches Wohnen als Verbindungselement im Quartier

Das sechste und letzte Interview des Kooperationsprojekts wurde mit einer Person aus dem Wohnprojekt 6 digital geführt und dauerte circa eine Stunde. Die Interviewtranskription wurde von allen Beteiligten auf Korrektheit der Aussagen überprüft. Das Projekt befindet sich derzeit noch in Planung, ist Teil des Mietshäusersyndikats und strebt an, Ende des Jahres 2023 einzuziehen. Das Gebäude sieht Wohnraum für 40 Personen vor, darunter auch Personen mit Anspruch auf gefördertes Wohnen (2. Förderweg).

Das Wohnprojekt setzt sich als Ziel ein Verbindungselement im Quartier zu sein, indem entprivatisierte Räume und offene Angebote für das Kollektiv und die Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt werden. Es ist wichtig für die Projektmitglieder, dass das solidarische

Zusammenleben der Gemeinschaft nicht vor der eigenen Haustür aufhört, sondern die Nachbarschaft mit einbezieht. Um dies zu erreichen und zu erfahren, was im Quartier gebraucht wird, vernetzt sich das Projekt bereits intensiv mit lokalen Initiativen, dem Quartiersmanagement und Einzelpersonen vor Ort. In diesem Kontext wurde auch eine Podiumsdiskussion organisiert, bei der die Nachbarschaft und lokale Organisationen ihre Ideen für die Gegenwart und Zukunft des solidarischen Zusammenlebens im Quartier ausgetauscht haben. Auch einzelne Nachbar*innen signalisierten in diesem Rahmen ein großes Interesse sich bei der Gestaltung und Nutzung der Erdgeschossräume zu engagieren. Um dies zu vereinfachen, ist eine Vereinsgründung für die Gestaltung der Gemeinschaftsräume geplant.

Das Konzept sieht im Erdgeschoss zwei Beratungsräume und einen Multifunktionsraum vor, in denen ein *Repair-Café*, *Skillsharing*-Veranstaltungen, Angebote für Jugendliche und junge Frauen sowie weitere Beratungsangebote vorgesehen sind. Letztere könnten von der Projektgruppe selbst oder von einem externen sozialen Träger übernommen werden, was noch nicht feststeht. Bei der Frage nach der Einschätzung der für die Realisierung der Beratungsangebote notwendigen Gruppenkapazitäten, ist die Gruppe optimistisch. Sie hofft die aktuelle Auslastung der Planungsphase bis dahin überwunden zu haben, was im Kontext der hier dargestellten Interviewergebnisse eine Ausnahme darstellen würde.

Die Finanzierung der Gemeinschaftsräume wird gerade im Projekt diskutiert – die Nutzung sollte im Optimalfall von einem Träger finanziert werden, was die Gestaltung eigener, niederschwelliger (Beratungs-)Angebote seitens des Projekts wiederum verkomplizieren könnte. Es besteht folglich (wie im Fall von Wohnprojekt 2) ein Risiko, dass die Gemeinschaft selbst die Kosten des Gemeinschaftsraumes tragen muss, falls keine Einnahmen generiert werden können. Daher wird geplant, die nachbarschaftlichen Angebote primär über Förderanträge zu finanzieren. Dies könnte aber wiederum negative Folgen für die angedachten Angebote implizieren. Zum Beispiel könnte es die kreative Gestaltung der Räume durch das Kollektiv begrenzen. Nutzungsgebühren sollen, soweit es geht, vermieden werden, da sie die Zugänglichkeit zu den niederschwelligen Angeboten einschränken würden. In diesem Kontext wünscht sich das Wohnprojekt 6, ebenso wie andere interviewte Wohnprojekte, eine Förderung oder einen finanziellen Puffer für die Nutzung der Erdgeschossräume.

Die Planung und Umsetzung des Projekts wird mit Hilfe einer differenzierten Selbstverwaltungsstruktur vorgenommen, die neben einem Großplenum über themenspezifische Arbeitsgruppen, wie zum Beispiel Öffentlichkeitsarbeit, verfügt. Die*der Interviewte schilderte, dass die Planung des Wohnprojekts viel Arbeit und hohe Gruppenkapazitäten voraussetzt, was das gemeinschaftliche Wohnen zum einen exklusiv macht und zum anderen die Gruppe überlastet. Zu den aktuell anstehenden Herausforderungen gehört die Gestaltung des Erdgeschosses, das durch widersprüchliche Vorgaben

unterschiedlicher Ämter erschwert wird. Unter anderem wurden die im Konzept geplanten Nutzungen im Erdgeschoss durch einzelne Ämter nicht genehmigt, weshalb die Gruppe ihre Vorhaben ändern muss. Die interviewte Person plädierte bei diesem Thema für mehr Kommunikation zwischen den Ämtern und für mehr Transparenz in der Kommunikation zwischen den Projekten und der Stadtverwaltung.

Zur Exklusivität trägt auch die Miethöhe im Neubauprojekt bei, die maßgeblich von der Höhe des Erbbauzinses und den hohen Liegenschaftspreisen in Frankfurt geprägt ist. Zwar gewährleistet die Anbindung des Wohnprojekts 6 an das Miethäusersyndikat eine langfristige Mietpreisstabilität, die Mietpreise an sich sind im Vergleich zur Nachbarschaft aber relativ hoch. Daraus folgen weitere organisatorische und planerische Herausforderungen für das Wohnprojekt, die mit der Einbeziehung des geförderten Wohnens einhergehen. Die Exklusivität könnte sich zudem negativ auf die Kreativität der Wirkungsweisen des Wohnprojekts ins Quartier auswirken.

Wie beim Wohnprojekt 3 lassen sich bei Wohnprojekt 6 ebenfalls noch keine Schlussfolgerungen zur Resilienz der Ausstrahlung ins Quartier ziehen. In der aktuellen Phase des Projekts lassen sich eine differenzierte interne Struktur und eine weitreichende Vernetzung im Umfeld erkennen, die zur Anpassungsfähigkeit in der weiteren Projektentwicklung beitragen können. Hinsichtlich der Belastbarkeit ergeben sich vorerst lediglich Fragen, die erst im Laufe der Umsetzung der Quartiersangebote beantwortet werden können: Inwiefern wird die Gruppe die schwer finanzierbaren, selbstgestalteten Beratungsangebote, die neben der Lohnarbeit der Einzelnen stattfinden sollen, umsetzen können? Auf welche Weise kann ein niederschwelliges Angebot finanziert werden, ohne an Zugänglichkeit einzubüßen? Inwiefern kann ein Projekt vor dem Einzug die Bedarfe des Quartiers und somit die Nachfrage für die konzipierten Angebote einschätzen? Kann eine relativ exklusive Gruppe für das Quartier zu einer Ansprechpartnerin auf Augenhöhe werden? Das Projekt ist aktuell mit diesen Fragen konfrontiert und ist zuversichtlich nachhaltige Lösungen zu finden.

3.4 Gemeinsamkeiten und Unterschiede der sechs Projekte im Vergleich

Im Folgenden sollen die Gemeinsamkeiten und Unterschiede der sechs geführten Gespräche hervorgehoben werden. In erster Linie wurde deutlich, dass alle Wohnprojekte sich mit der Ausstrahlung ins Quartier auch ohne die Anregung in Form des Interviews beziehungsweise der Gruppendiskussion auseinandersetzen. Auffällig ist die Tatkraft aller Projekte trotz der Unterschiede in ihren inhaltlichen Ausrichtungen. Unsere Gesprächsteilnehmenden sind engagiert, legen Wert auf die Kommunikation mit ihren Nachbar*innen und auf ein solidarisches Zusammenleben im Quartier. Dies resultiert aus ihren politischen Einstellungen zu und Vorstellungen von einem guten und solidarischen Leben. Auch die mangelnde ökologische Nachhaltigkeit Frankfurts wird

angeprangert, indem gezeigt wird, dass andere Ansätze machbar sind. Das Engagement nimmt bei den untersuchten Projekten sogar einen so hohen Stellenwert ein, dass die meisten von ihnen entweder einen Wunsch nach Umsetzung weiterer Angebote äußerten oder bedauerten, dass sie gerade keine weiteren Aktivitäten umsetzen können.

Wohnraum dem Kapitalmarkt zu entziehen, um die Bewohnenden vor Preisschwankungen und Eigentumswechsell zu schützen, betrachten die Wohnprojekte ebenfalls als ein wünschenswertes Leitbild für die städtische Wohnraumpolitik. Besonders geschützt und entlastet schienen die Anwohnenden der gemeinnützigen und umfassenden Trägerorganisationen zu sein, also der Genossenschaften und des öffentlichen Wohnbauunternehmens. Das Miethäusersyndikat gewährleistet den Projekten zwar eine Mietpreisstabilität, die umfassende und seitens der Wohnprojekte gewünschte Selbstverwaltung setzt aber belastbare Gruppenkapazitäten und Vernetzungsressourcen voraus. Das Investorenprojekt 4 zeichnet sich dagegen durch Instabilität der Kommunikation und eine starke Einschränkung der Mitbestimmung für die Gemeinschaft aus.

Das Wohnen in den meisten Projekten (außer Wohnprojekte 1 und 2) ist jedoch aufgrund der hohen Baukosten und des hohen Erbbauzinses in Frankfurt weiterhin teuer. So sind die Projekte zweifach exklusiv: Nur Menschen, die über ein ausreichendes finanzielles und soziales Kapital verfügen, haben einen Zugang zum gemeinschaftlichen Wohnen, weil dieses umfassende Organisationsarbeit neben der Lohnarbeit erfordert und das Mittragen der hohen Mietpreise voraussetzt. Dieser Umstand erschwert den Zugang zum gemeinschaftlichen Wohnen, was sich negativ auf die Kreativität und die Kommunikation mit der Nachbarschaft auswirken kann.

Zudem sind im Laufe des Forschungsprojekts zwei strukturelle Herausforderungen für Quartiersangebote deutlich geworden, die maßgeblich die Resilienz der Gruppen einschränken. Erstens fehlt es in fast allen Quartieren an einer verlässlichen Sozialraumplanung in Form von Quartiersmanagement, Stadtteilbüros und lokaler sozialer Arbeit. Zum Teil leisten die Projekte einen unentgeltlichen Beitrag zur Schaffung sozialer Kohäsion. Die Projekte, die das nicht leisten können, sind mit der Selbsteinschätzung konfrontiert, nicht genug im Quartier aktiv zu sein. Ansprechpersonen vor Ort werden gewünscht, die das Projekt bei der Einschätzung des Quartiers, aber auch bei der Bewältigung eigener Herausforderungen unterstützen können. Zudem tragen viele Projekte (Ausnahmen sind aufgrund ihrer institutionellen Einbindung und dem Vorhandensein ausreichender Ressourcen Projekte 3 und 5) ein finanzielles Risiko bei der Gestaltung ihrer öffentlichen Gemeinschaftsflächen, was mit kontinuierlicher Überarbeitung und Unsicherheit verbunden ist.

Wie auch in vielen anderen Bereichen hat die pandemische Lage die hier aufgeführten Umstände in Frankfurter Wohnprojekten zugespitzt. Die Anpassungsfähigkeit mancher Projekte stößt an Grenzen, da die vor der Pandemie akkumulierten Ressourcen zunehmend aufgebraucht zu sein scheinen. Unter Berücksichtigung dieser Ergebnisse ist es

fraglich, inwiefern ein *Monitoring* als ein möglicher Kontrollansatz der aktuellen Situation angemessen ist. Stattdessen würde es sich anbieten, umfassende Unterstützungsstrukturen für die Wohnprojekte aufzustellen, die es ihnen ermöglichen, weiterhin positiv im Quartier zu wirken.

3.5 Vorschläge und Ideen der Projekte zum Thema *Monitoring*

Das zentrale Thema jedes Interviews war die Überforderung: Bewohnende aller befragten gemeinschaftlichen Wohnprojekte realisieren nachbarschaftliche Angebote neben ihrer Erwerbstätigkeit, umfangreicher Selbstverwaltung und -organisation sowie mitunter kleinteiliger Vernetzungsarbeit. Oft thematisierten die Diskussionsteilnehmenden, dass das gemeinschaftliche Wohnen an sich eine Ausstrahlung in die Nachbarschaften hat, weil es neben einer innovativen Lebensweise auch ökologische, politische und solidarische Impulse setzt. Die evaluierbare Wirkung der Wohnprojekte sollte demnach nicht zur Bedingung für das gemeinschaftliche Wohnen gemacht werden und die Förderung dieser alternativen Lebensweise sollte nicht von Quartiersangeboten der Projekte abhängen.

In diesem Kontext stellten die Interviewten uns die Frage, warum für profitorientierte Wohnformen nicht dieselben Anforderungen an Quartiersausstrahlung gelten. Projekte äußerten die Sorge, dass das *Monitoring* zu einer aufwändigen bürokratischen Mehrarbeit wird, die kein sinnvolles Ziel verfolgt. Stattdessen wurde für ein striktes *Monitoring* der profitorientierten Projektentwickelnden bezüglich ihres gesellschaftlichen Mehrwerts und der Einhaltung von Bauvorschriften plädiert. Konkret haben sich die befragten Projekte mehr Klarheit gewünscht: Was versteht die städtische Verwaltung unter Ausstrahlung ins Quartier? Welche Ziele verfolgt die städtische Verwaltung mit dem *Monitoring*? Wird es ein einfaches und verständliches Verfahren geben? Da die Wohnprojekte noch keine Antworten auf diese Fragen haben, löst das Verwaltungsvorhaben zunächst Verunsicherungen aus.

Die befragten Wohnprojekte betonten, dass ein *Monitoring* vor allem dem Quartier nutzen sollte, da die Projekte sich primär vor ihrer Nachbarschaft verantwortlich sehen. Hiermit wollen Projekte das Berichtswesen oder das *Monitoring* als Selbstzweck kritisieren. Stattdessen könnte das jeweilige Quartier nach der Ausstrahlung der Wohnprojekte befragt werden: So können Quartiersbedarfe besser eingeschätzt und kommuniziert werden. Außerdem würde eine solche Erhebung die Wirkung der Projekte ins Quartier veranschaulichen.

Unter anderem wird vorgeschlagen, dass ein *Monitoring* den Austausch und das gemeinsame Lernen der Wohnprojekte fördern soll. Das heißt, dass ein *Monitoring* Wohnprojekten und anderen Initiativen eine Möglichkeit bieten könnte, innovative Angebote zu präsentieren sowie sich über Herausforderungen und Erfolge auszutauschen. Ein

Formatvorschlag war eine initiativen-, stadtteil- und wohnprojektübergreifende Online-Plattform, die den Projekten helfen könne, die Angebote nach außen zu bewerben. Auch eine Informationsbörse zum Thema wurde vorgeschlagen: Hier sollten am besten die über das Konzeptverfahren geförderten und anderweitig realisierten, bestehenden Projekte sowie solche in Entwicklung eingeladen werden, damit sie sich über ihre aktuellen Erfolge, Herausforderungen und Lösungswege mit Begleitung einer Moderation austauschen können.

Projekte wünschen sich ein aufsuchendes, statt ein einforderndes *Monitoring*, und zwar auf Augenhöhe. Es soll dem jeweiligen Entwicklungsstadium des Projekts angemessen sein, sich weiterentwickeln und anpassen können. Das würde bedeuten, dass die Entwicklung der Ausstrahlung in die Nachbarschaft im Fokus steht, anstatt Ergebnisse zu bewerten. Wichtige Fragen wären hier, ob, für wen und welcher Mehrwert seitens des Wohnprojekts geschaffen wird. Auch eine Mitgestaltung des *Monitorings* durch Projekte würde die Kommunikation unterstützen. Diese Ideen wurden mit dem Bedenken verbunden, dass durch das *Monitoring* eine Rechenschaftspflicht gegenüber der Stadt und feste Vorgaben entstehen könnten, die die Handlungsfreiheit und Kreativität der Projekte einschränken würden.

Auch kontinuierlich sollte das *Monitoring* sein, damit die Ansprechperson der Stadt das Projekt kennt und angemessen auf seine Herausforderungen eingehen kann. Für diese Rolle wurde von vielen der befragten Projekte das Netzwerk für gemeinschaftliches Wohnen vorgeschlagen, das bereits über ein breites Wissen über Frankfurter Projekte verfügt. Es wurde zudem eingeschätzt, dass ein *Monitoring* stark von der durchführenden Person abhängt. Hierin sahen die Interviewten ein Risiko (zum Beispiel bei einem Personalwechsel im Amt für Wohnungswesen oder beim Netzwerk für gemeinschaftliches Wohnen).

In fast allen Gesprächen schlugen die Befragten persönlichen Austausch und Begehungen der Projekte als ein angemessenes Format für ein *Monitoring* vor. Dies sollte einer Textstandardisierung durch Berichte entgegenwirken und systematische Erhebungen ersetzen. Oft könnten die Herausforderungen des gemeinschaftlichen Wohnens nicht in einer formellen und ritualisierten Sprache ihren Ausdruck finden, dafür bräuchten die Gemeinschaften einen zugewandten Austausch. Standardisierte Angaben könnten ebenfalls die spezifischen Dynamiken der jeweiligen Projekte nur unzureichend abbilden – innovative Wohnansätze seien oft einzigartig und daher schwer vergleichbar. Als Alternative zur persönlichen Begegnung könnte als *Monitoring* die Öffentlichkeitsarbeit der Projekte hinsichtlich ihrer Angebote ausgewertet werden.

Im Überschneidungsbereich zwischen dem Wunsch nach persönlicher Kommunikation und dem Vorschlag, das Netzwerk für gemeinschaftliches Wohnen als Anlaufstelle für ein *Monitoring* zu beauftragen, befindet sich eine Idee, das *Monitoring* direkt mit Unterstützung zu verbinden. Ein solcher Ansatz würde verhindern, dass die Projekte nach

der Identifikation der Förderbedarfe kein Unterstützungs- oder Beratungsangebot erhalten. Diese Idee würde voraussetzen, dass die Institution, die das *Monitoring* durchführt, auch einen Zugang zum zentralen Förderetat für gemeinschaftliches Wohnen oder einen einfachen Weg der Förderantragstellung hat. Dieser Wunsch liegt auch dem bei der Resilienzerhebung bereits deutlich gewordenen Bedarf nach einer zentralen Förderstelle nahe. Hier würde es sich ebenfalls anbieten, dass die Ansprechperson auch als Beratende in Bereichen Quartiersentwicklung, Konfliktmanagement, Gruppenorganisation oder kommunaler Förderungen fungieren kann.

4 Fazit

Das Forschungsprojekt dauerte neun Monate. Die Forscherinnen sprachen mit den städtischen Verwaltungen Hamburg, Stuttgart, Leipzig und Tübingen sowie mit sechs gemeinschaftlichen Wohnprojekten in Frankfurt am Main. Zu den zentralen Zielen des Projekts gehörte die Schaffung einer Informationsgrundlage zu dem Thema *Monitoring* der Wirkungen gemeinschaftlicher Wohnprojekte ins Quartier. Der Fokus der Gespräche lag deswegen einerseits auf Erfahrungen der Wohnprojekte und Verwaltungen mit Quartiersangeboten und andererseits auf den Einschätzungen der Forscherinnen zur Ausgestaltung eines möglichen *Monitorings*. Zusammenfassend lassen sich folgende Ergebnisse nennen:

Anhand der Aussagen der vier städtischen Verwaltungen ist deutlich geworden, dass die Etablierung gemeinschaftlicher Wohnprojekte im Stadtbild an Aufmerksamkeit gewinnt und unterschiedliche Herangehensweisen der Förderung gewählt werden. Stetig steigende Bodenpreise, fehlende Fördermittel und eine Überlastung der Ämter stellen die Realisierung der Konzeptideen von Wohnprojekten vor Herausforderungen. Träger wie Genossenschaften, das Miethäusersyndikat sowie der geförderte Wohnungsbau werden als Chance gesehen stabile Mieten und somit eine resiliente Nachbarschaft einzurichten. Es wurde deutlich, dass Kommunikationsstrukturen zwischen städtischer Verwaltung und Projekten notwendig und ausbaufähig sind. An der Wirkung und Ausstrahlung in das Quartier sind alle Verwaltungen interessiert, haben aber keine konkrete Vorstellung, inwiefern diese als ein nicht objektiv quantifizierbarer, weicher Faktor erfasst, kontrolliert und gegebenenfalls gesteuert werden könnte. Es wurden unterschiedliche Ideen eines *Monitorings* genannt, die von einem regelmäßigen Berichtswesen in einem Abstand von drei bis sechs Jahren, einer Auslagerung der Durchführung eines *Monitorings* auf das Sozialdezernat oder andere soziale Institutionen bis hin zur Aufstellung einer bedarfsorientierten Anlaufstelle zur Unterstützung anhand der selbst identifizierten Probleme der gemeinschaftlichen Wohnprojekte reichen.

Basierend auf den geführten Gesprächen sind Aussagen zur Resilienz der Ausstrahlung in die Nachbarschaften der sechs gemeinschaftlichen Wohnprojekte in Frankfurt möglich. Deutlich wurde das starke Interesse der Befragten, sich zu engagieren. Manche der Projekte, in unserer Auswahl genossenschaftlich verwaltete, verfügen über umfangreiche Ressourcen, um Angebote für das Quartier bereitzustellen. Die anderen Projekte weisen eine hohe Anpassungsfähigkeit aufgrund ihrer Vernetzung vor Ort und darüber hinaus auf und konnten bis zum Zeitpunkt der Interviews flexibel mit der Auslastung ihrer Ressourcen umgehen. Sie berichteten jedoch von sich während der Pandemie zuspitzenden finanziellen Risiken, die mit der Bereitstellung der Räume für die Öffentlichkeit einhergehen und die Gruppenkapazitäten bei der Suche nach Finanzierungs-

möglichkeiten herausfordern. So signalisierten die nicht in Genossenschaften organisierten Projekte einen steigenden Bedarf nach externer finanzieller Unterstützung. Darüber hinaus äußerten die Gesprächsteilnehmenden den Wunsch nach mehr sozialen Institutionen in ihren Nachbarschaften, die der Vernetzung und sozialen Arbeit dienen sollten. Hinsichtlich des Monitorings, das den gemeinschaftlichen Wohnprojekten nützen sollte, kamen seitens der Befragten Ansätze auf, wie ein aufsuchender Austausch vor Ort mit Vertretenden der Stabsstelle oder des Netzwerks für gemeinschaftliches Wohnen sowie eine Vernetzungsplattform und/oder -veranstaltung für bestehende Wohnprojekte. Nicht erwünscht war dagegen ein aufwändiges Berichtswesen, aus dem keine weitere Unterstützung resultieren würde.

Insgesamt verdeutlichen die Ergebnisse dieses Projektes ein Spannungsfeld zwischen herausgeforderten gemeinschaftlichen Wohnprojekten und den ohnehin stark ausgelasteten Verwaltungen. In beiden Bereichen wird eine Zuspitzung der vorfindbaren Problematiken durch die pandemische Lage deutlich, nicht zuletzt aufgrund der angespannten Haushaltslage vieler Kommunen und der fehlenden finanziellen Förderung für die öffentlichen Erdgeschossräume der gemeinschaftlichen Wohnprojekte. Trotz dessen besteht seitens der Verwaltungen und Wohnprojekte ein Bedarf nach mehr unterstützendem und beobachtendem Austausch, dessen Umsetzung in Form eines möglichen *Monitorings* eine Erweiterung der aktuell ausgelasteten Kapazitäten auf beiden Seiten erfordern würde. Manche der interviewten Verwaltungen streben es bereits an, die Ausstrahlung der Projekte ins Quartier nachhaltig zu fördern und durch eine Einbettung in weitere soziale Infrastruktur zu stützen. Solche oder ähnliche Maßnahmen wären auch in Frankfurt wünschenswert, da sie die Risiken auf der Seite der Wohnprojekte senken und damit Engagement in den Quartieren unterstützen würden.

Wir erhoffen uns, mit diesem Beitrag erste Einblicke in das bisher kaum erforschte Themenfeld der Quartierswirkungen gemeinschaftlichen Wohnens im Verhältnis zur städtischen Verwaltung zu liefern. Die Ergebnisse der jeweiligen Teilprojekte können als Grundlage für weitere Überlegungen in Richtung eines *Monitorings* von Seiten der Stabsstelle beziehungsweise des Amtes für Wohnungswesen dienen. Zu betonen ist, dass in dieser Arbeit keine endgültige Antwort darauf gegeben werden kann, ob und wie ein *Monitoring*-Ansatz mit dem Fokus auf gemeinschaftliche Wohnprojekte und deren Angebote für das Quartier umsetzbar ist. Sie dient lediglich als Denkanstoß und Erweiterung der Perspektive für nächste Schritte.

Literaturverzeichnis

- Behnke, Cornelia & Michael Meuser (1999): *Geschlechterforschung und qualitative Methoden*. Opladen: Leske + Budrich.
- Bohnsack, Ralf (1999): *Rekonstruktive Sozialforschung*. Opladen: Leske + Budrich.
- Lies, Jan (o. J.): Harte und weiche Faktoren, <https://wirtschaftslexikon.gabler.de/definition/harte-und-weiche-faktoren-52688> (Zugriff: 21.01.2022).
- Longstaff, Patricia. H., Nicholas J. Armstrong, Keli Perrin, Whitney May Parker & Matthew A. Hidek (2010): Building resilient communities: A preliminary framework for assessment. In: *Homeland Security Affairs*, 6(3), 1-23.
- Meuser, Michael & Ulrike Nagel (2009): Das Experteninterview – konzeptionelle Grundlagen und methodische Anlage. In: Susanne Pickel, Gert Pickel, Hans-Joachim Lauth & Detlef Jahn (Hrsg.) *Methoden der vergleichenden Politik- und Sozialwissenschaft*. Wiesbaden: VS Verlag für Sozialwissenschaften, 465-479.
- Morse, Janice M. (2015): Critical Analysis of Strategies for Determining Rigor in Qualitative Inquiry. In: *Qualitative Health Research*, 25(9), 1212–1222.
- Netzwerk für gemeinschaftliches Wohnen (o. J.): Netzwerk für gemeinschaftliches Wohnen e. V., <https://www.gemeinschaftliches-wohnen.de> (Zugriff: 27.01.2022).
- Stadt Frankfurt am Main (2020): Baulandbeschluss für die Frankfurter Stadtentwicklung. Leitlinie I - Städtebaulicher Vertrag mit der Stadt Frankfurt am Main, <https://www.stadtplanungsamt-frankfurt.de/show.php?ID=19454&psid=jb4a8ttrjh1cnvne3kc286c4n7> (Zugriff: 24.01.2022).
- Tracy, Sarah J. (2010): Qualitative Quality: Eight »Big-Tent» Criteria for Excellent Qualitative Research. In: *Qualitative Inquiry*, 16(10), 837–851.

Weiterführende Informationen

Erbbaurecht

- Barthauer Matthias, Marina Matic & Achille Simo Honoré (2020): Mehr Transparenz im Erbbaurecht, <https://www.jll.de/content/dam/jll-com/documents/pdf/research/emea/germany/de/Erbbaurechte-im-Wohnungsmarkt-JLL-Deutschland.pdf> (Zugriff: 11.01.2022).

Hamburg

Hamburgische Investitions- und Förderbank (2022): Baugemeinschaften. Förderrichtlinie für Baugemeinschaften mit genossenschaftlichem Eigentum, <https://www.ifbhh.de/api/services/document/1171> (Zugriff: 11.03.2022).

Stadt Hamburg (o. J. a): Förderung für Baugemeinschaften. Finanzierung & Förderung, <https://www.hamburg.de/baugemeinschaften/finanzierung-foerderung/> (Zugriff: 11.01.2022).

Stadt Hamburg (o. J. b): Kontaktbörse für Baugemeinschaften, <https://www.hamburg.de/baugemeinschaften/kontaktboerse-fuer-baugemeinschaften> (Zugriff: 11.01.2022).

Stadt Hamburg (o. J. c): Planungsstab. Senatskanzlei, <https://www.hamburg.de/senatskanzlei/kontakt/204186/planungsstab/> (Zugriff: 11.01.2022).

Freihaus (o. J.): Jubiläum der Koordinationsrunde Baugemeinschaft, <https://archiv.stattbau-hamburg.de/archiv/jubilaeum-der-koordinationsrunde-baugemeinschaft/> (Zugriff: 11.01.2022).

Leipzig

Stadt Leipzig (o. J. a): Inhalte des Wohnungspolitischen Konzepts, <https://www.leipzig.de/buergerservice-und-verwaltung/buergerbeteiligung-und-einflussnahme/leipzigweiter-denken/beteiligen/wohnen-in-der-wachsenden-stadt/fortschreibung-des-wohnungspolitischenkonzeptes> (Zugriff: 11.01.2022).

Stadt Leipzig (o. J. b): Soziale Wohnraumförderung. <https://www.leipzig.de/bauen-und-wohnen/stadterneuerung-in-leipzig/foerderprogramme/soziale-wohnraumfoerderung> (Zugriff: 11.03.2022).

Stadt Leipzig (o. J. c): Das Monitoring zur Wohnungsmarktentwicklung. Abgerufen von: <https://www.leipzig.de/bauen-und-wohnen/stadtentwicklung/raumbeobachtung-und-monitoring/monitoring-wohnen/> (Zugriff: 11.03.2022).

Selbstnutzer Leipzig e.V. (o. J.): Was wir machen, https://selbstnutzer-ev.de/was_wir_machen (Zugriff: 11.01.2022).

Haus- und WagenRat e.V. (o. J.): *Haus und WagenRat*. Abgerufen von: <https://www.hwr-leipzig.org/> (Zugriff: 11.01.2022).

Stadt Leipzig (o. J.): *Monitoring Wohnen*. Abgerufen von: <https://www.leipzig.de/bauen-und-wohnen/stadtentwicklung/raumbeobachtung-und-monitoring/monitoring-wohnen/> (Zugriff: 11.01.2022).

Stuttgart

Kontaktbörse Baugemeinschaften (o. J.): *Kontaktbörse Wohngemeinschaften*, <https://service.stuttgart.de/lhs-services/baugemeinschaften/> (Zugriff: 11.01.2022).

Landeshauptstadt Stuttgart (2021): Neuausrichtung Bodenpolitik. Grundsatzbeschluss, [https://www.domino1.stuttgart.de/web/ksd/KSDredsystem.nsf/o/88A0939853D6F923C125871700587101/\\$File/EB101DB79E70CF40C12586F100304CA3.pdf?OpenElement](https://www.domino1.stuttgart.de/web/ksd/KSDredsystem.nsf/o/88A0939853D6F923C125871700587101/$File/EB101DB79E70CF40C12586F100304CA3.pdf?OpenElement) (Zugriff: 01.03.2022).

Stuttgart. (o. J.): Förderprogramm für den Wohnungsbau. <https://www.stuttgart.de/wohnbauforderung> (Zugriff: 11.01.2022).

Tübingen

Tübingen Universitätsstadt (o. J. a): Programm »Fairer wohnen«, <https://www.tuebingen.de/fairerwohnen> (Zugriff: 11.01.2022).

Tübingen Universitätsstadt (o. J. b): Stadtteiltreffs, <https://www.tuebingen.de/stadtteiltreffs> (Zugriff: 10.03.2022).

Anhänge

Anhang I: Kommunale Förderung & Kontrolle der Quartiersangebote gemeinschaftlicher Wohnprojekte

	Hilfsmaßnahme	Stützpunkt	Zentrale	Überlegen
Förderung gemeinschaftlicher Wohnprojekte	1. Ziele	<ul style="list-style-type: none"> - resiliente Quartier - Steuerung der Quartierentwicklung - Mehrwert für die Stadtgesellschaft - Identifizierung von Potenzialen und Verknüpfung im Quartier - innovative Wohnformen - Förderleitlinie Baugemeinschaften 	<ul style="list-style-type: none"> - kooperative Entwicklung von Quartieren - Mehrwert für die Stadtgesellschaft - Identifizierung von Potenzialen und Verknüpfung im Quartier - bezahlbare Wohnangebote für Mitbewohner*innen - Grundratsbeschluss 2012 	<ul style="list-style-type: none"> - gemeinsame Entwicklung von Räumen & Angeboten in neuen Quartieren - günstige Mieten - Bauallbeschluss »Fairer Wohnen«
Förderung gemeinschaftlicher Wohnprojekte	1. Förderkonzepte	<ul style="list-style-type: none"> - Konzeptschreiben - Bauphasen, Verantwortlichkeiten - Nach-Anbahnungsphase 	<ul style="list-style-type: none"> - informeller & bedarfsorientierter Kontakt - Bauphase: Ausarbeitung der Ausführungsplanung und Bauweise - nach Einzüge: Berichtigung durch Projekte 	<ul style="list-style-type: none"> - über »Netzwerk Leitender Projekte« - Kennenlehser für Kooperative Baugruppen - regelmäßige Wohnprojekting
Kommunikation	1. Kommunikation über externe Träger	<ul style="list-style-type: none"> - Koordination - Bewusstsein im Konzeptverfahren - Sonstiges 	<ul style="list-style-type: none"> - Einbindung von Zielgruppen mit niedrigem bis mittlerem Einkommen & langfristige Sicherstellung möglicher Wohnangebote in Wohnprojekten - Bündnis für Wohnen der LHS - durch Institutionen die langfristige Angebote sicherstellen 	<ul style="list-style-type: none"> - von sozialen Institutionen die durch Fachämtern finanziell gefördert werden
Bezahlbarer Wohnraum	1. Förderung	<ul style="list-style-type: none"> - Förderkauf für Gemeindeförderung - über die Förderleitlinie Baugemeinschaften - Konzeptschreiben - Projekte nehmen Angebote wahr & bewilligen sich an vorhandenen Strukturen 	<ul style="list-style-type: none"> - Offenhaltung der Formulierungen der Beiträge für das Quartier, um Kreativität der Projekte zu gewährleisten 	<ul style="list-style-type: none"> - finanzielle Förderung von Stadttreffs, mit Klarem Konzept & akzeptiert vom Quartier - zu wenige öffentliche Förderungen vorhanden
Angebote & Wirkung ins Quartier	1. Förderung	<ul style="list-style-type: none"> - Förderkauf für Gemeindeförderung - über die Förderleitlinie Baugemeinschaften - Konzeptschreiben - Projekte nehmen Angebote wahr & bewilligen sich an vorhandenen Strukturen 	<ul style="list-style-type: none"> - Offenhaltung der Formulierungen der Beiträge für das Quartier, um Kreativität der Projekte zu gewährleisten 	<ul style="list-style-type: none"> - finanzielle Förderung von Stadttreffs, mit Klarem Konzept & akzeptiert vom Quartier - zu wenige öffentliche Förderungen vorhanden
Verträge	1. Verträge	<ul style="list-style-type: none"> - Erbbaurechtsverträge - Kaufverträge 	<ul style="list-style-type: none"> - ausschließlich Kaufverträge mit einer Bindung von 10 Jahren - kein Abschluss, da Erbbauzins ist zu hoch 	<ul style="list-style-type: none"> - hauptsächlich Kaufverträge - Leasingverträge - Mietverträge - langfristige Mietverträge - gängiges Tübinger Modell der Blockrandbebauung
	2. Erbbaurechtsverträge	<ul style="list-style-type: none"> - 1,5% 	<ul style="list-style-type: none"> - 4% 	<ul style="list-style-type: none"> - 2,5%
	3. Erbbauzins	<ul style="list-style-type: none"> - bei Abweichungen von »weichen Faktoren« nicht vorhanden 	<ul style="list-style-type: none"> - Festbreitreibung der Nutzungen der Räume - sind in den Kaufverträgen vorhanden - streben Nutzungsänderungen ab, die nicht im Grundbuch genehmigt sind 	<ul style="list-style-type: none"> - bei Verletzungen der Investitionspflicht - Veränderung von vertraglich abweichenden Inhalten - Einbindung möglich - Evaluation des Konzeptverfahrens
	4. Grundbuch	<ul style="list-style-type: none"> - in Aussicht 	<ul style="list-style-type: none"> - Verpflichtung der Gruppen ihr Wissen an zukünftige Projekte weiterzugeben 	<ul style="list-style-type: none"> - durch die Sozialämter - Gespräche in der Anbahnungsphase
	5. Vertragsstrafen	<ul style="list-style-type: none"> - in Aussicht 	<ul style="list-style-type: none"> - Verpflichtung der Gruppen ihr Wissen an zukünftige Projekte weiterzugeben 	<ul style="list-style-type: none"> - Entwicklung einer gemeinschaftlichen Quartiersstruktur, die sich mit der Organisation von Quartiersbezogenen Angeboten auseinandersetzt
Dokumentation	1. Vorhanden	<ul style="list-style-type: none"> - in Aussicht 	<ul style="list-style-type: none"> - Verpflichtung der Gruppen ihr Wissen an zukünftige Projekte weiterzugeben 	<ul style="list-style-type: none"> - steigende Anzahl der Projekte - Mangel an finanziellen & personellen Ressourcen - weniger Entwicklungsmöglichkeiten vorhanden als Gruppen
	2. In Aussicht	<ul style="list-style-type: none"> - in Aussicht 	<ul style="list-style-type: none"> - Verpflichtung der Gruppen ihr Wissen an zukünftige Projekte weiterzugeben 	<ul style="list-style-type: none"> - steigende Anzahl der Projekte - Mangel an finanziellen & personellen Ressourcen - weniger Entwicklungsmöglichkeiten vorhanden als Gruppen
Monitoring	1. Herausforderung	<ul style="list-style-type: none"> - in Aussicht 	<ul style="list-style-type: none"> - steigende Anzahl der Projekte - Mangel an finanziellen Ressourcen - Gefahr vor Überkontrolle & -steuerung des sozialen Engagements - Vielfalt & Dynamik der Projekte im Blick behalten 	<ul style="list-style-type: none"> - steigende Anzahl der Projekte - Mangel an finanziellen & personellen Ressourcen - weniger Entwicklungsmöglichkeiten vorhanden als Gruppen
	2.2. Ausstrahlung ist schwer zu definieren & zu messen	<ul style="list-style-type: none"> - in Aussicht 	<ul style="list-style-type: none"> - sollte sich am Bedarf der Projekte orientieren - sollte an »weiche« & »harte« Faktoren angepasst sein - Durchdringung auf freundliche Art & Weise - Projekte sind keine Profis - Personen wollen in den Projekten leben, im Gegenteil - Fokus auf Investor*innen und nicht auf Projekte setzen 	<ul style="list-style-type: none"> - sollte von professionellen, sozialen Stellen durchgeführt werden - keine blaugraue Übersetzung von Angeboten durch Stadtverwaltung vornehmen - langfristige finanzielle Fördermodelle etablieren - Entwicklung von Förderinstrumenten in Form von Quartiersinstitutionen für gemeinschaftliche Infrastruktur - Schaffung von institutionellen Zwischenstellen - Klärung der Verantwortlichkeiten - Klärung der Trägerstruktur über Infrastruktur besitzt
	3. Gedanken an einem Monitoring	<ul style="list-style-type: none"> - in Aussicht 	<ul style="list-style-type: none"> - sollte an »weiche« & »harte« Faktoren angepasst sein - Durchdringung auf freundliche Art & Weise - Projekte sind keine Profis - Personen wollen in den Projekten leben, im Gegenteil - Fokus auf Investor*innen und nicht auf Projekte setzen 	<ul style="list-style-type: none"> - sollte von professionellen, sozialen Stellen durchgeführt werden - keine blaugraue Übersetzung von Angeboten durch Stadtverwaltung vornehmen - langfristige finanzielle Fördermodelle etablieren - Entwicklung von Förderinstrumenten in Form von Quartiersinstitutionen für gemeinschaftliche Infrastruktur - Schaffung von institutionellen Zwischenstellen - Klärung der Verantwortlichkeiten - Klärung der Trägerstruktur über Infrastruktur besitzt

Legende: x = vorhanden; weiche Faktoren = Ausstrahlung und Wirkung in das Quartier; harte Faktoren = quantifizierbare und objektiv messbare Faktoren

FAIRTEILER

Gemeinschaftliches Wohnen als kommunales städtebauliches Instrument

In vielen Städten werden gemeinschaftlicher Wohnprojekte in unterschiedlicher Weise gefördert, weil sie dauerhaft bezahlbares und sicheres Wohnen ermöglichen sowie positiv ins Quartier wirken (sollen). Mitunter kommt dabei die Frage auf, wie ein solcher Mehrwert für das Gemeinwohl bestimmt und wie die Projekte seitens der fördernden Kommune begleitet werden können. Mit diesen Fragen hat sich das Forschungsprojekt »Gemeinschaftliches Wohnen als kommunales städtebauliches Instrument. Monitoring, Vernetzung und Auswertung gemeinschaftlichen Wohnens in Frankfurt am Main (GeWokosl)« in explorativer Weise befasst. Ziel war es einen Monitoring-Ansatz vorzubereiten, mit dessen Hilfe die Quartiersangebote städtisch geförderter gemeinschaftlicher Wohnprojekten erfasst und unterstützt werden sollen. Dazu wurden Interviews mit zuständigen Verwaltungen in Hamburg, Tübingen, Leipzig und Stuttgart sowie Gruppendiskussion mit sechs gemeinschaftlichen Wohnprojekten in Frankfurt am Main geführt. Ein Monitoring der Wirkungen in das Quartier wird von allen Beteiligten als eine Herausforderung gesehen, da es eine Erfassung der qualitativen projektspezifischen Dynamiken erfordert. Insgesamt zeigen die Interviewergebnisse mit den Stadtverwaltungen ein Spannungsfeld zwischen dem Wunsch, einen die Wohnprojekte unterstützenden Ansatz zu entwickeln und dem Anspruch, die gemeinwohlorientierten Beiträge der Projekte zu kontrollieren und zu steuern. Die Projekte fordern in diesem Kontext eine zuverlässige finanzielle Unterstützung für ihr soziales Engagement und den Ausbau der städtischen sozialen Infrastruktur. Das Forschungsvorhaben wurde als Kooperation zwischen der Stabsstelle Wohnungsmarkt, Mietrecht und innovative Wohnprojekte des Amtes für Wohnungswesen Frankfurt am Main sowie der Professur von Bernd Belina am Institut für Humangeographie der Goethe-Universität im Zeitraum von Mai 2021 bis Februar 2022 durchgeführt.