



FAZIT/AUSWERTUNG

Der gemeinschaftliche Wohnungsbau am Beispiel von München

Fakultät Architektur und Urbanistik
Professur Stadtplanung

Planungsprojekt
Bachelor Urbanistik
7. Fachsemester

Bauhaus-Universität Weimar

Der gemeinschaftliche Wohnungsbau

Kontext – Rahmengebende Akteur_innen

In den jeweiligen Forschungsarbeiten wurden die Akteur_innen des gemeinschaftlichen Wohnungsbaus in München seit 1990 beleuchtet. Das Fazit dient nun dem Versuch einer Synthese der dabei gewonnen Ergebnisse mit Blick auf die Ausgangsfrage des Projekts: Wie hat sich der gemeinschaftliche Wohnungsbau in dem definierten zeitlichen und räumlichen Kontext herausgebildet?

Der konkrete Fall München ist dabei eingebettet in einen vielseitigen historisch-gesellschaftlichen Bezugsrahmen. Es stellt sich heraus, dass der Zeitraum ab 1990 durch bedeutsame Transformationsprozesse geprägt ist: Das deutsche Sozialstaatsmodell näherte sich deutlich (neo-)liberalen Mo-

dellen der sozialen Sicherung an. Damit ging nicht nur eine Verschiebung der Verantwortung für soziale Absicherung an die Zivilgesellschaft einher; analog wandelte sich ebenfalls die Wohnungspolitik durch den Rückzug des Staates aus der Subjektförderung, die Orientierung an Marktmechanismen sowie die Abschaffung der Wohnungsgemeinnützigkeit.

Auch der lokale Kontext in München ist durch dynamische Entwicklungen geprägt. Mit einem seit 20 Jahren anhaltenden Bevölkerungswachstum sowie stark limitierten Neubauflächen sieht sich München den bundesweit höchsten Immobilienpreisen ausgesetzt. Die Münchner Stadtplanung, die sich seit bereits einem Vierteljahrhundert durch vergleichsweise starke Eingriffe in den Wohnungs-

markt auszeichnet, begegnet dieser angespannten Lage mit einer verstärkten Förderung des Wohnungsbaus.

Im diesem Kontext prägen Stadtpolitik und -verwaltung die Rahmenbedingungen und Möglichkeiten des gemeinschaftlichen Wohnungsbaus maßgeblich. In ihrer Förderpraxis stützen sie sich auf einen breiten politischen Konsens. Neben der Fokussierung auf die Zielgruppe der Haushalte mittleren Einkommens, werden dabei auch soziale und ökologische Zielsetzungen mit der Förderung verknüpft. In ihren Instrumenten bleibt die Stadt jedoch auf eigene Grundstücke beschränkt. Diese Rahmenbedingungen prägt ebenso die mitbauzentrale als von der Stadt beauftragte neo-intermediäre Akteurin, die eine „Scharnierfunktion“ zwischen den einzelnen Pro-

jekten und der Verwaltung beziehungsweise Politik einnimmt.

Sowohl der mitbauzentrale als auch der Stadtpolitik und -verwaltung können dabei theoretisch neoliberale Aspekte zugeordnet werden, insofern sie in ihrem Handeln Verantwortung für die Bereitstellung von Wohnraum sowie sozialen Infrastrukturen auf die Quartiersebene beziehungsweise auf die Zivilgesellschaft verlagern. Gleichzeitig kann die Unterstützung dieser eher marktfernen, und nach Selbstverständnis gemeinwohlorientierten Projekte, auch als post-neoliberal ge- deutet werden.

Gemeinschaftliche Wohnprojekte

In diesem Kontext bewegen sich nun die Wohnprojekte des gemeinschaftlichen Wohnungsbaus. Während Baugemeinschaften und junge Genossenschaften in den letzten Jahrzehnten vermehrt auftreten, kann das Mietshäuser Syndikat mit bis dato einem Wohnprojekt eher als Nischenakteur verstanden werden. Allen gemeinschaftlichen Wohnprojekten ist eine große Abhängigkeit städtischer Förderungen gemein. Als Nadelohr erweist sich hierbei die Knappheit und der extrem hohe Preis von Bauland.

In ihrer gesellschaftlichen Funktion zielen die drei Akteur_innen auf die Bereitstellung bezahlbaren beziehungsweise günstigen Wohnraums. Tatsächlich liegen die Mieten

unter dem Münchner Durchschnitt. Da für die Schaffung von Wohneigentum generell höhere finanzielle Hürden bestehen, nehmen die Baugemeinschaften hier eine Sonderrolle ein. Zielgruppen sind hauptsächlich Haushalte der Mittelschicht, denn notwendiges Eigenkapital und auch persönliche soziale und kulturelle Ressourcen stellen Hürden der Partizipation dar. Des Weiteren spielen soziale und ökologische Leitbilder im Eigenverständnis der Akteur_innen oftmals eine wichtige Rolle.

Die insitutionelle Form unterscheidet sich bei den Akteur_innen hauptsächlich aufgrund ihrer Rechtsformen. Generell sind Ideale der Selbstverwaltung und Eigeninitiative sehr präsent. Alle Projekte greifen auf verschiedene Quellen zur Finanzierung ihrer Bauprojek-

te zurück, wichtig sind dabei immer auch städtische Förderungen. Auch hier spielen die Baugemeinschaften insofern eine Sonderrolle, als individuelles Wohneigentum geschaffen wird und somit keine langfristige Dekommodifizierung stattfindet.

Von einer bestimmten baulich-räumlichen Form des gemeinschaftlichen Wohnungsbaus kann nicht gesprochen werden. Als Gemeinsamkeit lässt sich allerdings herausstellen, dass sich die Projekte aufgrund städtischer Vergaben hauptsächlich in den großen Neubaugebieten außerhalb der Innenstadt konzentrieren. Auch stellen die bauliche Öffnung in das Quartier sowie die Bereitstellung von gemeinschaftlich genutzten Flächen und Räumen ein Merkmal dieser Projekte dar. Auch barrierefreies Bauen sowie hohe

ökologische und energetische Standards werden betont. Letztlich wird die baulich-räumliche Form auch von der Stadt durch Vergaberichtlinien mitbeeinflusst.

Ausblick

Einige Erkenntnisse, die im Laufe der Forschung aufgefunden sind, können über die Fallstudie hinaus verallgemeinert werden und so einen Ausblick auf Potenziale, Grenzen sowie Themenstellungen weiterer Forschungen geben, die der gemeinschaftliche Wohnungsbau in anderen Kontexten und Städten bieten kann:

Wohnungsmarkt

Der gemeinschaftliche Wohnungsbau kann anderes und mitunter auch mehr leisten als etwa kommunale Wohnungs-

FAZIT/AUSWERTUNG

gesellschaften: Die Wohnprojekte streben Selbstverwaltung und eine soziale Mischung im Kleinen bei Bereitstellung von günstigem Wohnraum an. Gleichzeitig ist der gemeinschaftliche Wohnungsbau in seiner Nutzung aufgrund von finanziellen und soziokulturellen Barrieren auf Haushalte der Mittelschicht begrenzt. Hier bleibt die Frage, wie unter diesen Gesichtspunkten sein Beitrag zur Lösung aktueller Wohnungskrisen aussehen kann.

Stadtentwicklung

Projekte des gemeinschaftlichen Wohnungsbaus bieten früh die Möglichkeit für zukünftige Bewohner_innen, sich bei der Planung und auch bei der Entwicklung von Neubauquartieren einzubringen. Gleichzeitig bleibt die Frage, inwiefern sich diese Vorteile

auf Wachstumsregionen beschränken, und ob strukturschwache und stagnierende Regionen und Städte ebenso einen Möglichkeitsraum für gemeinschaftlichen Wohnungsbau darstellen. Dort hätten diese Akteur_innen etwa im Hinblick auf demografische Wandlungsprozesse gegebenenfalls zusätzliche Potenziale.

Politik

Projekte des gemeinschaftlichen Wohnungsbaus bieten große Möglichkeiten zur individuellen Partizipation und kollektiven Selbstverwaltung. Wohnraum kann hier dauerhafter dekommodifiziert werden als bei der "sozialen Zwischennutzung" des sozialen Wohnungsbaus, die Möglichkeit des Verkaufs bei klammen kommunalen Kassen besteht nicht. Gleichzeitig besteht die

Gefahr der Indienstnahme solcher Projekte im Rahmen einer neoliberalen Verantwortungslogik. greifen.

Verwaltung

Die breite Münchner Förderung des gemeinschaftlichen Wohnungsbaus basiert auf einem Instrumentarium, welches vielen Kommunen zur Verfügung steht. Auch intermediäre Akteur_innen wie die mitbauzentrale finden sich nicht nur in München. Allerdings bildet die Verfügung über kommunales Bauland hier eine klare Grenze der Handlungsmöglichkeiten. Die Bodenpolitik liegt dabei in Kompetenz des Bundes. Auch bleibt die Frage offen, inwiefern diese Fördermechanismen nur in wachsenden Kommunen zur Verfügung stehen und beim Stadtumbau in bestehenden Strukturen nicht

Planungsprojekt
Bachelor Urbanistik
7. Fachsemester
WiSe 2020/21

Fakultät Architektur und Urbanistik
Professur Stadtplanung

Bauhaus-Universität Weimar