

# Vielfalt der gemeinwohlorientierten Projekte: Fluch und Segen

*Viel interessanter als ein Haufen Gleichgesinnter ist doch eine Gemeinschaft von Ungleichgesinnten.*

— Oya

## 1. GEMEINWOHLORIENTIERUNG, AUS DER NOT HERAUS

Als Gegenentwurf zur profitorientierten Immobilienentwicklung haben sich in den vergangenen Jahrzehnten vielfältige Initiativen entwickelt. Selbstorganisierte Räume für Kultur, Bildung, Produktion, Arbeiten und Wohnen entstehen überall. Vermutlich in jeder größeren Stadt Deutschlands gibt es sie: Kunsträume in verlassenen Industriegebäuden, Kultur- und Nachbarschaftszentren auf ehemaligen Fabrikgeländen, gemeinschaftliche Wohnprojekte in alten Krankenhaus- und Kasernenkomplexen. Aber auch in kleinen Städten und im ländlichen Raum sind diese Projekte bundesweit sichtbar. Treffpunkte für die Nachbarschaft werden in ehemaligen Gewerberäumen eröffnet, Start-ups bespielen leerstehende Höfe, Dorfläden und Freibäder werden von den Bewohner\*innen übernommen und verwaltet. Auch die selbstorganisierten Wohnprojekte werden immer zahlreicher: sie entstehen in alten und neuen Quartieren, übernehmen Baulücken und schwer vermarktbare Grundstücke, bauen Passivhäuser und sanieren denkmalgeschützte Gebäude, bespielen Erdgeschosszonen mit Räumen für ihre Gemeinschaft und die Nachbarschaft.

Dabei entwickeln die selbstorganisierten Initiativen Lösungen für die Herausforderungen vor Ort. Wo die Spekulation auf dem Immobilienmarkt den Zugang zu Grundstücken und Wohnraum erschwert, werden Häuser dem Markt entzogen und Mieten bezahlbar gehalten. In Orten, wo der Leerstand die bauliche und soziale Struktur gefährdet, entstehen Strategien zur Nachverdichtung, Umnutzung und Wiederbelebung von Räumen. Diese zahlreichen Projekte reagieren auf die Symp-

tome einer umfassenden Transformation, die bereits jetzt drastische Folgen wie Gentrifizierung, Wohnungsnot und Segregation zeigt und aller Voraussicht nach weitere Auswirkungen in der Zukunft zeigen wird. Im Zuge der weitreichenden Liberalisierung der Finanzmärkte wurden Immobilien zu Finanzprodukten, die überwiegend im Sinne der Rendite und nicht im Sinne des Gebrauchswerts dienen (vgl. Heeg 2013: 6). Seit dem Beginn des 21. Jahrhunderts erreichten die Aufwertung und Verwertung von Immobilien auf dem globalisierten Markt ein bis dahin unbekanntes Ausmaß und wurden zum alltäglichen Bestandteil der weltweiten Stadtentwicklung (vgl. Sassen 2018). Nach dem Zusammenbruch der Finanzmärkte im Jahr 2008 nahmen die Transaktionen erneut zu, wobei insbesondere deutsche Wohnimmobilien anfangs als unterbewertet sowie profitabel und später als vornehmlich sicher galten (vgl. Heeg 2013: 13, Heeg 2017: 48). Der seit über zehn Jahren anhaltende und auch künftig wahrscheinliche Anstieg der Immobilien- und Mietpreise hat dazu geführt, dass Renditen im deutschen Immobilienmarkt attraktiver als die stetig schwankenden Aktiendividenden auf dem Finanzmarkt wurden, was sich in den aktuellen und kommenden Krisenzeiten womöglich verschärft (vgl. Möbert/Schneider 2019: 8f.).

Als Reaktion auf die spekulative Stadtentwicklung und ihre Folgen entstanden Protestbewegungen, die sich häufig auf Henri Lefebvres Forderung nach einem „Recht auf Stadt“ berufen, wie Christoph Schäfer in dem Vorwort zu der deutschen Ausgabe des gleichnamigen Buchs betont: „Die Verhältnisse haben zu Lefebvres Schriften aufgeschlossen. Die Situation in den Städten hat sich zugespitzt, der Verwertungsdruck nimmt zu, die Warenform erfasst das ganze Leben – und vielfältige widerständige Praxen treten dem entgegen“ (2016: 8).

Der Mehrwert nicht im Sinne des kommerziellen Gewinns, sondern im Sinne des Gewinns für das Stadtleben und die Stadtgesellschaft, den die „Recht auf Stadt“-Bewegung fordert, ist mittlerweile ein fester Bestandteil des internationalen Stadtentwicklungs-Diskurses (vgl. Schäfer 2016: 7f.). So werden in den stadtpolitischen Diskussionen und Publikationen der letzten Jahre die Begriffe „commons“ und „Gemeingut“, „common good“ und „Gemeinwohl“ in Bezug auf die Stadtentwicklung im Sinne der Allgemeinheit vermehrt verwendet (vgl. Pelger/Kaspar/Stollmann 2016; Stavrides/Heyden 2017). Die genaue Definition von Gemeinwohl variiert dabei, sie bleibt oft diffus und manchmal, insbesondere bei Fachkonferenzen, gar undefiniert.

Eike Bohlken unterscheidet in seinem zweistufigen Konzept des Gemeinwohls zwischen basalen (existenznotwendigen) und melioren (nicht existenznotwendigen, aber für ein gutes Leben wichtigen) Gemeingütern. Zu Gemeingütern, die für das Überleben und ein menschenwürdiges Leben unverzichtbar sind, zählt er beispielsweise Wasser, Nahrungsmittel oder Wohnraum. Zu den nicht existenznotwendigen materiellen und immateriellen Gemeingütern, deren Vorhandensein das Leben jedoch erst lebenswert macht, können kulturelle Räume, die Teilhabe am städtischen Leben oder der Zugang zu bestimmten Wohnformen verstanden werden. Ob solche melioren Güter als Gemeingüter bereitgestellt werden sollen, sieht Bohlken als politischen Aushandlungsprozess. Folglich ist ein „Recht auf Stadt“ ein meliores Gemeingut, das eine politische Diskussion und Auseinandersetzung voraussetzt, um anerkannt und gegebenenfalls gesetzlich verankert zu werden (vgl. Bohlken, 2018: 10–14).

Demnach kann eine Gemeinwohlorientierung unterschiedliche Ausrichtungen annehmen, die sich mit den stadtpolitischen Rahmenbedingungen und Aushandlungsprozessen verändern. In diesem Kontext sind die Forderungen im Sinne des „Rechts auf Stadt“ notwendig, um den Anspruch auf die Erfüllung eines Bündels

fundamentaler menschlicher Grundbedürfnisse wie Kreativität, Begegnung und Austausch erheben zu können (vgl. Lefebvre 2016 (1986): 149). So formulieren Initiativen, die sich als Teil dieser Bewegung verstehen, ihre eigenen Definitionen von Gemeinwohl durch die Zielsetzung und Ausrichtung ihrer Proteste und Projekte (siehe Abb. 1).

Der Begriff *Gemeinwohlorientierung* ist diffus, er klingt für die einen erfrischend und für andere abgenutzt, er stößt auf Zustimmung und Ablehnung, er inspiriert und irritiert. Jenseits dieser Diffusität ermöglicht er jedoch eines: über eine Projektlandschaft als Ganzes zu sprechen, deren Vielfältigkeit und Kleinteiligkeit gleichzeitig eine besondere Stärke und eine besondere Schwäche sind.

## 2. ALLE GLEICH UNTERSCHIEDLICH

Soziale Bewegungen und Initiativen, die auf Folgen der Finanzialisierung und Neoliberalisierung der Stadt reagieren und sich dem „Recht auf Stadt“ oder der gemeinwohlorientierten Immobilienentwicklung verschreiben, haben einen gemeinsamen Ausgangspunkt. Jedoch identifizieren sie sich durch unterschiedliche Ansätze, da sie im Kontext von bestimmten städtischen und sozialen Krisen agieren und ihre widerständigen Praxen für bestimmte Gruppen und aus bestimmten Gruppen heraus gestalten. Autonome linke Organisationen kämpfen für radikal alternative Rahmenbedingungen, kreative Milieus sowie Künstler\*innen treten für ihre (Frei-) Räume ein, die urbane Mittelschicht verteidigt ihren Lebensstil, Umweltaktivist\*innen streben ökologische Gerechtigkeit an und Vertreter\*innen marginalisierter Gruppen machen sich für Gleichberechtigung stark. Differenzen zwischen gemeinwohlorientierten Initiativen werden nicht nur durch ihre grundsätzlich verschiedenen Ausrichtungen, sondern auch durch ihre unterschiedlichen Positionen in der neoliberalen Stadtentwicklung begünstigt. Projekte, die zur Attraktivität der Städte für den Tourismus und Investitionen beitragen, können in Stadtmarketing-Strategien und Aufwertungsprozesse integriert werden. Folglich haben sie eine höhere Chance auf Unterstützung, beispielsweise durch Förderprogramme und Nutzungsrechte. Kommt der durch die Initiativen geschaffene Mehrwert dem privaten Immobilienmarkt und spekulativen Immobilienentwickler\*innen zugute, entstehen ambivalente Situationen und Widersprüche innerhalb der Projekte und innerhalb der Szene (vgl. Mayer 2013: 162f.).

Dass die Szene gemeinwohlorientierter Projekte zersplittert ist, liegt demnach in der Natur der städtischen sozialen Bewegungen. Die Landschaft der Wohnprojekte zeichnet sich durch eine Vielfalt der Ansätze aus, wobei das Verhältnis zum Eigentum besonders identitätsstiftend ist. Als Reaktion auf den Massenwohnungsbau der 1960er- und 70er-Jahre und die Privatisierung kommunaler Wohnungsbestände der 2000er-Jahre in Deutschland gründeten sich vielfältige selbstorganisierte Initiativen, die alternative Trägermodelle und andere Architekturen entwickeln (vgl. Laimer 2020: 294f.). Beispielsweise entstand das *Mietshäuser Syndikat* in den 1980er-Jahren aus der Hausbesetzer\*innenbewegung. Es versteht sich bis heute als Gegenentwurf zu individuellem Privateigentum und spekulativer Projektentwicklung, indem es Häuser dem Immobilienmarkt entzieht (vgl. Burghardt/Schönberg 2017: 185). Durch ein dafür entwickeltes Rechtskonstrukt entstand ein Instrument zur dauerhaften Sicherung bezahlbaren Wohnraums im Gemeinschaftseigentum, das zurzeit in Deutschland und Österreich, im Bestand und im Neubau vermehrt zum Einsatz kommt. Im Gegensatz dazu befürworteten Wohnungseigentümergeinschaften – in Deutschland oft Baugruppen genannt – nicht gemeinschaftliches, sondern indi-

viduelles Eigentum in Selbstbau als Antwort auf die Missstände der Wohnpolitik der 1970er- bis 1980er-Jahre (vgl. Ring 2019: 2). Die heutigen Baugruppen schaffen Wohnraum vorwiegend für Familien in Neubauprojekten und zeichnen sich häufig durch besondere architektonische Qualitäten aus, indem sie kreative Lösungen für ‚schwierige‘ Grundstücke finden, Räume für die Hausgemeinschaft und kleinteiliges Gewerbe errichten oder innovative Grundrisse und Baumaterialien erproben (vgl. Ring 2019: 3).

Gegenpole in der Wohnprojekte-Szene wie das *Mietshäuser Syndikat* und Baugruppen trennt vieles: sie haben verschiedene Schwerpunkte und wenden gänzlich unterschiedliche Rechtsformen an. Eines jedoch haben sie gemeinsam: Sie verstehen ihre Immobilien nicht als Finanzobjekte, sondern als Häuser zum Leben. Das tun auch zahlreiche weitere Initiativen mit unterschiedlichen Rechtsformen und verschiedenen Positionen zum Eigentum. Beispielsweise schaffen Genossenschaften Gemeinschaftseigentum und sind je nach Organisations- und Finanzierungsart unterschiedlich nah an Verhältnissen einer Eigentümergemeinschaft oder eines Syndikats. So unterscheiden sich Häuser mit wenigen Parteien und einem hohen Genossenschaftsanteil von den Genossenschaften mit hunderten Mitgliedern und einem geringen finanziellen Beitrag erheblich. Eine andere, für Gruppen mit wenig Eigenkapital geeignete Organisationsform sind Vereine, die in Kooperation mit konventionellen Trägern ihr Projekt umsetzen und später als Mieter\*innen gemeinsam wohnen. Unabhängig von der Rechtsform des Hauses haben Projekte, die ihr Grundstück in einem Erbbauvertrag mit einer Kommune oder Stiftung nutzen, ein anderes Verhältnis zu Spekulation als Eigentümer\*innen von Grundstücken. Des Weiteren entstehen vermehrt Projekte, die verschiedene Eigentumsformen in einem Haus kombinieren. Spätestens bei gemischten Konzepten mit mehreren Träger\*innen und Eigentümer\*innen werden die Zusammenhänge der Rechtsformen und der Gemeinwohlorientierung komplex.

Sicherlich ist nicht nur die Rechtsform alleine, sondern auch die konzeptionelle Ausrichtung der Projekte für ihre Identität im Sinne des Gemeinwohls relevant. Zahlreiche Wohnprojekte, die einen Beitrag zur Gemeinwohlorientierung schaffen wollen, setzen ihre Schwerpunkte unterschiedlich. Sie können sich auf einzelne Schwerpunkte konzentrieren oder mehrere Ziele kombinieren, wie Bezahlbarkeit und architektonische Qualität, ökologisches Bauen und Barrierefreiheit, Gemeinschaftlichkeit und Mehrwert für die Nachbarschaft, Nutzungsmischung im Gebäude und soziale Mischung im Projekt, maßgeschneiderte Planung und Anpassbarkeit. Nicht selten gelingen dadurch innovative Konzepte, jedoch lassen sich selbst bei anspruchsvollen Projekten immer einzelne Punkte kritisieren. Wer ökologisch, gemeinschaftlich und selbstfinanziert baut, wird durch hohe Beteiligungskosten als elitär wahrgenommen und wird auch eventuell die Dominanz gut situierter Haushalte feststellen müssen, wie beispielsweise bei der *Spreefeld Genossenschaft* in Berlin. Wer ein maßgeschneidertes Haus im individuellen Eigentum gebaut hat, wird später vielleicht feststellen, dass die Grundrisse nach wenigen Jahren für die älter gewordene Bewohner\*innenschaft nicht mehr geeignet sind und die Wohnungen auf dem freien Markt veräußert werden, wie es sich wahrscheinlich bei der Baugruppe *Am Urban* in Berlin vermehrt zeigen wird. Wer durch Selbstbau und entsprechende Rechtsform Bezahlbarkeit auf Dauer gesichert hat, wird nach einigen Jahren womöglich beobachten, dass einige Bewohner\*innen nach Wegzug der Kinder in großen Wohnungen allein leben und damit einen hohen Flächenkonsum erzeugen, wie es im Projekt *WohnSinn* in Darmstadt der Fall ist und in einigen Projekten im Laufe der Zeit vorkommt. Jedes Projekt

verfügt über Stärken und Schwächen, denn das Schaffen besonderer Qualitäten wie hochwertige Architektur, dauerhaft bezahlbarer Wohnraum oder eine selbstverwaltende Hausgemeinschaft hat seinen Wert und auch seinen Preis.

Darüber hinaus müssen Projekte häufig in der Planungs- und Bauphase oder gar im Laufe des Zusammenlebens auf einige der konzeptionellen Absichten zugunsten der Bezahlbarkeit verzichten. Allerdings können sich weitere Qualitäten über die ursprünglichen Konzepte hinaus entfalten, indem informelle Strukturen in den Hausgemeinschaften erst im Prozess des Zusammenlebens entstehen. So hat die *Spreefeld Genossenschaft* die vorgesehene „inklusive Etage“ mit WGs für Menschen mit und ohne Beeinträchtigung nicht realisieren können. Jedoch kamen im Laufe der Zeit weitere Ideen zur Umsetzung: Beispielsweise wurden einzelne Gemeinschaftsräume temporär als Wohnungen für Geflüchtete genutzt, und die Holzwerkstatt in einem der Optionsräume wurde an einen Inklusionsbetrieb vermietet (vgl. LaFond/Tsvetkova/id22: Institut für Kreative Nachhaltigkeit 2017).

Die Verwirklichung der Gemeinwohlorientierung lässt sich im Laufe der Konzeption, der Umsetzung und des Zusammenlebens in unterschiedlicher Weise und mit verschiedenen Rechtsformen verwirklichen. Auch wenn das Verhältnis zur Spekulation unbestreitbar wichtig ist, erscheinen konzeptionelle Qualitäten im Kontext der Gemeinwohlorientierung ebenso bedeutungsvoll. In Betrachtung einer breiten Definition von Gemeinwohl treten die zahlreichen Interpretationen und Strategien zum Vorschein, wobei die Vielfalt der Rechtsformen, Konzepte und Planungsprozesse der breiten Vielfalt der Projektmacher\*innen und Nutzer\*innen Rechnung trägt.

### 3. IMMER WIEDER ANDERS

Differenzen innerhalb der Projektlandschaft versprechen allerdings nicht nur Herausforderungen, sondern auch Potenziale. Verschiedene Initiativen profitieren voneinander und würden es durch Aufbau stärkerer Netzwerke noch mehr tun, denn in jedem Projekt entstehen Erfahrungen, die weitergegeben werden können. Berater\*innen, Architekt\*innen, Koordinator\*innen und sogar Sachbearbeiter\*innen in Kommunen, die mit gemeinwohlorientierten Gruppen arbeiten, haben oft persönliche Erfahrungen mit solchen Projekten gemacht, wodurch sie berufliche Kompetenzen und Entschlossenheit für das Thema erworben haben. Nicht selten entstehen Netzwerke, Beratungsangebote und Bildungsprogramme durch Engagement von Projektmacher\*innen, die ihr Wissen weitergeben wollen.

Auch Initiativen unterschiedlicher Rechtsformen und Ausrichtungen können füreinander indirekte Vorteile schaffen. Beispielsweise können Eigentümergemeinschaften eine wichtige Rolle als Pionier\*innen des selbstorganisierten Wohnens in ihrer Kommune oder Region spielen. Da solche Gruppen in der Regel auf ein solides Eigenkapital zurückgreifen können und individuelles Eigentum als eine verbreitete Rechtsform bekannt ist, haben sie gute Voraussetzungen, um die Anfangshürden zu bewältigen. Dadurch haben sie die Möglichkeit, ihre Projekte mit einem konventionellen Finanzierungsmodell und im üblichen Bieterverfahren umzusetzen. Werden erste Projekte gebaut und zeigen eine positive Wirkung, gewinnen sie an Bekanntheit. Folglich können sowohl Kommunen als auch neue Gruppen für weitere Vorhaben ermutigt werden, die bei anspruchsvolleren Konzepten entsprechende Finanzierungsmodelle und einen gesonderten Zugang zu Grundstücken benötigen.

So hat der in den 1990er-Jahren gegründete Verein W.I.R. ein erstes Selbstbau-Projekt mit Eigentumswohnungen in Dortmund im Jahr 2004 umgesetzt. Anstatt



Abb. 1: Protestaktion auf einer Fassade in Berlin Kreuzberg. Foto: Larisa Tsvetkova, CC BY-SA.



Abb. 2: Immobilien-Netzwerktreffen 2020 im Mirker Bahnhof (*Utopiastadt*), Wuppertal. Foto: Wolf Sondermann, CC BY-SA.

der üblichen Standard-Reihenhäuser wurde ein Hausblock mit Gemeinschaftsraum und einem gemeinsamen Garten errichtet: Kein Vorzeigeprojekt mit überregionaler Ausstrahlung, aber ein Pionier für die Stadt und insbesondere für ein suburbanes Wohngebiet. Daraufhin folgten fünf weitere W.I.R.-Projekte in unterschiedlichen Stadtteilen, im individuellen und genossenschaftlichen Gemeinschaftseigentum. 2021 sollen zwei neue gemeinschaftliche Häuser im Neubau und im Bestand mit freifinanzierten und geförderten genossenschaftlichen Mietwohnungen bezogen werden (vgl. W.I.R.: o.J.).

Auch in Darmstadt hat sich ein Netzwerk von Wohnprojekten aus der ersten in den 1990er-Jahren gegründeten Projektgruppe heraus entwickelt. Nach der Planungs- und Bauphase wurde 2003 *WohnSinn 1* bezogen, organisiert als Genossenschaft mit einer Mischung aus eigentumsähnlichen Dauerwohnrechten, genossenschaftlichen Mietwohnungen und Sozialmietwohnungen. Schon in diesem Projekt wurden die durch die Gemeinschaft gesetzten hohen Anforderungen an Barrierefreiheit, Bezahlbarkeit und ökologisches Bauen umgesetzt. Die Hausgemeinschaft begegnete außerdem von Anfang an den großen und kleinen Krisen mit eigenen Lösungen. Alleinstehende im Haus wurden bei krankheits- oder altersbedingten Schwierigkeiten im Alltag unterstützt, Familien organisierten ihren Alltag mit Kindern gemeinsam. 2015 wurden temporäre Wohnräume und Sprachkurse für Geflüchtete organisiert und verwaltet. Auch fürs Leben im hohen Alter entstehen in dem Projekt gemeinschaftliche und räumliche Lösungen, wie die Umwidmung einer Gästewohnung für Pflegepersonal bei Bedarf. Darüber hinaus setzte die Gruppe ihre Erfahrungen in weiteren Projekten ein: Wenige Jahre später wurde eine Hauserweiterung mit einer neuen Genossenschaft gebaut und ein Mieter\*innenprojekt mit geförderten und freifinanzierten Mietwohnungen in Kooperation mit einem Bauträger in unmittelbarer Nachbarschaft mitbegründet. In diesen drei Projekten leben nun knapp 240 Menschen. Ein weiteres Projekt mit genossenschaftlichen Wohnungen für Haushalte in unterschiedlichen finanziellen Lagen wurde angestoßen. Darüber hinaus hatte der aktive Kern von *WohnSinn* eine Beratungsstelle und einen Runden Tisch für gemeinschaftliches Wohnen initiiert. Mittlerweile ist gemeinschaftliches Wohnen in Darmstadt weiter verbreitet, an sieben Standorten sind verschiedene Projekte umgesetzt oder in Planung. Die enge Kooperation zwischen den Projekten ermöglicht nicht nur Lerneffekte, sondern auch Wohnungstausch, wodurch die Wohnräume an die Lebensumstände angepasst und der Flächenkonsum reduziert werden können (vgl. LaFond/Tsvetkova/id22: Institut für Kreative Nachhaltigkeit 2017: 64–75; Förderverein Gemeinsames Wohnen Jung und Alt e. V. o. J.; WohnSinn Bessungen o. J.).

W.I.R.-Projekte in Dortmund und *WohnSinn* in Darmstadt sind nur einzelne Beispiele von vielen, die zeigen, wozu selbstorganisierte Initiativen in der Lage sind. Pionierprojekte können unkonventionell planen und bauen, eine Vorbildfunktion für ihre Region übernehmen und ihr Wissen weitergeben. Auch wenn erste Projekte als erfolgreich gelten, wiederholen Gruppen, die auf deren Erfahrungen aufbauen, nicht einfach alte Ansätze, sondern entwickeln eigene Konzepte und wenden entsprechende Rechtsformen an. Die Fähigkeit, stetig zu lernen und sich anzupassen, verschafft der gemeinwohlorientierten Projektlandschaft einen entscheidenden Vorteil gegenüber den konventionellen Immobilienentwicklern, die durch standardisierte Lösungen vor allem Masse, jedoch keine Qualität und keine Flexibilität erzeugen können. Diese Fähigkeit trägt entscheidend dazu bei, dass selbstorganisierte Wohnprojekte auf aktuelle Herausforderungen reagieren und durch eine Vielfalt an Ansätzen einen Beitrag zum Gemeinwohl leisten können.

Die beschriebenen Entwicklungen waren allerdings nur durch eine wirkungsvolle Vernetzung der Projekte und Gruppen möglich. Eine derartige Vernetzung über die regionalen Grenzen hinaus ist momentan nicht in dem Ausmaß vorhanden, der einen solchen Effekt bundesweit oder gar international erwarten ließe. Allerdings deuten solche Beispiele an, was möglich wäre, wenn eine zersplitterte Projektlandschaft sich zu einer vernetzten Bewegung formen würde.

#### 4. GEMEINWOHLORIENTIERT, ABER NICHT GEMEINSAM

Das Anerkennen und Überwinden von Differenzen hätte nicht nur Vorteile für die Lerneffekte zwischen den Projekten, sondern auch für die Wirksamkeit selbstorganisierter Initiativen gegen Neoliberalisierung der Stadt und für eine gemeinwohlorientierte Stadtentwicklung (vgl. Mayer 2013: 162). Zwar wurden in den vergangenen Jahren einige Bündnisse gemeinwohlorientierter Projekte gegründet, verbreitet sind allerdings vorrangig lokale oder themenorientierte Organisationen sowie Verbände, die bestimmte Rechtsformen vertreten und beraten. Die Bundesvereinigung *FORUM Gemeinschaftliches Wohnen* umfasst ein ausgebautes Netzwerk mit einer zentralen Geschäftsstelle in Hannover und über 20 Regionalstellen, die Austausch und Beratung mit einem Schwerpunkt auf gemeinschaftliches, altersgerechtes Wohnen sowie vermehrt auch zu Themen wie Quartiersentwicklung und Vergabeverfahren ermöglichen (vgl. *FORUM Gemeinschaftliches Wohnen e. V. Bundesvereinigung* 2016). Der *wohnbund* und der *Bundesverband Baugemeinschaften*, die bereits seit einigen Jahren zu den größeren Bündnissen im Bereich selbstorganisierter Wohnprojekte gehören, hatten im Jahr 2019 jeweils unter 200 Mitglieder (vgl. *wohnbund o. J.*; *Bundesverband Baugemeinschaften o. J.*). Etwas besser vernetzt sind lediglich die traditionsreichen Genossenschaften mit mehreren Verbänden bundesweit und der *Marketinginitiative der Wohnungsbaugenossenschaften Deutschland*, zu der sich über 400 Genossenschaften zusammengeschlossen haben (vgl. *Marketinginitiative der Wohnungsbaugenossenschaften Deutschland o. J.*). Die gegenwärtigen Zusammenschlüsse selbstorganisierter Akteur\*innen sind somit deutlich kleiner als Bündnisse konventioneller Immobilienentwickler\*innen: Allein der *Bundesverband für die Immobilienwirtschaft* vertritt über 10.000 Mitglieder (vgl. *bvfi o. J.*). Wenig überraschend ist deshalb, dass Tausende durch eigene Marketing-Abteilungen unterstützte Stimmen in den Medien und der Öffentlichkeit eher wahrgenommen werden als ein paar Hundert von größtenteils ehrenamtlich Organisierten.

Angesichts der Dominanz der profitorientierten Unternehmen in der gegenwärtigen stadtpolitischen Diskussion entstehen Bemühungen gemeinwohlorientierter Akteur\*innen um bundesweite Strukturen, die selbstorganisierte Projekte in ihrer Bandbreite vertreten sollen. Für die unterschiedlichen Projekte, die von und für Menschen vor Ort geplant und verwaltet sind, entstand um das Jahr 2016 im Umfeld der *Montag Stiftung Urbane Räume* der Begriff *Immovielen – Immobilien von Vielen für Viele*. Die Stiftung fasste die Überlegungen einiger Expert\*innen und Projektmacher\*innen zusammen und beschrieb, was diese Initiativen auszeichnet: „sie bleiben, wenn es kritisch wird, sie entziehen den Boden, auf dem sie stehen, und sich selbst der Spekulation, sie verhalten sich zu anderen solidarisch, sie unterstützen sich gegenseitig und sie suchen beständig nach einem gesellschaftlichen Nutzen ihres Tuns“ (*Montag Stiftung Urbane Räume gAG* 2016: 5). Aus der Bestrebung nach einem breiten, themenübergreifenden Bündnis der gemeinwohlorientierten Projekte heraus wurde ein Jahr später das *Netzwerk Immovielen* als selbsttragender Verein gegründet (siehe

Abb. 2). 2020 zählen über 170 Personen und Organisationen aus den Bereichen der *Immovielen*-Projekte, Wirtschaft, Wissenschaft, Immobilienentwicklung und Finanzierung sowie Planungsbüros, Intermediäre, Stiftungen und gemeinnützige Organisationen zu den Mitgliedern des Netzwerks (vgl. Netzwerk *Immovielen* 2020: 4). Der gegenwärtigen Anzahl der Mitgliedschaft nach kann der Verein mit den Bündnissen der konventionellen Immobilienwirtschaft nicht konkurrieren. Jedoch wagt das *Netzwerk Immovielen* den Versuch, eine Plattform für eine vielfältige Projekt- und Akteurslandschaft zu bieten, indem es sich auf den gemeinsamen Nenner – das Gemeinwohl – fokussiert. Welche Rechtsformen, Nutzungen oder Konzepte dabei mehr oder weniger wertvoll sind, wird nicht genau definiert. So lässt das Netzwerk die nötige Offenheit, die der Vielfalt der Projekte und dem diffusen Begriff Gemeinwohl gerecht wird.

## 5. FAZIT: VIEL HILFT VIEL

Selbstorganisierte Initiativen zeigen bereits, wie eine gemeinwohlorientierte Immobilien- und Stadtentwicklung funktioniert. Sie reagieren auf aktuelle Herausforderungen, lernen von bestehenden Projekten und passen ihre Konzepte den lokalen Rahmenbedingungen an. Sie nutzen existierende Rechtsformen und entwickeln neuartige Rechtskonstrukte, die es erlauben, in einem profitorientierten Immobilienmarkt gemeinwohlorientierte Projekte umzusetzen. Sie gestalten individuelle Finanzierungsmodelle, die für Menschen in verschiedenen finanziellen Lagen ein gemeinsames Haus ermöglichen. Sie gestalten Räume, die sich für individuelle Lebensentwürfe eignen und die Verbindung zur Nachbarschaft herstellen. Im Gegensatz zu konventionellen Immobilienentwickler\*innen vervielfachen *Immovielen*-Macher\*innen keine standardisierten Lösungen, sondern gestalten eine vielfältige Projektlandschaft. Diese Anpassungsfähigkeit scheint den Geist unserer Zeit zu treffen, die durch immer neue, sich überlappende Krisen geprägt ist. Dadurch bewirken selbstorganisierte Projekte bereits einiges, und sie können noch mehr bewirken. Dafür müssen sie nicht unbedingt mehr Gemeinwohl ‚übernehmen‘. Der Schlüssel liegt woanders.

Profitorientierte Immobilienentwickler\*innen gehen in einem wichtigen Punkt mit gutem Beispiel voran: Sie bilden überregionale Bündnisse und arbeiten zusammen. Dadurch können sie ihre Interessen lautstark vertreten, ihre Fähigkeiten demonstrieren und ihre Meinungen kommunizieren. Dass sie es erfolgreich tun, zeigt die aktuelle wohnungspolitische Diskussion, die durch den Aufruf nach mehr Bauen dominiert ist. Wird der öffentliche Fokus auf die Massenherstellung von Wohnraum gelenkt, geraten komplexere Ansätze, die nachhaltige Lösungen bieten, in den Hintergrund.

Damit gemeinwohlorientierte Stadtentwicklung in Zukunft möglich ist, müssen die Stimmen der selbstorganisierten Projektmacher\*innen lauter werden. Das wäre machbar, wenn die gemeinsamen Qualitäten und Interessen mehr Anerkennung finden und ein loses Netz an Projekten zu einem vielköpfigen Netzwerk wird. Mit Sicherheit würde ein Zusammenschluss verschiedener Projekte und Gruppen Kompromisse und Flexibilität erfordern. Doch das würde nicht bedeuten, dass Initiativen sich selbst anpassen müssen – ganz im Gegenteil. Die besondere Stärke der Projektlandschaft liegt in der Anpassungsfähigkeit und dem Zusammenwirken einer Vielfalt an Projekten mit unterschiedlichen Konzepten, Rechtsformen, Architekturen und Schwerpunkten. Lediglich das gemeinsame Ziel soll in den Vordergrund

rücken: eine gemeinwohlorientierte Stadtentwicklung.

Ob die zahlreichen Projekte sich als *Immovielen* verstehen oder ob sich neue Begriffe und Strukturen entwickeln, ist unwichtig. Entscheidend ist: Je mehr Akteur\*innen, Projekte und Initiativen sich zusammenschließen, je mehr Vielfalt sie zeigen, desto sichtbarer werden sie. Und wenn die gemeinwohlorientierten Projekte sichtbar sind, können sie mehr werden. Denn sie werden dringend gebraucht: für große und kleine Krisen, in großen und kleinen Städten, überall.

## QUELLEN

---

- Bohlken, Eike** 2018: Das Gemeinwohl – Orientierungsmaßstab der Stadtentwicklung. In: Bundesministerium für Bau-Stadt-und Raumforschung (Hg.): *Gemeinwohl: Konsequenzen für die Planung?, Informationen zur Raumentwicklung*, Nr. 05/2018.
- Bundesverband Baugemeinschaften** o. J.: Mitglieder. In: *Bundesverband Baugemeinschaften*. <https://www.bv-baugemeinschaften.de/mitglieder.html>.
- Burghardt, Robert; Schönberg, Enrico** 2017: Miethäuser Syndikat international. Selbstorganisiert Wohnen – solidarisch wirtschaften. In: LaFond, Michael; Tsvetkova, Larisa (Hg.): *CoHousing Inclusive: selbstorganisiertes, gemeinschaftliches Wohnen für alle*. Berlin: Jovis Verlag, S. 184–187.
- bvfi** o. J.: Wen vertritt der Verband. In: bvfi. *Bundesverband für die Immobilienwirtschaft*. <https://www.bvfi.de/verband-und-struktur>.
- FORUM Gemeinschaftliches Wohnen e. V. Bundesvereinigung** (Hg.) 2016: *Grundstücksvergabe für gemeinschaftliches Wohnen – Konzeptverfahren zur Förderung des sozialen Zusammenhalts, bezahlbaren Wohnraums und lebendiger Quartiere*. Hannover. [http://verein.fgw-ev.de/files/forum\\_konzeptverfahren.pdf](http://verein.fgw-ev.de/files/forum_konzeptverfahren.pdf).
- Förderverein Gemeinsames Wohnen Jung und Alt e. V.** o. J.: Wohnprojekte in Darmstadt und Umgebung. In: *Gemeinschaftlich Wohnen Wohnprojekte in Darmstadt*. <http://www.wohnprojekte-darmstadt.de/wohnprojekte>.
- Heeg, Susanne** 2013: Wohnen als Anlageform: Vom Gebrauchsgut zur Ware. In: Jakob Moneta Stiftung (Hg.): *Emanzipation, Jahrgang 3, Nummer 2*, S. 5–20. [http://www.emanzipation.org/articles/em\\_3-2/e\\_3-2\\_heeg.pdf](http://www.emanzipation.org/articles/em_3-2/e_3-2_heeg.pdf).
- Heeg, Susanne** 2017: Finanzialisierung und Responsibilisierung – Zur Vermarktlichung der Stadtentwicklung. In: Schöning, Barbara; Kadi, Justin; Schipper, Sebastian (Hg.): *Wohnraum für Alle?! Perspektiven auf Planung, Politik und Architektur*. Bielefeld: transcript, S. 47–59.
- LaFond, Michael; Tsvetkova, Larisa; id22: Institut für Kreative Nachhaltigkeit** (Hg.) 2017: *CoHousing Inclusive: selbstorganisiertes, gemeinschaftliches Wohnen für alle*. Berlin: Jovis Verlag.
- Laimer, Christoph** 2020: Träger-, Nutzungs- und Finanzierungsmodelle neuer Wohnbauinitiativen. In: IBA\_Wien 2022, future.lab (Hg.): *Neues soziales Wohnen. Positionen für IBA\_Wien 2022*. Berlin: Jovis Verlag, S. 294–297.
- Lefebvre, Henri; Schäfer, Christoph** 2016: *Das Recht auf Stadt*, Nautilus Flugschrift. Deutsche Erstausgabe März 2016, Originalausgabe 1986. Hamburg: Edition Nautilus.
- Marketinginitiative der Wohnungsbaugenossenschaften Deutschland e. V.** o. J.: *Die Marketinginitiative der Wohnungsbaugenossenschaften Deutschland*. <https://www.wohnungsbaugenossenschaften.de/genossenschaften/die-marketinginitiative>.
- Mayer, Margit** 2013: Urbane soziale Bewegungen in der neoliberalisierenden Stadt. In: *s u b \ u r b a n . zeitschrift für kritische stadtforschung*, Nr. 2013, Heft 1, S. 155–168. <https://zeitschrift-suburban.de/sys/index.php/suburban/article/view/13/116>.
- Montag Stiftung Urbane Räume gAG** (Hg.) 2016: *Immovielen – Gemeinwohl gemeinsam gestalten*. Bonn/Leipzig.

- Möbert, Jochen; Schneider, Stefan** 2019: Ausblick auf den deutschen Immobilienmarkt 2019. In: Deutsche Bank (Hg.): *Deutschland-Monitor*. Frankfurt: Deutsche Bank Research. [https://www.dbresearch.de/PROD/RPS\\_DE-PROD/PROD000000000488866/Ausblick\\_auf\\_den\\_deutschen\\_Immobilienmarkt\\_2019.PDF](https://www.dbresearch.de/PROD/RPS_DE-PROD/PROD000000000488866/Ausblick_auf_den_deutschen_Immobilienmarkt_2019.PDF).
- Netzwerk Immovieli e. V.** (Hg.) 2020: *Das Netzwerk Immovieli inspiriert, diskutiert, analysiert, vernetzt und informiert: das Jahr 2019. Jahresbericht*. Berlin.
- Oya – anders denken. anders leben** o. J.: <https://oya-online.de/>
- Pelger, Dagmar; Kaspar, Anita; Stollmann, Jörg** (Hg.) 2016: *Spatial Commons – Städtische Freiräume als Ressource*. Berlin: Universitätsverlag der TU.
- Ring, Kristien** 2019: Stadtentwicklung und Wohnprojekte in Eigeninitiative. In: *Baugruppe Berlin, Bd. Bauwelt Einblick, Nr. Bauwelt 12.2019*, S. 2–3.
- Sassen, Saskia** 2018: *Cities in a World Economy (E-Book), Fifth Edition*. Thousand Oaks: SAGE Publications.
- Schäfer, Christoph** 2016: Vorwort. In: Lefebvre, Henri; Schäfer, Christoph: *Das Recht auf Stadt, Nautilus Flugschrift*. Deutsche Erstausgabe März 2016, Originalausgabe 1986. Hamburg: Edition Nautilus, S. 5–24.
- Stavrides, Stavros; Heyden, Mathias** 2017: *Gemeingut Stadt*, 1. Auflage. Berlin: Neue Gesellschaft für Bildende Kunst.
- W.I.R. e. V.** o. J.: *W.I.R. e. V. – Wohnen Innovativ Realisieren*. <https://www.wir-dortmund.de>.
- wohnbund e. V.** o. J.: Verein. In: *wohnbund. Verband zur Förderung wohnpolitischer Initiativen*. <https://www.wohnbund.de/verein>.
- WohnSinn Bessungen** o. J.: Über uns. In: *WohnSinn Bessungen Darmstadt*. <https://www.wohnsinn-bessungen-darmstadt.de/ueber-uns>.

## LARISA TSVETKOVA

Larisa Tsvetkova ist wissenschaftliche Mitarbeiterin am Institut für Städtebau und Entwurfsmethodik der TU Braunschweig und Vorstandsmitglied bei dem Netzwerk *Immovieli*. Ihr Schwerpunkt liegt auf Selbstorganisation und Gemeinwohlorientierung in Stadtentwicklung. Sie ist Mitherausgeberin der Publikation „CoHousing Inclusive – Selbstorganisiertes, gemeinschaftliches Wohnen für alle“. Seit 2019 arbeitet sie an einer Dissertation über Kooperationen zwischen Kommunen und Wohnprojekten.