

Baugemeinschaften in der östlichen HafenCity

Empirische Befunde zu institutionellen Rahmenbedingungen,
Umsetzungsprozessen und Gemeinwohleffekten



© Martin Elsen

Inhaltsverzeichnis

4	Abkürzungsverzeichnis
5	Verzeichnis der Tabellen
6	Abbildungsverzeichnis
7	Impressum
8	Vorwort
9	Abstract
10	Teil 1: Untersuchungskonzept
11	1. Baugemeinschaften in Hamburg
11	1.1 Geschichtliche Entwicklung und politische Erwartungen
12	1.2 Forschungsbefunde und offene Forschungsfragen
16	2. Ziel und Erkenntnisinteresse der HafenCity-Studie
19	3. Methodischer Zugang
19	3.1 Untersuchungsgebiet östliche HafenCity
20	3.2 Ziele der Expert:innen-Gespräche mit institutionellen Unterstützer:innen von Baugemeinschaften in der östlichen HafenCity
22	3.3 Ziele der Gespräche mit Baugemeinschaften
22	3.4 Ziele der schriftlichen Befragung von Baugemeinschaften
24	Teil 2: Auswertungskonzept und Interpretation der Befunde
26	4. Erfahrungen der institutionellen Akteure
26	4.1 Agentur für Baugemeinschaften
26	4.2 Baugenossenschaften
28	4.3 Baubetreuer:innen
31	4.4 HafenCity Hamburg GmbH
33	5. Baugemeinschaften in der östlichen HafenCity: „Von der Idee zur gelebten Praxis“
33	5.1 Soziodemografische Struktur der Baugemeinschaften
36	5.2 Motivation für die Gründung einer Baugemeinschaft in der HafenCity
38	5.3 Perspektivwechsel und Wahrnehmung der HafenCity
41	5.4 Konsolidierung der Baugemeinschaft
46	5.5 Finanzierung
47	5.6 Eigenleistung
48	5.7 Prozessdauer
50	6. Strukturelle Rahmenbedingungen in der HafenCity
50	6.1 Erfahrungen mit vertraglichen Verpflichtungen
52	6.2 Begründungen der komplexen Verträge seitens der Entwicklungsgesellschaft
56	6.3 Konzeptionelle Versprechungen und Realisierungschancen
58	7. Engagement und Mehrwert für das Quartier
58	7.1 Prozessuale Faktoren
59	7.2 Eigentumsstruktur
60	7.3 Geplante Gemeinschaftsflächen in Baugemeinschaften
62	7.4 Herausforderungen bei der Realisierung von Gemeinschaftsflächen
64	7.5 Gemeinschaftliche Nutzung und Facility Management

67	8.	Nachsorge und Subventionseffekte
67	8.1	Umsetzung des Konzepts
67	8.2	Vorgaben zur Selbstnutzung und Spekulationsbremse
70	8.3	Förderung der Eigentumbildung und bezahlbarem Wohnraum für mittlere Einkommen
72	9.	Fazit: Chancen von Baugemeinschaften in der Quartiersentwicklung
73	9.1	Motivation und Grundstücksnachfrage
74	9.2	Finanzierung von Baugemeinschaften im individuellen Eigentum
74	9.3	Aufwachsen und Konsolidierung der Baugemeinschaft
75	9.4	Einkommensverhältnisse und Sozialstruktur
75	9.5	Haushaltsstruktur und Zielgruppenausrichtung
76	9.6	Prozessdauer und Fluktuation
77	9.7	Rahmenbedingungen und Vertragsgestaltung
78	9.8	Quartierseffekt (sozialer Mehrwert)
79		Fazit
80		Literaturverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis

BGF	Bruttogeschossfläche
BSW	Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen Hamburg
GmbH	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
HmbWoFG	Hamburgisches Wohnraumförderungsgesetz
IBA	Internationale Bauausstellung Hamburg (hier: eine städtische Entwicklungsgesellschaft)
IFB	Investitions- und Förderbank Hamburg
KORB	Koordinierungsrunde Baugemeinschaften Hamburg
NHN	Normalhöhennull
PKW	Personenkraftwagen
QBH	Quartier Baakenhafen
WEG	Wohnungseigentümergeinschaft

Verzeichnis der Tabellen

19	T1	Übersicht der befragten Akteure
33	T2	Rückmeldungen der schriftlich und mündlich befragten Haushalte in den untersuchten Baugemeinschaften
55	T3	Festlegung der Wohnungsgrößen für eine Baugemeinschaft im individuellen Eigentum
60	T4	Ideen für nachbarschaftliches Engagement gemäß Bewerbung (sozialer Mehrwert)

Abbildungsverzeichnis

20	A1	Lage der Baugemeinschaften im Quartier Baakenhafen
32	A2	Anteil der Haushalte mit Kindern (unter 18 Jahren) in Hamburg [%]
34	A3	Bildungsabschlüsse der volljährigen Haushaltsmitglieder
34	A4	Monatliches Nettoeinkommen der befragten Haushalte
35	A5	Altersstruktur der Haushalte
35	A6	Anzahl der Zimmer in den befragten Haushalten
37	A7	Beweggründe für den Beitritt zu einer Baugemeinschaft
41	A8	Beginn der Mitgliedschaft in der Baugemeinschaft
72	A9	Akteure im Umsetzungsprozess der untersuchten Baugemeinschaften

Impressum

Herausgeberin

HafenCity Hamburg GmbH,
Osakaallee 11, 20457 Hamburg,
www.hafencity.com
© Alle Rechte vorbehalten

Die Herausgeberin übernimmt keine Gewähr für die Richtigkeit, die Genauigkeit und Vollständigkeit der Angaben sowie für die Beachtung privater Rechte Dritter. Die geäußerten Ansichten und Meinungen müssen nicht mit denen der Herausgeberin übereinstimmen.

Lektorat

Andrea Bittelmeyer

Veröffentlichungsdatum

Oktober 2025

Zitierhinweis

Borscheid, M. und Breckner, I. (2025). Baugemeinschaften in der östlichen HafenCity: Empirische Befunde zu institutionellen Rahmenbedingungen, Umsetzungsprozessen und Gemeinwohleffekten. HafenCity Hamburg GmbH (Hg.): Hamburg.

Vorwort

Die vorliegende Studie wurde 2022 von der HafenCity Hamburg GmbH auf den Weg gebracht, um die Rahmenbedingungen zur Umsetzung von Baugemeinschaften als wohnungspolitisches Instrument zur Förderung sozialer Integration und nachbarschaftsbildender Maßnahmen in der östlichen HafenCity zu untersuchen. Im Fokus dieser Untersuchung standen die Gestaltung und Wirkweise der institutionellen Umsetzungsprozesse auf die Realisierung von Baugemeinschaften und auf ihre gemeinwohlbildenden Potenziale auf Quartiersebene. Die Ergebnisse dieser Studie sind Empfehlungen für die institutionelle Weiterentwicklung von Maßnahmen zur Förderung von Baugemeinschaften.

Wir danken unseren Gesprächspartner:innen für ihre Zeit und Geduld, die sie sich für die Beantwortung unserer Fragen genommen haben und die Offenheit, mit der wir die Gespräche führen konnten. Unser Dank geht an:

- die Haushalte der 13 Baugemeinschaften im Quartier Baakenhafen
- die Fachbüros für die Baubetreuung von Baugemeinschaften
- die Wohnungsbaugenossenschaften, die innerhalb ihres Bestandes Wohnraum für Baugemeinschaften realisiert haben
- die Agentur für Baugemeinschaften in der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen der Freien und Hansestadt Hamburg
- die Verantwortlichen und Projektmanager:innen der HafenCity Hamburg GmbH

Wir möchten auch die Mitwirkung von studierenden Mitarbeitenden der HafenCity Hamburg GmbH hervorheben, die die Vorbereitung und Durchführung der vorliegenden Untersuchung unterstützt haben. Dies waren Tom Schröder, Carl Schwenger und Judith Klatt.

Dr. Matthias Borscheid und Prof. Dr. i.R. Ingrid Breckner

Matthias Borscheid

ist Humangeograph und war von Oktober 2017 bis März 2025 als Senior Projektmanager im Bereich Strategische Innovation bei der HafenCity Hamburg GmbH tätig. In dieser Funktion verantwortete er soziale Stadtentwicklungsthemen, Beteiligungsprozesse sowie die fachliche Beratung und Begleitung gebietsspezifischer Quartierskonzepte für Wohnen, soziale Infrastruktur und andere urbane Nutzungen. Er ist Gründungsmitglied des Vereins „Quartiersmanagement HafenCity e.V.“

Ingrid Breckner

ist Professorin für Stadt- und Regionalsoziologie im Ruhestand. Ihre Forschungsschwerpunkte sind Suburbanisierung, Soziale Stadt, Flucht und Migration, Unsicherheit in europäischen Städten, Mobilität und Strategien integrierter Stadtentwicklung. Sie ist Gründungsmitglied und Vorsitzende des Hamburger Vereins „Altstadt für Alle! e.V.“ und hat u. a. im Beirat der Seestadt Aspern und der IBA Wien mitgewirkt.

Abstract

Die Förderung von Baugemeinschaften wird in Hamburg mit der Erzeugung einer Quartiersdividende durch diese gemeinschaftlichen Wohnprojekte begründet. Die vorliegende Studie untersucht die Rahmenbedingungen zur Umsetzung von Baugemeinschaften als planerisches Instrument zur Förderung sozialer Integration und nachbarschaftsbildender Maßnahmen in der östlichen HafenCity in Hamburg. Die lokale Studie beleuchtet die Komplexität der Rahmenbedingungen für die Gründung, Planung und Realisierung von Baugemeinschaften und arbeitet die damit verbundenen Anforderungen und Herausforderungen heraus. Dabei werden Unterschiede zwischen Baugemeinschaften im individuellen Eigentum und Baugemeinschaften unter dem Dach von Bestandsgenossenschaften berücksichtigt. Interviews mit Akteuren der institutionellen Unterstützungsstruktur und mit Haushalten aus 13 Baugemeinschaften weisen darauf hin, dass das Potenzial von Baugemeinschaften für gemeinwohlbildende Quartierseffekte überschätzt wird. Vor diesem Hintergrund werden die Beweggründe für die Förderung von Baugemeinschaften im individuellen Eigentum hinterfragt. Zentrale Ergebnisse dieser Studie sind Empfehlungen für die Weiterentwicklung von Maßnahmen zur Umsetzung von Baugemeinschaften als integrationsfördernde Wohnprojekte.

Vorstellung des Untersuchungsraumes

Seit Ende der 1990er Jahre wird von der HafenCity Hamburg GmbH (HCH; bis 2004: Gesellschaft für Hafen- und Standortentwicklung) eine ehemalige Industrie- und Hafenfläche als lebendiger Stadtteil neu entwickelt. Direkt neben dem UNESCO-Weltkulturerbe Speicherstadt und der Hamburger Innenstadt gelegen, entsteht die HafenCity im Kontext einer Neudefinition der europäischen Stadt für das 21. Jahrhundert. Im Gebiet (insgesamt 157 ha) werden ca. 2,6 Mio. m² Bruttogrundfläche für etwa 8.000 Wohnungen sowie gewerbliche und Büronutzungen erstellt. Am Ende der Entwicklung sollen hier ca. 16.000 Menschen wohnen und ca. 45.000 Arbeitsplätze verortet sein. Die Entwicklungsgesellschaft setzt sich selbst und den diversen Projektentwickler:innen anspruchsvolle Ziele hinsichtlich ökologischer und sozialer Nachhaltigkeit. Daher ist besonders bei Grundstücken, die primär für Wohnnutzung vorgesehen sind, nicht der erzielbare Verkaufspreis für die Vergabe des Grundstücks ausschlaggebend, sondern in erster Linie die Qualität des Nutzungskonzepts. Zur Finanzierung der Entwicklung wurden der HCH anfangs sämtliche Flächen des Gebiets als „Sondervermögen Stadt und Hafen“ übertragen. Durch den Verkauf der Grundstücke wird die Herstellung der öffentlichen Infrastruktur (Verkehrswege, Freiräume etc.) ermöglicht.

Teil 1

Untersuchungskonzept

1. Baugemeinschaften in Hamburg

1.1 Geschichtliche Entwicklung und politische Erwartungen

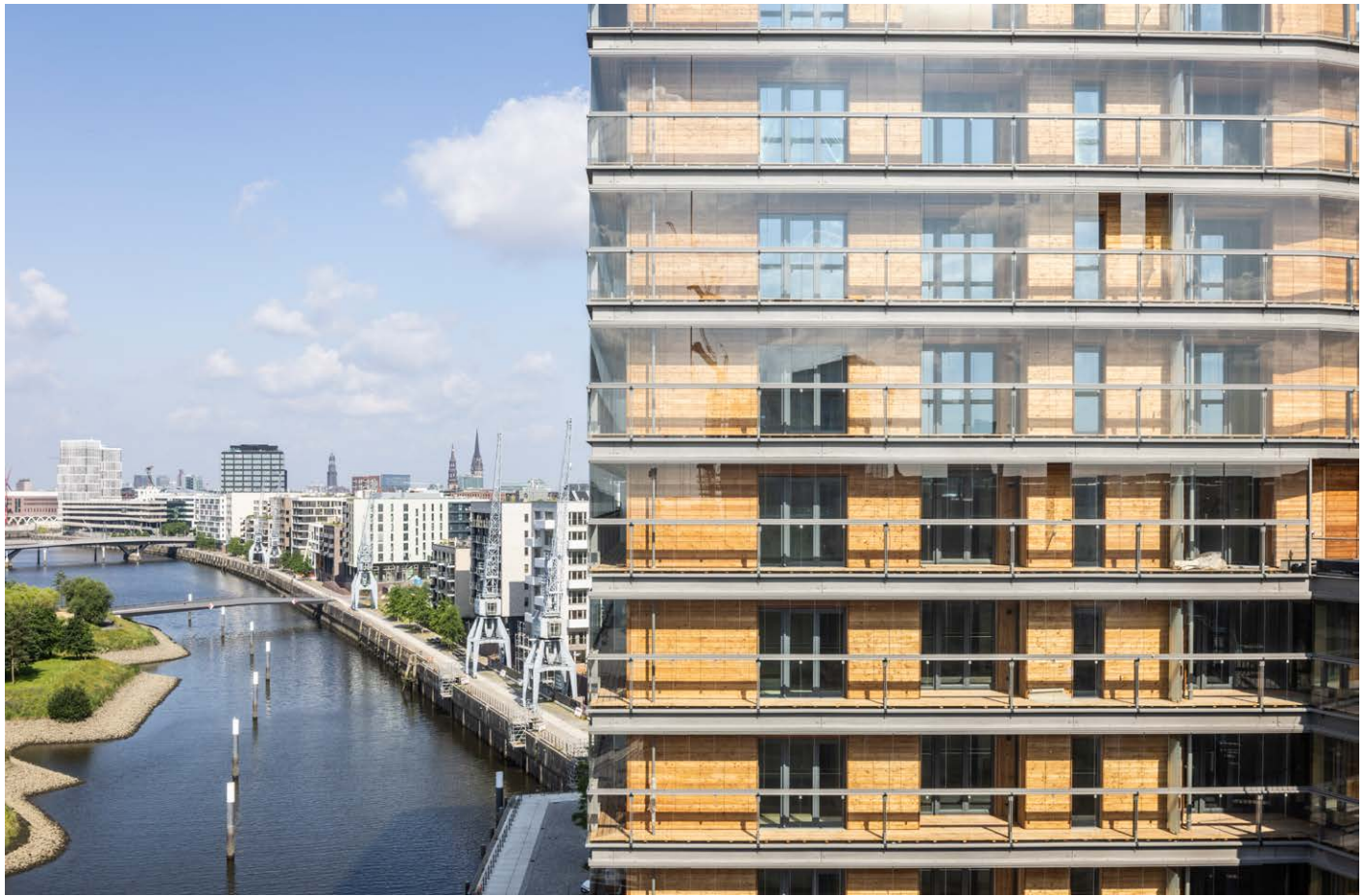
Seit den frühen 1990er Jahren sind in Hamburg über 140 gemeinschaftliche Bauvorhaben mit insgesamt über 3.200 Wohneinheiten umgesetzt worden (BHH-Dr. 19/2995). Die Freie und Hansestadt Hamburg verspricht sich von Baugemeinschaften diverse positive Effekte für Bestands- und Neubauquartiere. Baugemeinschaften wird zugesprochen, dass sie als sozialer Anker im Quartier agieren und sich vermehrt nachbarschaftlich in ihrem Wohnumfeld engagieren, u.a. durch die Perspektive einer langjährigen Selbstnutzung und Belegungsbindung. Sie verfolgen das Ziel einer gemeinschaftlichen Gestaltung des Lebensumfeldes, einer Vernetzung mit der Nachbarschaft und die Bereitstellung von gemeinschaftlichen Flächen für das Quartier. Diese Initiativen sollen Quartiere nachhaltig beleben und stabilisieren. Ebenso wird davon ausgegangen, dass Baugemeinschaften häufig inklusiv agieren, indem sie auch Gruppen mit erschwertem Zugang zum regulären Wohnungsmarkt (auf Basis einer solidarischen Finanzierung) in die Gemeinschaft integrieren und familienfreundliches und generationsübergreifendes Wohnen realisieren. Darüber hinaus wird Baugemeinschaftsprojekten Innovationspotenzial hinsichtlich ökologischer und nachhaltiger Ansätze zugeschrieben (BHH-Dr. 2018; BHH-Dr. 2019). Aufgrund dieser Qualitäten sind in großen Stadtentwicklungsgebieten in Hamburg bis zu 20 Prozent des Geschosswohnungsbaus für die Vergabe an Wohnprojekte von Baugemeinschaften vorgesehen, da diese als „tragende Säule der Hamburger Wohnungsbaupolitik“ etabliert werden sollen (BHH-Dr. 19/2995 2009: 2).

Aufgrund der erwarteten Innovationspotenziale unterstützt die Freie und Hansestadt Hamburg gemeinschaftliche Wohnprojekte durch „die Bereitstellung städtischer Grundstücke, die öffentliche Wohnraumförderung und ein ausdifferenziertes Vernetzungs- und Beratungsangebot“ (BSW 2023). Letzteres übernimmt seit dem Jahr 2003 die städtische Agentur für Baugemeinschaften. Direkt nach Gründung der Agentur wurde ein Anteil für Baugemeinschaften von 15 Prozent in Neubaugebieten angestrebt. Diese Regelung wurde sukzessive angepasst und im Koalitionsvertrag der CDU/GAL von 2008 auf 20 Prozent erhöht. Der Wohnungsbauentwicklungsplan von 2009 und dessen Fortschreibung im Jahr 2011 formulieren hingegen ebenfalls die Vergabe von bis zu 20 Prozent der Fläche an Baugemeinschaften. Dabei ist unklar, ob sich die Kontingentvorgabe auf die Anzahl der Wohneinheiten oder die Geschossfläche (BGF) im Wohnungsbau bezieht.

„Wir wollen in den großen Stadtentwicklungsgebieten weiterhin 20 Prozent der städtischen Grundstücke im mehrgeschossigen Wohnungsbau für Baugemeinschaften zur Verfügung stellen.“

Hamburger Koalitionsvertrag für die 23. Legislaturperiode

Im Hamburger Koalitionsvertrag für die 23. Legislaturperiode vom 24.04.2025 heißt es: „Wir wollen in den großen Stadtentwicklungsgebieten weiterhin 20 Prozent der städtischen Grundstücke im mehrgeschossigen Wohnungsbau für Baugemeinschaften zur Verfügung stellen.“ (S. 51) Um dieses Ziel zu erreichen wird auch weitere Unterstützung von Baugemeinschaften wie folgt angekündigt: „Den Prozess genossenschaftlicher Neugründungen zum Beispiel von Baugemeinschaften werden wir zukünftig erleichtern und so den Wirkungskreis der gemeinnützigen Wohnungsunternehmen verbreitern. Wir wollen die Kleingenossenschaften und Baugemeinschaften künftig noch besser unterstützen, z.B. durch die Gründung einer Dachgenossenschaft oder einem alternativen Organisationsmodell.“ (S. 55)



Blick auf den Wohnturm Roots im Quartier Elbbrücken und über die östliche HafenCity Richtung Innenstadt. © Daniel Sumesgutner

Unabhängig von der politischen Vorgabe ist die Realisierung von Wohnraum von Baugemeinschaften nachfrageabhängig. Die gemeinschaftlich geplanten Bauvorhaben stehen angesichts der in Hamburg knapper werdenden Flächen für den Wohnungsbau im Wettbewerb zueinander und mit anderen Wohnvorhaben. Im Rahmen des Bewertungsprozesses von Bewerbungen von Baugemeinschaften für städtische Flächen wird u. a. erwartet, dass Baugemeinschaften explizit darlegen, wie sie sich mit sozialen Angeboten und Aktivitäten in den Stadtteil einbringen wollen, um einen sozialen Mehrwert für die Gemeinschaft zu leisten (BSW 2018). Diese auf Baugemeinschaften übertragene Steuerungsaufgabe ist auch im Kontext der im Baugesetzbuch und im Wohnförderungsgesetz geforderten sozialen Mischung und vor dem Hintergrund der Debatte zur Vermeidung von Segregationsprozessen in urbanen Quartieren zu betrachten (Harlander und Kuhn 2020: 233f.).

1.2 Forschungsbefunde und offene Forschungsfragen

In der Hamburger HafenCity wurde zwischen November 2019 und Sommer 2020 eine Voruntersuchung mit einzelnen Bewohner:innen von fünf bereits etablierten Eigentumsbaugemeinschaften durchgeführt (Borscheid 2020; Borscheid und Schröder 2021). Diese Baugemeinschaften sind innerhalb eines Zeitraumes von knapp zehn Jahren entstanden, in dem sich die konzeptionelle Grundlage für diesen Wohntypus weiterentwickelt hat; das bedeutet auch, dass sich die geschilderten Erfahrungen auf unterschiedliche ideelle und politische Rahmenbedingungen der Stadtentwicklung beziehen und damit keinen direkt vergleichbaren Bezug untereinander zulassen. Eine umfassende Analyse einzelner Baugemeinschaften war in der Voruntersuchung nicht vorgesehen. Die durchgeführten Interviews beleuchten jeweils individuelle Perspektiven, die zwar nicht als repräsentativ für die jeweilige Baugemeinschaft betrachtet werden dürfen, die aber wichtige Anhaltspunkte und Fragen für die aktuelle Befragung aufgeworfen haben.

In dieser Voruntersuchung zeichnet sich eine Binnenorientierung der Baugemeinschaften ab, d.h. der nachbarschaftliche Fokus und das Engagement sind primär auf die eigene Hausgemeinschaft ausgerichtet (vgl. auch Zimmer 2021). Hinsichtlich der Öffnung der Baugemeinschaft ins Quartier gab es eher Hinweise darauf, dass primär individuelles freiwilliges Engagement in unterschiedlichen zivilgesellschaftlichen Gruppierungen im Vordergrund steht, das nicht zwingend mit der Mitgliedschaft in der Baugemeinschaft in Verbindung steht. Die befragten Gesprächspartner:innen waren entweder selbst aktiv oder kannten andere Baugemeinschaftsmitglieder aus ihrem Projekt, die sich im Stadtteil vernetzen, z.B. durch Mitarbeit im Stadtteilverein und seinen verschiedenen Arbeitsgruppen. Gleichzeitig zeigt ein Blick auf die in der HafenCity entstandenen zivilgesellschaftlichen Strukturen und Aktivitäten, dass „der harte Kern“ der dort sehr engagierten Menschen in einer Baugemeinschaft wohnt.

In nahezu allen Fällen wurden überwiegend akademische Berufe bei der Zusammensetzung der Baugemeinschaft genannt. Bei einigen Baugemeinschaften gibt es einen Schwerpunkt auf Familien mit kleinen Kindern, bei anderen handelt es sich eher um Paare ohne Kinder sowie Alleinstehende im „mittleren“ Alter. Dies deutet auf eine eher homogene Sozialstruktur hinsichtlich des Bildungs- und Einkommensniveaus hin. Es wurde auch berichtet, dass Haushalte ihre Baugemeinschaft aus verschiedenen Gründen schon kurz nach der Realisierung verließen und ihre Wohnung vermieteten oder verkauften. Bei vermehrtem Auftreten weist dies auf eine Veränderung der Struktur der Baugemeinschaft als Gemeinschaft von Selbstnutzer:innen hin und stellt ihre Resilienz infrage.

In einem Gespräch wurde eine hohe Fluktuation im Hause durch Vermietung und Verkauf von Wohnungen durch die ursprünglichen Eigentümer:innen mit einer stark interessengeleiteten Ausrichtung auf eine rasche und professionalisierte Planungs- und Bauphase in Verbindung gebracht. In einem anderen Fall sind nach Einschätzung des befragten Bewohners etwa ein Drittel der Wohnungen im Gebäude vermietet, wobei die Vermietung von einigen Wohnungen auch über den Online-Anbieter airbnb erfolgte: ein Verstoß gegen das Konzept der Baugemeinschaft. Zusätzlich zur erodierenden Eigennutzung der Wohnungen hat diese kommerzielle Vermietungspraxis das Potenzial für Gemeinschaftsbildung weiter unterminiert. Das Vermietungsgeschäft geht mit sehr hoher Fluktuation einher und die Verhaltensweisen der Kurzzeitbewohner:innen sind selten konform mit den Gepflogenheiten und Wertevorstellungen der Hausgemeinschaft. Eine Gruppe von Baugemeinschaftsmitgliedern verwendete den Begriff „Baugemeinschafts-Hopping“, um Haushalte zu beschreiben, die in erster Linie die vorteilhaften Rahmenbedingungen für den Erwerb von Wohneigentum innerhalb einer Baugemeinschaft nutzen möchten und ggf. gemeinschaftsbildende Aspekte diesem Interesse unterordnen.

Sowohl die anhand dieser kleinen Stichprobe beobachtete Binnenorientierung bzgl. des individuellen Engagements als auch die Sozialstruktur und das verfrühte Verlassen der Baugemeinschaften geben Anlass zu einer systematischen Erhebung. Diese soll einen Beitrag zum Schließen der beschriebenen Forschungslücken leisten.

Gemeinschaftliches Wohnen wird oft als Bereicherung für das Leben in Quartieren wahrgenommen: So stellen Inklusionsmodelle auch Wohnraum für am Wohnungsmarkt benachteiligte Bevölkerungsgruppen bereit und tragen damit zumindest im unmittelbaren Wohnumfeld zur sozialen Vielfalt in Quartieren bei. Beispiele hierfür sind das Co-Housing für Senior:innen unter der Bezeichnung „Wunschnachbarn WEG“ in Köln, Wohnangebote für Geflüchtete in der „Spiegelfabrik“ in Fürth sowie die Wohnprojekte „Gleis 21“ und das interkulturelle „Wohnen mit alles“ in Wien (Forum Gemeinschaftliches Wohnen e.V., 2020; Netzwerk Frankfurt für gemeinschaftliches Wohnen e.V. 2021; DBZ 2020). Diese Fallbeispiele gemeinschaftlichen Wohnens verweisen auf Möglichkeiten der Erhöhung allgemeiner Wohn- und Lebensqualität in städtischen Quartieren durch Förderung des nachbarschaftlichen Austausches und des Verantwortungsgefühls, ohne diesen Zusammenhang jedoch genauer belegen zu können (BMVBS 2012: 66). Als weitere positive Effekte werden das hohe Engagement, die Förderung der gesellschaftlichen Durchmischung und die kulturelle Vielfalt hervorgehoben (ebd.). Baugemeinschaften wird eine stabilisierende und aktivierende Rolle für Quartiere zugeschrieben, was sich z.B. in der Umsetzung soziokultureller Ziele oder in verschiedenen Ansätzen der Organisation gegenseitiger nachbarschaftlicher Hilfe und Unterstützungsleistungen manifestiert (BBSR 2009: 5).

Die wissenschaftliche Literatur zu Baugemeinschaften bezieht sich überwiegend auf Fallbeispiele. Dürr und Kuhn (2017: 226ff.) zeigen beispielsweise anhand einer Untersuchung von Projekten aus Deutschland, Österreich und der Schweiz, dass die antizipierten Potenziale von gemeinschaftlichen Wohnprojekten als Ergänzung in der Stadtentwicklung und im Wohnungsmarkt grundsätzlich vorhanden sein können. Günstige Voraussetzungen gemeinschaftlicher Bauträgerprojekte – wie bezahlbare Grundstücke und geeignete Förderkonditionen – können eine höhere Diversität und Wohnvielfalt, Innovationen, Selbsthilfe, Partizipation sowie Engagement im Quartier bewirken. Eine studentische Untersuchung im Rahmen einer Masterarbeit kommt bei der Beurteilung von Hamburger Baugemeinschaften zu der gleichen Erkenntnis (Bock 2018: 121).

Baugemeinschaften inhärent ist, dass deren Mitglieder in neuen Stadtentwicklungsgebieten bereits mit einem Vorsprung an sozialem Kapital aufgrund des vorher stattfindenden Planungsprozesses in die Nachbarschaft einziehen (Müller 2015: 393f.), was die Vernetzung und das Initiieren von partizipativen Prozessen im Stadtteil erleichtert. Ebenso entwickelt sich aus den Baugemeinschaften früh eine „nah-räumliche Gemeinschaft“ (ebd.: 394). Andere soziale Effekte kommen erst durch das Zusammenspiel von Vergabep Praxis und Baugemeinschaften zum Tragen (ebd.: 393; vgl. auch Harlander und Kuhn 2020: 239f.). Studentische Untersuchungen von Hamburger Baugemeinschaften weisen darauf hin, dass der Stellenwert nachbarschaftlichen Engagements preislichen, lagebezogenen und zwischenmenschlichen Faktoren für die Mitglieder von Baugemeinschaften nachgeordnet ist (Zimmer 2021: 181). Nachbarschaftliches Engagement richtet sich vor allem nach innen und speist sich aus Eigeninitiative einzelner Bewohner:innen (ebd.: 271); d.h. die Bereitschaft, sich im Wohnumfeld zu engagieren, ist wesentlich geringer als Hilfeleistungen innerhalb der Baugemeinschaft zu erbringen (vgl. auch Bock 2018: 98).

Mit Blick auf die ambitionierten stadtentwicklungspolitischen Erwartungshaltungen an Baugemeinschaften verweist eine Veröffentlichung zu Baugemeinschaften in Hamburg auf eine Anpassung bzw. Weiterentwicklung der Rahmenbedingungen, die das Potenzial von Baugemeinschaften zur Schaffung eines nachbarschaftlichen Mehrwerts bzw. einer „sozialen Dividende“ für die Stadt erhöhen könnten (Menzl und Zimmer 2023). Eine spezialisierte Unterstützungsinfrastruktur, die die Arbeit der behördlichen Akteure innovativ ergänzt, beispielsweise durch Förderung von Kapazitäten von Dachgenossenschaften oder die Beauftragung einer außerbehördlichen Koordinationsstelle, könnte auch dazu beitragen eine weiter aufgefächerte soziale Haushaltsstruktur in Baugemeinschaften abzubilden und eine stärkere räumliche Streuung von Baugemeinschaften in der Stadt zu ermöglichen (ebd.: 298f.).

Länder und Kommunen stellen Zusammenhänge zwischen der Identifikation von Baugemeinschaften mit ihrem Gebäude und dem Engagement im Stadtteil her, ohne diese Annahme explizit aus der gelebten Realität abzuleiten oder mit Beispielen belastbar zu validieren. Auch über die tatsächliche Ausgestaltung des Engagements, das Baugemeinschaften zugesprochen und von ihnen erwartet wird, sind sich die Länder und Kommunen unklar (Müller 2015: 45). Es besteht weiterhin Klärungsbedarf in Bezug auf die Erfassung der Qualität nachbarschaftlicher Beziehungen in Baugemeinschaften und deren Beitrag zur Förderung der sozialen Heterogenität und Inklusion im Quartier (Seemann et al. 2019 nach Zimmer 2021: 10). Darüber hinaus bestehen Wissenslücken hinsichtlich der nachhaltigen Wirkung von nachbarschaftlichen Effekten, die auf das Engagement von Baugemeinschaften zurückzuführen sind (Dürr und Kuhn 2017: 228; Droste 2015: 90).

Soziale Vielfalt im Stadtteil wird nicht automatisch durch das stadtentwicklungspolitische Instrument der Förderung von Baugemeinschaften erzeugt (Müller 2015: 395), sondern durch zugrundeliegende systemische Faktoren. Dazu gehört ein gewisses Maß an sozialem und kulturellem Kapital, das die erfolgreiche Teilnahme von Baugemeinschaften an Vergabeverfahren positiv beeinflusst. In der HafenCity hat sich gezeigt, dass Haushalte mit Akademiker:innen in der Familiengründungsphase überdurchschnittlich in Baugemeinschaften repräsentiert sind, sofern die Vergabep Praxis einer solchen Zusammensetzung – beispielsweise durch Vorgaben bzgl. einer Heterogenität der Haushaltseinkommen – nicht entgegengewirkt (HafenCity Hamburg GmbH 2021). Die eigene Voruntersuchung und die zwei studentischen Master-Arbeiten, die sich mit Baugemeinschaften in Hamburg beschäftigen, kommen zu einer ähnlichen Erkenntnis (Bock 2018; Zimmer 2021).

Quantitative Daten, die Rückschlüsse z.B. auf eine soziale Durchmischung oder generationsübergreifendes Wohnen ermöglichen, sind meist nicht vorhanden. Eine direkte quantitative Erhebung und empirische Vertiefungen über die Zusammensetzungen der Baugemeinschaften wird empfohlen, um zu prüfen, welchen Einfluss dies auf die Erfüllung der erwarteten positiven Effekte hat (Müller 2015: 400; Zimmer 2021: 346).

Untersuchungen, die einen aussagekräftigen Zusammenhang zwischen der kommunalen Förderung von Baugemeinschaften und der Erzeugung des erwarteten sozialen Mehrwerts für Quartiere analytisch begründen, liegen bisher jedoch kaum vor. Wie die Identifikation mit dem Wohnort mit nachbarschaftlichem Engagement zusammenhängt und wie dieses Engagement konkret ausgestaltet wird, ist in Veröffentlichungen von Ländern und Kommunen nur vage angedeutet (Müller 2015: 45). Das heißt, sowohl die räumliche Reichweite als auch die Intensität, Qualität, Nachhaltigkeit oder Wirkung der durch Baugemeinschaften freigesetzten „sozialen Energie“ stellen eine Forschungslücke dar und begründen unser Erkenntnisinteresse an der Untersuchung ihres nachbarschaftlichen Mehrwerts.

2. Ziel und Erkenntnisinteresse der HafenCity-Studie

In der HafenCity sind bislang 18 baugemeinschaftlich organisierte Projekte entstanden. 13 davon befinden sich im Quartier Baakenhafen, dem Untersuchungsgebiet dieser Studie, und stellen in ihrer räumlichen Konzentration einen relevanten Teil des Wohnungsbestandes der östlichen Hafen-City dar. Von diesen 13 Baugemeinschaften sind acht als Wohneigentümergeinschaft (WEG) organisiert und fünf weitere sind als Mietergemeinschaft unter dem Dach von Bestandsgenossenschaften realisiert worden. Andere Organisationsformen wie beispielsweise Kleingenossenschaften oder andere Kooperationsmodelle (z.B. Mietshäusersyndikat) konnten in der HafenCity aufgrund der ortsspezifischen Rahmenbedingungen und Einschränkungen in der finanziellen Projektförderung nicht umgesetzt werden.¹

Die Studie zielt auf die Untersuchung struktureller Faktoren ab, die sich auf die Realisierung der politischen Erwartungen auswirken. Hierzu gehören Quartierskonzepte und daraus resultierende Regelungen für die Konzeptvergabe von Grundstücken, die Gestaltung der Grundstückspreise sowie die vertragliche Umsetzung des Planungs-, Bau- und Nutzungsprozesses. Diese strukturellen Faktoren können die Erzeugung von sozialem Mehrwert auf Quartiersebene durch Baugemeinschaften begünstigen oder behindern. Entsprechende Einflüsse gilt es in der Studie zu identifizieren und deren Wirkungsweise zu erklären.

Die zentrale politische Begründung für die Förderung von Baugemeinschaften ist deren Erzeugung einer Quartiersdividende. Die Agentur für Baugemeinschaften der Freien und Hansestadt Hamburg hat einen übergeordneten Kriterienkatalog erarbeitet, der grundstücksbezogen auf einzelne Projekte angewendet wird.² Solche Kriterienkataloge werden in den Neubaugebieten der IBA Hamburg, in der Neuen Mitte Altona sowie in der HafenCity eingesetzt.³ In der HafenCity werden Baugemeinschaften aufgefordert, darzulegen, inwieweit sie beabsichtigen, im Quartier nachhaltige Verhaltensweisen und gemeinwohlorientiertes Engagement zu fördern. In allen Entwicklungsgebieten liegt der Schwerpunkt der Bewertung allerdings auf Fragen, die Rückschlüsse auf die organisatorische und wirtschaftliche Robustheit der Baugemeinschaft zulassen sollen.

In der HafenCity werden insbesondere auch Eigentums-Baugemeinschaften berücksichtigt, „deren Konzept in besonderem Maße Bezug nimmt auf die Zielsetzungen der Quartiersentwicklung und für die die Schaffung von Wohneigentum wesentliche Realisierungsvoraussetzung ist“ (HafenCity Hamburg GmbH 2017: 35). Hier wird deutlich, dass der mit einem attraktiven Grundstückspreis verbundene Erwerb von Wohneigentum innerhalb einer Baugemeinschaft mit der expliziten Verpflichtung zur Erzeugung einer sozialen Dividende für das Quartier einhergeht, die den subventionierten Preis für Grund und Boden rechtfertigt. Weiterhin sind Baugemeinschaften im individuellen Eigentum angehalten, „die vorgesehenen Maßnahmen zur langfristigen Sicherung der Integrität des

1 Das liegt sowohl an den komplexen Anforderungen für das Bauen in der HafenCity (siehe Kapitel 6) als auch an den Förderbedingungen. Gegenwärtig ist beispielsweise die Förderung von Kleingenossenschaften an Einkommensgrenzen gebunden, die keine Grundlage für die Bildung von ausreichendem Eigenkapital darstellen. Auszuloten wäre diesbezüglich, inwieweit bzw. unter welchen Voraussetzungen Kleingenossenschaften unter dem Dach einer Bestandsgenossenschaft realisierbar sind.

2 Vgl. Agentur für Baugemeinschaften, o. J.

3 Vgl. a) Altona/BVE (2014) Quartier Mitte Altona – Bewerbungsverfahren für Baugemeinschaftsgrundstücke Baufelder IV und V im Baublock Ia.02; sowie b) In der BHH-Dr. 21-0592 vom 30.01.2020 fordern die Fraktionen der GRÜNEN und SPD „ein innovatives Konzept für den Baugemeinschaftsblock zu entwickeln, welches sich an dem Projekt Kalkbreite (Zürich) orientiert“ (ebd.). Die Kalkbreite ist ein genossenschaftliches Stadtentwicklungsprojekt mit ausgeprägter sozialer Mischung und Teilhabemöglichkeiten (Schindler 2014) und wird neben anderen erfolgreichen Projekten (Manegg Areal Greencity in Zürich und dem Projekt Wagnisart in München) als Ideengeber für Baugemeinschaften in der Neuen Mitte Altona angeführt. Beispielgebend für die HafenCity ist die Auslobungsbroschüre für Grundstücke im Quartier Baakenhafen für die Angebotseinheit IV (HafenCity Hamburg GmbH 2017).

Baugemeinschaftskonzeptes (Eigennutzung, Regelungen zum ausnahmsweisen Weiterverkauf und Vermietung der Wohnungen, z.B. Vorkaufs- und Vorschlagsrechte der WEG) detailliert darzustellen“ (ebd.: 52). Mit der individuellen Eigentumsbildung im Fall von Baugemeinschaften ist wegen der moderaten Grundstückspreise eine besondere sozialpflichtige Ausgestaltung des Eigentumsrechts verbunden (HafenCity Hamburg GmbH 2017).

Darüber hinaus wird von der HafenCity Hamburg GmbH durch die Berücksichtigung von Baugemeinschaften die Zielsetzung verfolgt, die (individuelle oder genossenschaftliche) Eigentumsbildung für Haushalte mit mittleren Einkommen in der HafenCity zu ermöglichen. Baugemeinschaften zahlen für ihre Grundstücke grundsätzlich geringere Preise als bei freifinanzierten Eigentums- oder Mietwohnungen aufgerufen werden und werden auf diese Art und Weise subventioniert; d.h. die Kaufpreise für Grundstücke liegen deutlich unterhalb des Marktwertes, der mit freifinanziertem Wohnen erzielt werden könnte.

Es stellt sich in diesem Kontext auch die Frage nach dem Einfluss prozessualer Faktoren (z.B. Fördermechanismen, professionelle Begleitung durch Baubetreuer:innen) und soziodemografischer Effekte auf die Entstehung von Stabilität oder Resilienz der Baugemeinschaft (z.B. Einfluss auf die Eigentumsbildung, die Mitgliederstärke, die soziale Mischung oder Alters- und Haushaltsstruktur) und inwieweit sich die soziale Bindung auf die Formulierung von gemeinsamen Zielen für das nachbarschaftliche Engagement im Quartier auswirkt.

Wenn von Baugemeinschaften ein Beitrag zur sozialen Kohäsion im Quartier erwartet wird, dann sollte es möglich sein, die von Baugemeinschaften angestrebten oder durchgeführten Aktivitäten und Maßnahmen zu erfassen und diese hinsichtlich der formulierten Ziele des nach außen gerichteten nachbarschaftlichen Engagements zu evaluieren. Dazu ist in einem ersten Schritt eine qualitative Exploration relevanter Indikatoren erforderlich, um dann in einem weiteren Schritt die erwartete soziale Dividende, die ins Quartier hineinwirkt, anhand aussagefähiger Indikatoren messen zu können. Es gilt zu eruieren, inwieweit der Beitrag von (einzelnen) Baugemeinschaften zum Gemeinwohl erfassbar ist und welche Kapazität zur Umsetzung der Ambitionen bereitsteht bzw. dauerhaft mobilisiert werden kann: „Was kann eine Baugemeinschaft für das Quartier leisten?“ bzw. „Was darf das Engagement kosten?“.

Tritt die Baugemeinschaft geschlossen auf und stimmt sich innerhalb einer internen Organisationsstruktur gemeinsam über Schwerpunkte ihres sozialen Engagements im Quartier ab? Oder ist das Umsetzen von beschlossenen Zielen sowie die Durchführung von kollektiven Aufgaben und Handlungen eher von Partikularinteressen und der Motivation Einzelner geprägt? Besonderes Augenmerk gilt in diesem Kontext der Frage, inwiefern das deklarierte soziale Engagement der Baugemeinschaft auf ihren ideellen Werten und Freiwilligkeit beruht oder eher als Mittel zum Zweck eine Folge der vorgegebenen Ausschreibungskriterien sein könnte, um die Chancen auf eine erfolgreiche Bewerbung für (bezahlbare) Wohnraumschaffung zu erhöhen.

Für das Engagement spielen auch die eingenommene Perspektive auf die nachbarschaftliche Umgebung sowie die individuelle Haltung oder emotionale Bindung gegenüber dem Wohnumfeld eine Rolle. Diese wird u.a. durch vorhandene (oder wahrgenommene) Aneignungs- und Gestaltungsmöglichkeiten innerhalb der städtebaulich vorgegebenen Strukturen beeinflusst, aber auch durch soziokulturelle Charakteristika des Wohnumfelds, die den eigenen Wertvorstellungen und Lebensentwürfen ähneln (Milieu) (Flade 2006; vgl. auch Siebel 2009). Besteht beispielsweise auch die Gefahr, dass sich Baugemeinschaften zu einer „Sozialen Festung im Quartier“ entwickeln, die sich durch machtvolle kollektive Wertorientierung gegenüber dem nachbarschaftlichen Wohnumfeld abschottet? Hinsichtlich der Erwartungshaltung gegenüber Baugemeinschaften zur sozial inklusiven Wohnraumversorgung beizutragen, soll auch hinterfragt werden, ob sie über solidarische Konzeptbausteine unterschiedliche Mietpreise für unterschiedliche Einkommensklassen innerhalb der Baugemeinschaft ermöglichen. Angesichts der in politischen Programmen und in lokalen Beispielprojekten i.d.R. positiv bewerteten Erfahrungen mit Modellen gemeinschaftlichen

Wohnens und vor dem Hintergrund einer in Hamburg eigens für Baugemeinschaften eingerichteten institutionellen Unterstützungsstruktur⁴ stellen sich in Bezug auf die Planung und Umsetzung solcher Wohnvorhaben folgende Kernfragen:

- Welche Voraussetzungen oder Rahmenbedingungen beeinflussen die Bereitschaft für das Engagement der Mitglieder zur Entwicklung eines nachbarschaftlichen und sozial integrativen Wohnumfeldes?
 - › Bestehen beispielsweise Berührungspunkte zwischen den individuellen Lebensentwürfen innerhalb der Gemeinschaft und der kollektiven Verantwortung gegenüber dem Wohnumfeld?
 - › Gibt es Anzeichen einer sozialen und kulturellen Homogenität oder einer solidarischen Vielfalt innerhalb der Baugemeinschaften? Wie beeinflusst ihre soziodemografische Zusammensetzung die Entstehung eines nachbarschaftlichen Mehrwerts?
- Wie bewusst ist Baugemeinschaften die Erwartungshaltung der kommunalen Akteure, auf deren Basis ihr Wohnraum gefördert wird?
- Wie formulieren Baugemeinschaften ihren Beitrag zu einer sozialen Dividende im Quartier im Bewerbungskonzept und was erweist sich davon über die Anhandgabe und den Kaufvertrag bis hin zur baulichen Umsetzung und den Einzug für alle Beteiligten als verbindlich?
- Welche Möglichkeiten bieten sich der städtischen Seite, den erhofften sozialen Mehrwert von Baugemeinschaften sicherzustellen und wie kann ein solcher überprüft werden?
- Inwiefern kann die institutionelle Unterstützungsstruktur dazu beitragen, dass Baugemeinschaften einen Mehrwert für das Quartier leisten?

Vergleichbare Fragen interessieren städtische Akteure auch in Bezug zu allen anderen Baugemeinschaften in Hamburg. Dazu hat die Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (BSW) fast zeitgleich mit der vorliegenden Studie im Jahr 2022 einen Forschungsauftrag vergeben, mit dem Ziel, die Gemeinwohlwirkungen aller Hamburger Baugemeinschaften zu untersuchen, um „Empfehlungen zur Weiterentwicklung der spezifischen Förder- und Unterstützungsangebote vor Ort auszuarbeiten“ (BSW 2023).

Diese Studie basiert auf einer stadtweiten, weitgehend standardisierten Bestandsaufnahme zur Ermittlung von vornehmlich soziodemografischen Daten über einen Online-Fragebogen. Ergänzend wurden Befragungen einzelner Haushalte, von zentralen Ansprechpersonen von Wohnprojekten und Akteuren der institutionellen Unterstützungsstruktur durchgeführt. Zu der letztgenannten Gruppe zählen beispielsweise Fachbüros, die mit der Baubetreuung von Baugemeinschaften betraut sind, behördliche Mitarbeitende oder auch Fachpersonal der städtischen Entwicklungsgesellschaften.

Die stadtweite Studie und die vorliegende Fallstudie der östlichen HafenCity befassen sich mit der gleichen zentralen Fragestellung, setzen jedoch im jeweiligen Erkenntnisinteresse unterschiedliche Schwerpunkte. Um Gemeinsamkeiten und Unterschiede in den Ergebnissen beider Studien einordnen zu können, erfolgte im Vorfeld beider Erhebungen eine Abstimmung mit der behördlichen Agentur für Baugemeinschaften und dem beauftragten ausführenden Fachbüro zur Datenerhebung. So können sich Befunde aus beiden Studien insbesondere hinsichtlich der Erklärungen zur Wirksamkeit von Prozessabläufen und der Charakterisierung nachbarschaftlicher Initiativen und Konzepte unterschiedlicher Baugemeinschaften ergänzen. Damit erhält das gesamte Spektrum der in Hamburg und überregional an der Realisierung von Baugemeinschaften beteiligten Akteure Anregungen für eine Optimierung der Förderungs- und Umsetzungspraxis gemeinschaftlicher Wohnkonzepte.

4 Dazu zählen die Gründung der Agentur für Baugemeinschaften im Jahr 2003, die Professionalisierung des gemeinschaftlichen Bauens durch Zusammenarbeit mit Fachbüros und die Entwicklung und Fortschreibung von Förderprogrammen der IFB.

3. Methodischer Zugang

Angesichts der noch wenigen systematischen Untersuchungen von Quartierseffekten von Baugemeinschaften basiert die vorliegende Studie auf einem explorativen methodischen Design, um relevante Indikatoren zu ermitteln, die vermutete Zusammenhänge in dem untersuchten Themenfeld realitätsnah abzubilden vermögen. Eine erste Erhebungsphase konzentrierte sich zwischen April und Juli 2022 auf Erfahrungen der institutionellen Begleitstruktur von Baugemeinschaften im Quartier Baakenhafen. Diese Erkenntnisse flossen in einer zweiten Erhebungsphase zwischen Oktober 2022 und April 2024 in die qualitative Befragung der Baugemeinschaftsmitglieder ein, um so Prozessverläufe, Quartierseffekte von Steuerungsinstrumenten, erzielte Ergebnisse und Optimierungsbedarfe aus der Perspektive beider Akteursgruppen zu erfassen und beurteilen zu können.

T1 Übersicht der befragten Akteure

Institutionelle Akteure / Unterstützungsstruktur (10)	Interviews #
Wohnungsbaugenossenschaften und Fachbüros für Baubetreuung (6)	#1 #2 #3 #4 #6 #10
HafenCity Hamburg GmbH (3)	#7 #8 #9
Agentur für Baugemeinschaften (1)	#5
Baugemeinschaften (13)	Interviews #
Unter dem Dach einer Wohnungsbaugenossenschaft (5)	#A #C #D #G #I
Im individuellen Eigentum (8)	#B #E #F #H #J #K #L #M

3.1 Untersuchungsgebiet östliche HafenCity

Im Baakenhafen wird mit über 2.400 Wohneinheiten für etwa 4.600 Bewohner:innen das bevölkerungsreichste Quartier in der HafenCity entstehen. Angestrebt wird die Schaffung eines familienfreundlichen und sozial durchmischten Wohnumfeldes mit hoher Urbanität und einer feinkörnigen Nutzungsmischung⁵, das einen hohen Aufenthalts- und Freizeitwert für Anwohnende und Nutzende hat und das selbstbestimmte Wohnen bis ins hohe Alter gewährleisten soll („demografiefestes Quartier“). Diese Qualitäten sollen durch Bauherrenvielfalt, qualitativ hochwertige soziale Infrastruktur und die Förderung sogenannter Sonderwohnformen für Studierende, Senior:innen und am Wohnungsmarkt benachteiligte Gruppen erreicht werden. Die Grundstücke im Quartier waren zum Untersuchungszeitpunkt alle anhand gegeben, viele Gebäude bereits fertiggestellt und bezogen.

Das Quartier Baakenhafen bietet sich als Fokusraum für diese Erhebung an, weil hier zwischen 2020 und Anfang 2025 insgesamt 13 Wohnprojekte von Baugemeinschaften entstehen (siehe A1), von denen die meisten ihre Gebäude bereits bezogen haben. Die Fertigstellung der letzten Wohngebäude ist für Ende 2026/Anfang 2027 geplant, wobei die letzten Gebäude mit Baugemeinschaften voraussichtlich im Laufe des ersten Quartals 2025 bezogen sein werden.

⁵ Unter einer feinkörnigen Nutzungsstruktur versteht die HafenCity Hamburg GmbH eine sowohl horizontale als auch vertikale Mischung. Horizontal im Quartier und vertikal in den Gebäuden (zumeist publikumsbezogene Nutzungen im Erdgeschoss und Wohn- und Büronutzungen in den darüber gelegenen Geschossen) wird auf eine Varianz an gewerblichen, kulturellen, sozialen, etc. Nutzungen geachtet.



A1 Lage der Baugemeinschaften im Quartier Baakenhafen

Aufgrund der Realisierung der untersuchten 13 Baugemeinschaftsprojekte innerhalb eines kurzen Zeitraums von fünf Jahren gelten für sie – abgesehen von Auswirkungen der Covid-Pandemie und des Angriffskriegs Russlands auf die Ukraine (siehe Kapitel 6.1) – weitgehend vergleichbare vertragliche, bautechnische, wirtschaftliche und wohnungspolitische Rahmenbedingungen.

3.2 Ziele der Expert:innen-Gespräche mit institutionellen Unterstützer:innen von Baugemeinschaften in der östlichen HafenCity

Eine zentrale Akteursgruppe sind die externen Baubetreuer:innen. Ihre Kernaufgabe liegt in der fachlichen Beratung zu planerischen, baulichen und finanziellen Fragestellungen und der Steuerung und Bündelung von Prozessen und Aufgaben, die eine erfolgreiche Umsetzung der einzelnen Projekte ermöglichen. Bereits die Gründungsphase von Baugemeinschaften wird häufig von Baubetreuer:innen begleitet, die sich auf die Realisierung von sozialen und/oder gemeinschaftlichen Wohnprojekten spezialisiert haben und den Prozess koordinieren und moderieren. Die Betreuung von Baugemeinschaften während der Planungs- und Bauphase ist aufwendig. Fachbüros, die auf dieses Geschäftsfeld spezialisiert sind, werden nicht nur von eigentumsorientierten Baugemeinschaften beauftragt, sondern auch von Bestandsgenossenschaften, die Wohnungen für Baugemeinschaften unter ihrem Dach realisieren, obwohl sie bereits viel Erfahrung in der Zusammenarbeit mit Baugemeinschaften haben und über notwendiges Fachpersonal verfügen:

Vertreter:innen von Dachgenossenschaften, die innerhalb ihres Bestands mit Baugemeinschaften kooperieren, sehen diese mittlerweile als integralen Baustein ihres Portfolios und ermöglichen ihnen die Gestaltung eines kollektiven Wohnmodells mit langfristiger Perspektive auf Mietbasis. Damit leisten sie einen Beitrag zur Umsetzung der mit dieser wohnungspolitischen Maßnahme verfolgten Ziele.

Im Quartier Baakenhafen sind drei Bestandsgenossenschaften Kooperationen mit insgesamt fünf Baugemeinschaften eingegangen, wobei zwei Genossenschaften die Baubetreuung eines ihrer Projekte an einen externen Dienstleister vergeben haben.

„Das ist einfach intensiv im Austausch. Da brauchen wir jemanden zwischen, weil es uns überfordert, weil unser eigener Verwaltungsaufwand da so groß ist, den können wir nicht leisten, weil wir das Personal nicht haben.“ (#4: 9)

Die Vertreter:innen der Genossenschaften wurden hinsichtlich ihrer Rolle im Prozess, v. a. der Zusammenarbeit mit der Baugemeinschaft sowie der Konzeption des nachbarschaftlichen Engagements befragt. Zudem wurden Unterschiede zwischen Baugemeinschaften und regulärem genossenschaftlichem Wohnungsbau mit dem Fokus auf soziale Effekte erörtert.

Interviews wurden auch mit der Agentur für Baugemeinschaften und der HafenCity Hamburg GmbH geführt, die die politisch-institutionelle und planende Perspektive abdecken. Die Agentur veröffentlicht Grundstücksangebote und registriert Baugemeinschaftsgruppen, die auf Grundstückssuche sind. Sie bietet entsprechende niedrigschwellige Unterstützungsangebote an, die Baugemeinschaften auf den Bewerbungsprozess einstimmen, den Austausch von Erfahrungen fördern, Akteure miteinander vernetzen und grundlegende Informationen für einen erfolgreichen Projektablauf bereitstellen (BSW, o. J.; #3: 8). Entscheidungen zur Vergabe vermarktungsreifer städtischer Grundstücke werden in einer Dispositionsrunde der Hamburger Verwaltung vorbereitet, die im Untersuchungszeitraum zweimonatlich tagt. Die Agentur für Baugemeinschaften vertritt in dieser Runde ihre Belange und wirbt für Grundstücke, die sich für die Realisierung von Baugemeinschaften eignen (vgl. auch BHH-Dr. 20/11940).

Die Einbindung der Agentur zielt auf Erfahrungen in der Umsetzung der politischen Vorgaben und bietet Einblicke in systemische Herausforderungen, die sich gegebenenfalls auf die soziale Integrationswirkung von Baugemeinschaften auswirken. Dazu zählen auch Informationen zur Gestaltung und Entwicklung finanzieller Förderinstrumente, die Baugemeinschaften zur Verfügung stehen. Dadurch, dass die Agentur in enger Zusammenarbeit mit der Hamburgischen Investitions- und Förderbank (IFB) die finanzielle Förderung von Baugemeinschaften konzipiert und stetig weiterentwickelt hat, wurde von einem gesonderten Interview mit der IFB abgesehen. Seit 2005 veranstaltet die Agentur eine Koordinierungsrunde für Baugemeinschaften (KORB), die sich rasch als festes Austausch- und Diskussionsformat zur Weiterentwicklung von Baugemeinschaften und der damit verbundenen Ziele etabliert hat. An dieser Koordinierungsrunde nehmen – neben der Agentur und der IFB – regelhaft behördliche Vertreter:innen (z. B. Finanz- und Sozialbehörde), die baubetreuenden Fachbüros und gelegentlich Dritte (z. B. die IBA Hamburg und die HafenCity Hamburg GmbH) teil, die sich für die Umsetzung von Baugemeinschaften als wohnungspolitisches Instrument interessiert und diese verantwortlich begleitet. Die Koordinierungsrunde befasst sich mit Fragestellungen zur Vergabe von Grundstücken, zur Weiterentwicklung der Förderungs- und Finanzierungsinstrumente sowie der gemeinsamen Planung und Organisation von Informationsveranstaltungen und Austauschformaten⁶, um das Thema auch in der öffentlichen Wahrnehmung und insbesondere für an Baugemeinschaften Interessierte zugänglicher zu machen (Behrens 2019).

Die Agentur für Baugemeinschaften wird von der Baubetreuung und den Baugenossenschaften als zentraler Kooperationspartner wertgeschätzt, weil sie auch eine moderierende Funktion innerhalb der Akteurskonstellation einnimmt (#4: 9). Über die Einbindung von Baubetreuern oder bereits bestehenden Baugemeinschaften wird eine Praxisnähe hergestellt, die den Erfahrungsaustausch fördert und Menschen miteinander vernetzt, die sich mit dem Gedanken tragen, einer Baugemeinschaft beizutreten bzw. eine Baugruppe zu initiieren (BSW 2023). Die Agentur fungiert als zentraler Gesprächspartner und kann die institutionellen, organisatorischen und finanziellen Rahmenbedingungen und Erfahrungen einschätzen, die für Baugemeinschaften relevant und wirksam sind. Als Grundstücksverkäuferin obliegt der HafenCity Hamburg GmbH die Verantwortung für die

⁶ Bei Letzteren handelt es sich u. a. seit 2019 um das Veranstaltungsformat „Baut zusammen“, eine Kontaktbörse, die einmal im Quartal stattfindet, um aktuelle Entwicklungen, Informationen und Erfahrungen aus der Praxis vorzustellen (vgl. Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen: <https://www.hamburg.de/baugemeinschaften/kontaktboerse-fuer-baugemeinschaften/> [11. April 2023]). Fragestellungen zu diskutieren und an Baugemeinschaften interessierte Personen(gruppen) zu vernetzen. Weitere Austauschformate sind die Wohnprojektstage der Stadtbau Hamburg GmbH (ein 1985 gegründeter Sanierungsträger der Freien und Hansestadt Hamburg im Bereich der sozialen Stadtentwicklung) und ein Baugemeinschaftsforum der Lawaetz-Stiftung (1986 von der Freien und Hansestadt Hamburg gegründet u. a. die Baubetreuung von sozialen Bauprojekten) unterstützt.

Umsetzung wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer stadtentwicklungspolitischer Ziele. Die Vergabe von Flächen für Baugemeinschaften orientiert sich an diesen Zielen und versucht dabei innovative Konzepte und Ideen zu fördern. Bereits nach der Vermarktung und Entwicklung der ersten Grundstücke existierten konzeptionelle Überlegungen zur sozialen Resilienz von Wohnquartieren, die auch die Rolle von Eigentumsstrukturen und genossenschaftlichem Wohnen einbezogen haben. Dabei gerieten auch Baugemeinschaften mit ihren unterschiedlichen Eigentumsformen in den Fokus der Entwicklungsgesellschaft (#8: 9). Die Kooperation zwischen der HafenCity Hamburg GmbH und der Agentur findet insbesondere in der Ausschreibungsphase statt. Der Fokus liegt hier auf der Auswahl geeigneter Grundstücke für Baugemeinschaftsprojekte und der anschließenden Vermittlung von Kontakten zu Baugemeinschaften, die bei der Agentur registriert sind (#9: 11f.). Die Gespräche mit der HafenCity Hamburg GmbH sollen Erkenntnisse zum Vergabeverfahren von Grundstücksflächen für Baugemeinschaften und zur vertraglichen Gestaltung des Realisierungsprozesses beitragen. Dabei steht die Identifizierung von Stärken und Schwächen der existierenden Praxis, die sich auf die dauerhafte Selbstnutzung von Wohnraum und das soziale Engagement der Baugemeinschaftsmitglieder auswirken, im Vordergrund.

3.3 Ziele der Gespräche mit Baugemeinschaften

Baugemeinschaften stellen mit 296 Wohnungen etwa 12 Prozent der insgesamt über 2.400 geplanten Wohneinheiten im Quartier Baakenhafen her. Im Untersuchungsgebiet ist grundlegend zwischen Baugemeinschaften zu unterscheiden, die eigenfinanziertes Wohneigentum realisieren möchten und anderen, die ihr gemeinschaftliches Wohnen als Mietergemeinschaft in Kooperation mit einer Bestandsgenossenschaft umsetzen möchten. Acht der 13 Baugemeinschaften im Quartier realisieren insgesamt 199 Eigentumswohnungen und sind jeweils als Wohneigentümergeinschaft (WEG) organisiert. Fünf Baugemeinschaften entstehen als Mietmodell unter dem Dach einer Wohnungsbaugenossenschaft und stellen insgesamt 97 Wohnungen bereit. Davon sind 80 geförderte Wohnungen für die Belegung von Haushalten mit geringen Einkommen vorgesehen, während in 17 Fällen die Haushaltseinkommen über der förderfähigen Einkommensgrenze liegen.⁷

Die untersuchten 13 Baugemeinschaften nahmen mit einer Gruppe von Haushalten an den jeweiligen Fokusgruppen teil, wobei die Anzahl der Mitwirkenden im Verhältnis zur Größe der jeweiligen Baugemeinschaft aus terminlichen Gründen variierte. Die kleinste Interviewrunde bestand aus zwei Baugemeinschaftsmitgliedern, die größte Gruppe war mit 14 Haushalten vertreten. Im Vordergrund standen Fragen zu den Beweggründen und der konzeptionellen Grundidee für das gemeinschaftliche Wohnmodell sowie dessen Einbettung ins Quartier, zur Entstehung und Entwicklung der Baugemeinschaft, zur Organisationsstruktur und der Zusammenarbeit mit der Baubetreuung sowie zu Erfahrungen und Herausforderungen in unterschiedlichen Phasen im Planungs- und Umsetzungsprozess.

3.4 Ziele der schriftlichen Befragung von Baugemeinschaften

Zu Beginn der Fokusgruppen wurden im Rahmen einer Vorstellungsrunde auch soziodemografische Daten von den beteiligten Baugemeinschaftsmitgliedern erfragt. Um auch die Haushalte zu erfassen, die nicht an dem Gespräch teilnehmen konnten, wurde nach dem Abschluss der Gruppengespräche allen Baugemeinschaften ein Fragebogen zugestellt, um Informationen zur Haushaltsstruktur sowie finanziellen und Wohnverhältnissen zu erhalten. Angaben zur sozialstrukturellen Homogenität bzw. Heterogenität einzelner Baugemeinschaften im Quartier Baakenhafen können mit den Befunden aus der stadtweiten Studie abgeglichen werden.

⁷ Die Förderung für genossenschaftliche Baugemeinschaften setzt sich aus zinsverbilligten Darlehen, laufenden und einmaligen Zuschüssen zusammen und erfolgt für einen Zeitraum von 30 oder 40 Jahren. Die Höhe der Förderung und damit der Miete hängt vom Einkommen und der Haushaltsstruktur bzw. -größe ab und wird in insgesamt drei Fallgruppen unterteilt. Die entsprechenden Kaltmieten belaufen sich gegenwärtig auf 7,10€/m² (Fallgruppe 1), 9,20€/m² (Fallgruppe 2) und 12,10 €/m² (Fallgruppe 3) (BSW 2024).



In den frühen Abendstunden trifft sich die Nachbarschaft auf dem Kirchenpauerkai im Quartier Baakenhafen.
© Miguel Ferraz

Teil 2

Auswertungskonzept und Interpretation der Befunde

Die Auswertung der ersten Interviewphase mit Expert:innen der institutionellen Unterstützungsstruktur orientiert sich an deren jeweiligen Aufgaben in den unterschiedlichen Prozessphasen von Baugemeinschaften (Gründung, Grundstücksakquise, Planungs- und Bauphase) und Beobachtungen hinsichtlich der Genese und Umsetzung von Konzepten zur nachbarschaftlichen Einbindung auf Quartiersebene. Die interviewten Expert:innen werden als Repräsentant:innen ihrer Institutionen angesehen und ihre Aussagen in anonymisierter Form den von ihnen vertretenen Institutionen zugeschrieben (Wassermann 2015: 63).

Die Fokusgruppen mit Haushalten der einzelnen Baugemeinschaften beleuchten zunächst die Motivationen und Erwartungshaltungen, die zur Entscheidung für dieses Wohnmodell geführt haben. Die Analyse widmet sich dann den konzeptionellen Anforderungen für die Gestaltung eines gemeinschaftlichen Wohnkonzeptes und den Faktoren, die sich in der Realisierungsphase auf die Baugemeinschaft ausgewirkt haben.

Die Interviews erfolgten leitfadengestützt. Kernthemen waren jeweils Kompetenzen und Herausforderungen im Baugemeinschaftsprozess sowie die gemeinwohlbildende Wirkung von Baugemeinschaften; dabei wurden sowohl die Binnenwirkung ins Projekt als auch quartiersbezogene Ambitionen thematisiert. Um möglichst weitreichende Einblicke zu ermöglichen, wurden übergeordnete Fragen an die Expertise und den Aufgabenbereich der Interviewpartner:innen individuell angepasst (Bogner et al. 2014: 28). Ad-hoc-Fragen und weitergehende Ausführungen der Gesprächspartner:innen waren erwünscht und wurden zugelassen (Bogner et al. 2014: 27f.; Poscheschnik et al. 2020: 13).

Alle Interviews wurden aufgezeichnet und anschließend nach den geltenden wissenschaftlichen Regeln transkribiert. Aus beiden Interviewphasen wurden Ergebnisse mit besonderer Relevanz für die Beantwortung der Kernfragen separat hervorgehoben. Abschließend erfolgte eine übergeordnete Zusammenfassung und Interpretation zum Themenschwerpunkt der internen und quartiersbezogenen sozialen Dividende von Baugemeinschaften.

4. Erfahrungen der institutionellen Akteure

4.1 Agentur für Baugemeinschaften

Grundstücksakquise

Nach Gründung der Agentur für Baugemeinschaften hat intensive Öffentlichkeitsarbeit zu ihrer erhöhten politischen Wahrnehmung in den Hamburger Bezirken beigetragen und sich nachfolgend in der Bereitstellung städtischer Grundstücke für diese Wohnform niedergeschlagen (#5: 19). Inzwischen sind neue Herausforderungen in den Vordergrund getreten, denn die Verfügbarkeit von Einzelgrundstücken in attraktiven Lagen hat abgenommen, so dass sich Grundstücksangebote für Baugemeinschaften vornehmlich auf die größeren Stadtentwicklungsgebiete konzentrieren.⁸ Insbesondere die zentrumsnahen Stadtgebiete sind unter Baugemeinschaften begehrt, während Randlagen weniger Nachfrage erzeugen (#5: 9). Dies bestätigen auch die baubetreuenden Fachbüros und die Baugenossenschaften. Das knappe Grundstücksangebot, die Konkurrenz mit anderen gemeinschaftlichen Wohnprojekten und der damit einhergehende Anstieg der Grundstückspreise erfordere oft Kompromisse hinsichtlich der Lage:

„Baugemeinschaften sind wählerisch und natürlich sind die zentrumsnahen Quartiere total gefragt, also Baakenhafen, HafenCity, aber auch Altona. Wenn Sie dann Ausschreibungen in Wilhelmsburg sehen, ja, ist auch noch nah, aber schon ich sage mal für diejenigen, die nördlich der Elbe bisher immer gewohnt haben, schon: Nee, da zieht man nicht hin. Und Neugraben-Fischbek, da müssen Sie im Grunde schon die Gruppen, zwingen sich zu bewerben.“ (#4: 17)

Bezogen auf die HafenCity hebt die Agentur für Baugemeinschaften hervor, dass die Baugemeinschaftsprojekte in der westlichen und zentralen HafenCity ausschließlich Eigentumsprojekte waren. Erst die politischen Vorgaben des „Bündnis für das Wohnen“ (BSW 2011) lösten eine größere Vielfalt und Erhöhung der Anzahl von Baugemeinschaften in der östlichen HafenCity aus (#5: 14).

Sozialer Mehrwert

Der Gemeinschaftsgedanke und ein harmonisches Miteinander sind aus Sicht der Agentur das ideelle Fundament einer Baugemeinschaft, auf dessen Basis sich auch Quartierseffekte erhofft werden; d.h. durch Baugemeinschaften sollen Impulse gesetzt werden, die sich nicht nur positiv auf die Hausgemeinschaft, sondern auch auf das Wohnumfeld auswirken. Menschen, die sich für das Wohnen und Leben in einer Baugemeinschaft begeistern können, werden von der Agentur als überdurchschnittlich kommunikativ und kompromissbereit wahrgenommen. Es stellt sich die Frage, ob eine Baugemeinschaft durch das bewusste Miteinander ein Engagement erzeugt, das über die Hausgemeinschaft hinauswirkt, oder ob die einzelnen Mitglieder durch ihre intrinsische Motivation auch in einem anderen Umfeld gleichermaßen aktiv wären (#5: 2).

4.2 Baugenossenschaften

Grundstücksakquise

Die Entwicklung sozial gemischter Quartiere in der HafenCity, die qualitätsvolles Wohnen für unterschiedliche Haushaltseinkommen bereitstellen sollen, bringt auch die Verantwortung mit sich, trotz erschwelter Rahmenbedingungen die Realisierung von Wohnraum für Haushalte mit mittlerem und geringem Einkommen zu ermöglichen (#8: 2f.). Das Bauen von bezahlbaren Wohnungen auch durch genossenschaftliche Bauträger, die als Geschäftsmodell eine langfristige soziale Wohnungsver-

⁸ Z.B. die HafenCity, die Gebiete der städtischen Entwicklungsgesellschaft IBA, die Neue Mitte Altona und das Pergolenviertel, in denen bis zu 20 Prozent des Geschosswohnungsbaus für Baugemeinschaften vorgehalten wird (#5: 10; vgl. auch BSW o.J. b).

sorgung ihrer Mitglieder anstreben, ist ein erklärtes Ziel der Stadtentwicklung in Hamburg. Baugemeinschaften, die ihr Wohnprojekt unter dem Dach einer Bestandsgenossenschaft umsetzen, unterliegen den genossenschaftlichen Strukturen und Zielen. Der gemeinsame Bezug von förderfähigem und freifinanziertem Wohnraum zu kostengünstigen und langfristig stabilen Mieten setzt voraus, dass sie nach erfolgter Bonitätsprüfung Mitglieder der Genossenschaft werden, deren Ziele unterstützen und auch Bestandsmieter:innen von Genossenschaften in ihrer Baugemeinschaft akzeptieren.

Die befragten Genossenschaften sind für innovative Konzepte in Baugemeinschaftsprojekten offen, fühlen sich aber auch für ihre anderen Mitglieder verantwortlich: Sie berichten von einem Rechtserfordernis hinsichtlich der intern wahrgenommenen Sonderbehandlung von Baugemeinschaften, die mit Unterstützung durch Genossenschaftsmittel eine eigene Enklave innerhalb der bestehenden Struktur ausbilden können (#4: 26). Dieser Druck wird durch die hohe Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt, steigende Baupreise, lange Wartelisten und entsprechende Erwartungshaltungen der Mitglieder in Bezug auf Wohnraum oder Modernisierungen erhöht. Allerdings können sich auch bestehende Mitglieder in einer Baugemeinschaft bewerben. Gleichzeitig ist die in städtebaulichen Verträgen verankerte Integration von Baugemeinschaften eine alternativlose Voraussetzung für eine erfolgreiche Bewerbung der Genossenschaften auf städtische Grundstücke (#4: 9); d.h. Baugemeinschaften dienen auch als Mittel zum Zweck, um den Bestand der Genossenschaften zu erweitern und die Nachfrage nach Wohnraum befriedigen zu können.

„Wenn wir uns nicht mit Baugemeinschaften um Grundstücke bewerben, dann bekommen wir das Grundstück gar nicht. Also ist die Alternative: Es gibt keine Alternative.“ (#4: 11)

Baugenossenschaften konkurrieren mit anderen Genossenschaften und privaten Entwicklern um Grundstücke und gehen auch deshalb mit Baugemeinschaften „ins Rennen“, weil sie sich bei der Grundstücksvergabe dadurch einen Vorteil erhoffen und ihnen bewusst ist, dass sie als Eigentümer:innen der Immobilien und Grundstücke langfristig von potenziellen Wertsteigerungen profitieren (#4: 11; #6: 4; #7: 17; #8: 14).

Gründung und Konsolidierung von Baugemeinschaften

Hervorgehoben wird mehrfach, dass der gemeinschaftliche Gedanke und das soziale Engagement innerhalb einer Baugemeinschaft im Einklang mit den Werten genossenschaftlichen Wohnens stehen. Baugenossenschaften bewerben ihre Baugemeinschaftsprojekte gezielt über die eigenen Kommunikationskanäle, um ihre Mitglieder auf diese Wohnform unter dem genossenschaftlichen Dach aufmerksam zu machen bzw. um „auch ein bisschen Manövriermasse“ (#2: 17) für ihre bereits bestehenden Mitglieder bereitzustellen und werden damit auch ihrer genossenschaftlichen Verantwortung gegenüber ihren Bestandsmieter:innen gerecht (#2: 7). Bei Genossenschaften rekrutieren sich die Baugemeinschaftsmitglieder aber meist nicht aus dem Bestand, sondern treten nach Abschluss eines Dauernutzungsvertrages (baugenossenschaftlicher Mietvertrag) in die Baugenossenschaft ein. Dabei wird erwartet, dass sich die Baugemeinschaft im Falle von Fluktuation auch für genossenschaftliche Mitglieder aus dem Bestand öffnet, um das Engagement für Baugemeinschaften zu legitimieren und potenzieller Kritik anderer Genossenschaftsmitglieder vorzubeugen (#4: 4).

Unter der Voraussetzung, dass die Schufa-Auskunft zur Bonität zufriedenstellend ausfällt, liegt das Auswahlrecht für neue Mieter:innen bei der Baugemeinschaft. Dieses Wahlrecht wird vertraglich festgehalten. Sollte diese Voraussetzung nicht erfüllt sein, darf die Baugenossenschaft die Vermietung unterbinden (#2: 19f.). Bei einer der befragten Baugenossenschaften ist beispielsweise eine Baugemeinschaft als Verein organisiert (jeder Erwachsene ist Mitglied, kann aber auch aus dem Verein austreten und in der Baugemeinschaft wohnen bleiben) und hat gemäß der Kooperationsvereinbarung mit der Genossenschaft ein Vorschlagsrecht für Nachmieter, sollte dabei aber Mitglieder der Bestandsgenossenschaft bevorzugt berücksichtigen.

Planungs- und Bauphase

Die Möglichkeiten zur individuellen Anpassung der architektonischen Gestaltung der Wohnungen ist bei der Kooperation mit Bestandsgenossenschaften geringer als bei Eigentumsbaugemeinschaften, die als Bauherr auftreten und ihr eigenes Kapital in das Projekt einbringen (#3: 27; #4: 10).⁹

Die HafenCity Hamburg GmbH als Entwicklungsgesellschaft berichtet, dass sie in manchen Fällen darauf bestehen musste, dass Vertreter:innen der Baugemeinschaft Vertragsgesprächen beiwohnen, wenn der Eindruck entstanden ist, dass die Genossenschaft deren Interessen nicht hinreichend berücksichtigt, denn Baugemeinschaftsmitglieder sind unmittelbar von den vertraglich vereinbarten Regelungen betroffen (#7: 22).

Mehrwert für das Quartier

Das Engagement von Genossenschaften manifestiert sich in der Förderung von Räumen, Aktivitäten und Nachbarschaftsfonds für nachbarschaftliches Miteinander (#2: 18f.; #4: 10f.). Dieser Aspekt ist neben der Grundstücksakquise ein weiterer Beweggrund für ihre Mitwirkung an Baugemeinschaftsprojekten:

„Wir wollen hier eben auch ins Quartier was reintragen, wir wollen Mehrwert generieren in sozialer und in gesellschaftlicher Hinsicht. Das sind alles Faktoren, die uns als Genossenschaft ja genauso interessieren.“ (#2: 18)

Bestandsgenossenschaften nehmen bei Baugemeinschaften ein ausgeprägtes soziales Engagement wahr, das sich von Bestandsquartieren ohne Baugemeinschaften abhebt (#2: 15). Baugemeinschaften beanspruchen beispielsweise weniger Leistungen oder Hilfestellungen, die von Genossenschaften angeboten werden (#6: 11f.).

4.3 Baubetreuer:innen

Grundstücksakquise

Nach Bekanntgabe geeigneter Grundstücke kontaktieren Baubetreuer:innen Personen aus einem größeren Interessent:innenkreis für eine Baugemeinschaft. Aus dieser Gruppe kristallisiert sich innerhalb einer etwa dreimonatigen Kennenlern-Phase der Kern einer neuen Baugemeinschaft heraus (#1: 12; #10: 3). Sie erarbeitet sich anschließend mit Unterstützung der Fachbüros eine Bewerbungsstrategie für ein Baugrundstück.

Wie Baugenossenschaften wissen auch Baubetreuer:innen, dass die Attraktivität der individuellen Angebote in einem von Konkurrenz geprägtem Umfeld mit großer Nachfrage für Wohnraum für Baugemeinschaftsprojekte den Unterschied zwischen einer Zu- und Absage machen. Entsprechend ambitioniert bewerben sich Baugemeinschaften auf Grundstücke, die für sie angeboten werden (#9: 3).

„Wir haben sehr deutlich gemacht, welche Herausforderungen mit der HafenCity verbunden sind und auch allen deutlich gemacht, ganz unverblümt, das muss man wollen.“ (#10: 18)

Gründung und Konsolidierung von Baugemeinschaften

In der ersten Phase bildet sich zunächst eine unverbindliche Interessensgemeinschaft (#4: 17), die sich dann nach Konkretisierung und Abstimmung der gemeinsamen Ziele auch als Gruppe institutionalisiert¹⁰ und sich dann federführend auf die Suche nach einem geeigneten Grundstück zur Realisierung ihres Bauvorhabens begibt. Baubetreuende berichten, dass in Baugemeinschaften, die sich aus einem familiären oder freundschaftlichen Kreis heraus formiert haben, bei Konflikten oft

⁹ Aus den Gesprächen mit den Baugemeinschaften gibt es Hinweise, dass die Nutzer:innenperspektive bei genossenschaftlichen Projekten weniger stark einfließt.

¹⁰ Bei Eigentumsbaugemeinschaften ist i. d. R. die Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) die Organisationsform, bei Baugemeinschaften, die ihr Projekt zusammen mit einer Baugenossenschaft umsetzen wollen, ist es oftmals ein Verein.

eine hohe Emotionalität vorherrscht. Dies stellt in der Zusammenarbeit eine große Herausforderung dar. Aus diesem Grund wird eine Erweiterung der Kerngruppe um Mitglieder, die nicht ausschließlich aus dem unmittelbaren Bekannten- oder Freundeskreis der Gruppe kommen, als vorteilhaft eingeschätzt. Innerhalb solcher Konstellationen wird darauf geachtet, dass kein Ungleichgewicht bzw. keine Dominanz der Einflussnahme gegenüber neuen Mitgliedern entsteht (#7: 1; #10: 7). Der Prozess des Kennenlernens anderer und deren Perspektiven können zu einer „stabileren“ Baugemeinschaft beitragen (#10: 2):

„Und da sieht man ja dann auch schon, kann man sich so ein bisschen riechen? Oder, okay, der möchte jetzt billig bauen oder das könnte schwierig werden. Man hat ja dann irgendwann auch einen gewissen Blick oder eine gewisse Erfahrung, sodass wir dann da auch so ein bisschen mitlenken können.“ (#1: 12)

Persönliche Steckbriefe, die beispielsweise Angaben zu Alter, Familienstand, Beruf und Interessen beinhalten, dienen häufig zur Identifikation von Gemeinsamkeiten und Unterschieden und erleichtern eine erste Vermittlung eines persönlichen Profils der potenziellen Mitstreiter:innen für das Projekt. In diesem Fall fungieren die Baubetreuer:innen als „Initiatoren“ (#10: 1) von Baugemeinschaften. Die Fachbüros verschaffen sich in dieser Phase einen Überblick, ob bzw. wie verlässlich sich Bewerber:innen auf ein solides gemeinschaftliches Konzept als konsensuale¹¹ Planungsgrundlage für die mehrjährige Planungs- und Umsetzungsphase einigen können (#1: 12; #3: 11; #10: 7).

„Was wir versuchen, zumindest in der Zeit, wo wir die Baugemeinschaften begleiten – das hört ja dann ab Übergabe an die Hausverwaltung auf – ist, dass wir den Baugruppen genügend Instrumente an die Hand geben, um mit solchen Themen umzugehen“ (#1: 15)

Das weitere Kennenlernen erfolgt im Laufe zahlreicher Sitzungen während der vorlaufenden Planung mit den Baubetreuer:innen. Ihnen ist zu Beginn die Entwicklung eines soliden Vertrauensverhältnisses zu den Baugemeinschaftsmitgliedern besonders wichtig (#3: 10). Moderierte Diskussionen zu anstehenden Entscheidungen wirken gemeinschaftsbildend und befähigen die Gruppe, bereits früh im Prozess Konfliktsituationen zu bewältigen (#1: 26) und Organisationsstrukturen innerhalb der Baugemeinschaft zu etablieren.

Aus Sicht der HafenCity Hamburg GmbH sind die Fachbüros in dieser Gemengelage eine unabdingbare Unterstützung für die Baugemeinschaftsmitglieder (#9: 11). Die Aufgabe der Fachbüros geht über die inhaltliche Aufbereitung von komplexen Themen und der Vermittlung von bautechnischem Wissen und Verständnis für grundlegende Aufgabenstellungen hinaus: Sie nehmen auch eine Moderations- und Vermittlerrolle ein, indem sie Sitzungen vorbereiten, moderieren, protokollieren und Beschlüsse vorbereiten (#1: 27).

„Ich verstehe das als [...] unsere Aufgabe, die Leute nicht nur bei Laune zu halten, wir sind ja keine Unterhalter dort. Aber ich glaube, es geht darum, sie von bestimmten Dingen zu entlasten, damit sie sich auf den Gemeinschaftsbildungsprozess konzentrieren können, dass sie lustvoll zusammenkommen, dass sie das zum Anlass nehmen, miteinander zu tun zu haben, sich kennenzulernen und die Planungs- und Bauaufgabe ist ja sozusagen das Medium, über das man zusammenkommt.“ (#10: 17)

Sobald sich eine Kerngruppe der Baugemeinschaft herausgebildet hat, stehen die Themen Fördermodalitäten, Einkommensnachweise und soziale Steuerungsprozesse in der Kommunikation mit der Baugemeinschaft im Fokus (#4: 9). Hier geht es um Fragen und Prozesse zur Projektfinanzierung (z. B. die Bonitätsprüfung der Baugemeinschaftsmitglieder) und um die gemeinsame Erarbeitung einer soliden wirtschaftlichen Grundlage für das Projekt (#10: 2). Dabei legen die baubetreuenden Fachbüros für die finanzielle Beratung und die Auswahl des Bankinstituts von Baugemeinschaften

¹¹ Ein Baubetreuer präferiert für Baugemeinschaften das Konsentprinzip als Alternative aufgrund gängiger Kritik an Konsens- und Mehrheitsprinzipien (#10: 21). Das Konsentprinzip lässt sich in Abgrenzung zum Konsens definieren als eine Form des Beschlusses, der gefasst wird, sofern keine schwerwiegenden Einwände vorliegen. D. h. der Beschluss muss, im Gegensatz zum Konsensverfahren, nicht von allen befürwortet werden (Soziokratiezentrum, o.J.).

im individuellen Eigentum Wert auf die Expertise spezialisierter Finanzberater, weil die Kreditvergabe an Baugemeinschaften nicht das Kerngeschäft von Banken ist (#1: 37). Auch der Bundesverband für Baugemeinschaften sieht die fehlende Erfahrung von Banken mit Baugemeinschaften als Risiko:

„In Gebieten, in denen die Banken geringe oder noch keine Erfahrungen mit Baugemeinschaftsprojekten haben, sind Mitarbeiterinnen oder Mitarbeiter oft nicht ausreichend über das Thema Baugemeinschaft informiert und lehnen die Finanzierung eines Baugruppenprojektes generell ab. Bei ausreichend vorhandenen Informationen wird in der Regel eine Finanzierung angeboten“ (<https://www.bv-baugemeinschaften.de/finanzierung.html> [Aufruf 28.11.2024])

Erst nach Klärung der finanziellen Tragfähigkeit wird sich mit der baulichen Umsetzung des Vorhabens und der Identifikation eines geeigneten Grundstücks beschäftigt. In diesem Zuge wird bei der Agentur für Baugemeinschaften eine Interessenbekundung hinterlegt. Nach Auffassung der Baubetreuer:innen ist das Verfahren im Laufe der Zeit deutlich niedrigschwelliger geworden (#3: 8).

Mehrwert für das Quartier

Für die konzeptionelle Ausrichtung der Baugemeinschaft spielen oft ideologische Beweggründe eine Rolle, wie beispielsweise die Verwirklichung von gemeinschaftlichen sozialen oder ökologischen Zielen. Die Baubetreuer:innen attestieren Baugemeinschaften ein Interesse und eine Offenheit gegenüber innovativen Ansätzen im Planen und Bauen von Gebäuden. In der zentralen HafenCity wurden beispielsweise von einer Eigentums-Baugemeinschaft innovative Ansätze zum autoarmen Wohnen und der nachbarschaftlichen Nutzung der Dachfläche eingebracht, die nach anfänglichem Widerstand der HafenCity Hamburg GmbH für die weitere Entwicklung der entstehenden Quartiere im Baakenhafen als Verpflichtung übernommen wurden (#3: 3).

Die frühzeitige Vereinbarung und detaillierte Formulierung eines Konzepts ist für die Baugemeinschaft eine wichtige Grundlage der Gemeinschaftsbildung. Haushalte, die sich nicht auf das zugrundeliegende Konzept einlassen können, verlassen die Gruppe i. d. R. bereits in der Formierungsphase (#1: 11). Auch gegenüber Mitgliedern, die später hinzukommen und sich nicht mit dem Konzept anfreunden können oder Veränderungswünsche haben, bietet ein verbindlich festgehaltenes Konzept eine Absicherung gegenüber ressourcenverzehrenden Grundsatzdiskussionen durch neue Mitglieder (#10: 3).

Es ist nicht unüblich, dass sich Haushalte zu einem unterschiedlichen Grad in die Gemeinschaft einbringen. Oft entstehen innerhalb einer Kerngruppe im Haus enge Beziehungen, während andere Haushalte ein eher lockeres nachbarschaftliches Verhältnis pflegen (#1: 16). Dass sich Baugemeinschaften als Freundeskreis verstehen, ist nur selten der Fall (#3: 2); dennoch wird beobachtet, dass Vertrauen, Zuneigung und „soziale Kontrolle“ innerhalb der Gemeinschaft größer sind als in normalen Wohngebäuden (#3: 14f.). Das Gemeinschaftsgefühl scheint in kleineren Baugemeinschaften stärker ausgeprägt zu sein als in Baugemeinschaften mit vielen Haushalten (#3: 14), wobei es jedoch einer Mindestanzahl an Mitgliedern bedarf, „um eine stabile Nachbarschaft aus Leuten zusammenzustellen“ (#10: 7f.). Die Erfahrung zeigt, dass Baugemeinschaften mit 25–40 Haushalten gute Voraussetzungen für eine ausgeglichene Gemeinschaft bieten (#10: 8). Ein wichtiger bzw. förderlicher Faktor für das Gemeinschaftsgefüge in Baugemeinschaften sind Mitglieder, die durch ihr individuelles Engagement gemeinschaftsfördernd wirken (#7: 15; #3: 17).

Allerdings spielt der Blick nach außen auf das Quartier und das Bestreben, einen lokalen Bezug zum Wohnumfeld herzustellen, für Baubetreuer:innen und Baugemeinschaft zumindest bis zum Einzug eine nachgeordnete Rolle, weil der Fokus bis dahin auf Planungs- und Finanzthemen ausgerichtet ist. Nichtsdestotrotz sehen sich die betreuenden Fachbüros in der Verantwortung, einen räumlichen Bezug zwischen Baugemeinschaft und ihrem Umfeld herzustellen:

„Baubetreuer sind meiner Ansicht nach mehr als reine Organisatoren, sondern ich sehe das aus der Sicht eines Stadtentwicklers, der Menschen sozusagen mit der Stadt verheiraten will an bestimmten Orten.“ (#10: 1)

4.4 HafenCity Hamburg GmbH

Grundstücksakquise

Obwohl in der HafenCity bereits in den frühen Entwicklungsjahren versucht wurde, Baugemeinschaften explizit anzusprechen, war eine entsprechende Nachfrage nach Grundstücken nicht hoch; dies lag auch daran, dass die gesamtstädtische institutionelle Unterstützungsstruktur erst im Aufbau war (#7: 6; #: 2f.). Im ersten Bauabschnitt der HafenCity erfolgte die Vergabe von Grundstücken im engeren Citybereich auf der Basis des Höchstgebots für freifinanziertes Wohnen. Die entsprechend hohen Bodenrichtwerte eigneten sich zum damaligen Zeitpunkt nicht für Baugemeinschaften. Zudem war die HafenCity als Wohnort anfänglich noch Neuland. Für die Entwicklungsgesellschaft war es deshalb eine große Herausforderung, der allgemeinen Öffentlichkeit die HafenCity als innerstädtisches Wohngebiet zu vermitteln. Einfacher wurde dies aus der Sicht des ehemaligen Vorsitzenden der Geschäftsführung der HafenCity Hamburg GmbH – Prof. Jürgen Bruns-Berentelg – erst durch eine Abkehr vom Höchstpreisgebot bei der Vergabe von Grundstücken:

„Ein ‚Game-Changer‘ für die Entwicklung des Stadtteils war sicherlich, dass wir die Freiheit bekamen, in der Kommission für Bodenordnung ab 2005 mit niedrigen Festpreisen eine radikale Abkehr von der Preismaximierung zu erreichen und damit auch Genossenschaften und Baugemeinschaften gewinnen konnten. Erst dadurch konnten wir die so wichtige soziale Durchmischung angehen.“ (Welt, 11.04.2021)

Dadurch wurde bereits mehrere Jahre vor dem Bündnis für Wohnen (BSW 2011) und ohne politischen Druck ermöglicht, erste Grundstücke an Baugenossenschaften, Baugruppen, Baugemeinschaften und zur Realisierung von Wohnungen für andere Gruppen zu vergeben.¹²

Mehrwert für das Quartier

Nach der Integration erster Baugemeinschaften in der westlichen und zentralen HafenCity wurde diese neue Wohnform von der Entwicklungsgesellschaft in ihrer Wirkung positiv bewertet: „[...] irgendwann auf diesem Weg hatte sich das bei uns auch verfestigt zu sagen, das ist ein Segment für eine Stadtentwicklung, was mühsam zu erreichen ist, aber was den echten Mehrwert bietet“ (#7: 6).

Bei der Grundstücksvergabe wird, abgesehen davon, wie die Baugemeinschaft ins Quartier hineinwirken kann, auch beachtet: „Was könnten soziale Interessen sein, unter denen die Menschen zusammenleben wollen?“ (#8: 10) So konnte auch Kunsttreibenden oder älteren Frauen, die gemeinsam in einer Baugemeinschaft leben wollen, ein Zuschlag erteilt werden. In einem Fall wurde im Rahmen der Bewerbung von einer eigentumsorientierten Baugemeinschaft vorgeschlagen, zwei Wohnungen für sehbehinderte Menschen bereitzustellen und eine Stelle für eine sehbehinderte Person zur Unterstützung der Baugemeinschaft zu schaffen (#J). Ein anderes Projekt bewarb sich mit der Öffnung eines geplanten Gemeinschaftsraums für das Quartier zur Nutzung von Bewegungsangeboten beispielsweise für eine Quarterpipe zum Skaten (#I). Baugemeinschaften werden durch ihre kreativen sozialen oder ökologischen Ansprüche, die sie über ihr Wohnprojekt in den Stadtteil einbringen, von der Entwicklungsgesellschaft auch als Innovationstreiber wahrgenommen.

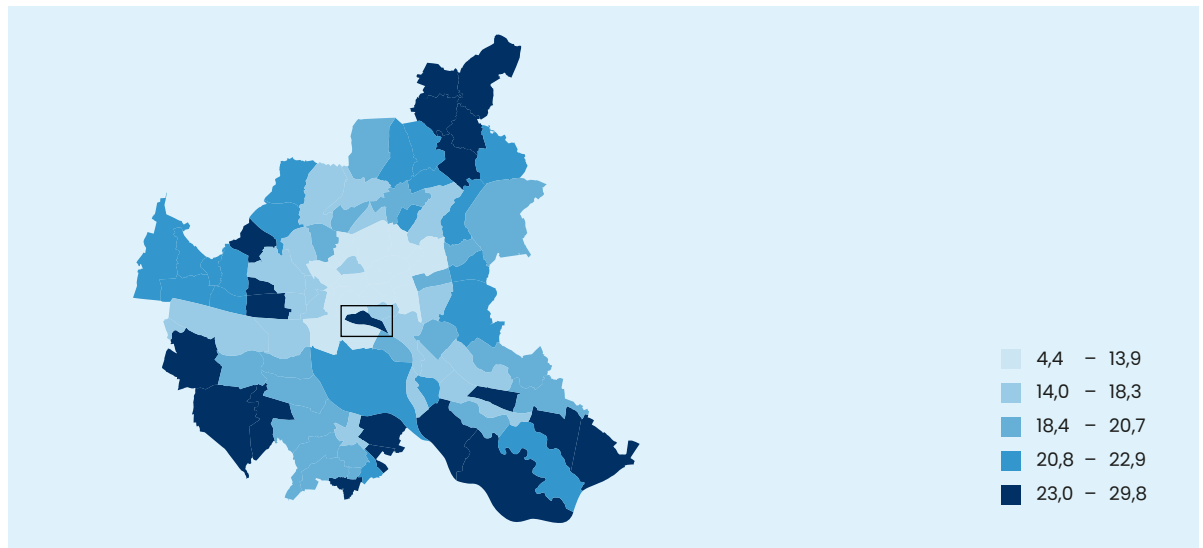
„Also das sind alles so Extras, die den Ausschlag gegeben haben, dafür, dass diese Baugemeinschaft den Zuschlag zum Grundstück gekriegt hat. Das war sage ich mal vorher bei den anderen Baugemeinschaften eigentlich nicht der Fall.“ (#9: 2f.)

Die Förderung von Baugemeinschaften erfolgte seitens der Entwicklungsgesellschaft auch deshalb, weil sich abgezeichnet hatte, dass in den ersten Wohnprojekten in der HafenCity eine eher homo-

¹² Z.B. Servicewohnen für Senioren (Martha Stiftung), eine religiöse Hausgemeinschaft (Ökumenisches Forum), Studierendenwohnen (Helmut-Schmidt-Studierendenwohnheim), Wohnen für Menschen mit Behinderung (Leben mit Behinderung Hamburg); ein Wohnprojekt von Hamburg Leuchter für junge Menschen (bis 55 Jahre) mit chronischen Erkrankungen.

gene Bewohner:innenstruktur entstanden war, welche nicht dem Leitbild der Diversität entsprach (#7: 8). Der Entschluss der Entwicklungsgesellschaft in ihren Ausschreibungen explizit Baugemeinschaften anzusprechen, war also primär „nicht erst eine Entscheidung zugunsten Baugemeinschaften, sondern zugunsten einer sozialen Mischung, die durch Wohnungsbau auf ökonomischer Basis hergestellt werden konnte“ (#8: 2). Über das Modell von Baugemeinschaften im individuellen Eigentum konnte auch die Haushaltsstruktur beeinflusst werden. Der überraschend hohe Anteil an Familien mit Kindern in der HafenCity von über 26 Prozent lässt sich teilweise durch die Anforderungen der Grundstücksangebote erklären:

„Dabei werden Baugemeinschaften gesucht, die in besonderem Maße die Wohneigentumsbildung vom Haushalten mit Kindern in den Mittelpunkt stellen. Als Voraussetzung dafür müssen Haushalte mit Kindern die Hauptnutzergruppe bilden (mindestens 50 Prozent der Haushalte).“ (HCH 2017: 35).



A2 Anteil der Haushalte mit Kindern (unter 18 Jahren) in Hamburg [%] | Quelle: Statistikamt-Nord (2023) Stadtteilprofile.

Die HafenCity (in der Karte umrahmt) lag Ende 2022 mit 26,4 Prozent in dieser Kategorie an 4. Stelle der 105 Stadtteile Hamburgs. Diese Haushaltsstruktur findet sich sonst eher in peripher gelegenen Stadtteilen Hamburgs.

Der soziale Aspekt von Baugemeinschaften wurde also bereits früh in der Entwicklung mitgedacht und Schritt für Schritt weiterentwickelt (#7: 8). Erfolgreiche Gemeinschaftsbildung bzw. das gelebte Miteinander wird der Haltung und Einstellung der Mitglieder zugeschrieben, wobei Kompromissbereitschaft innerhalb der Baugemeinschaft eine zentrale Rolle einnimmt. Eine bereits im Planungsprozess stabilisierte Gemeinschaft wirkt sich aus Sicht der Entwicklungsgesellschaft positiv auf die gesamte Quartiersentwicklung aus (#7: 6).

5. Baugemeinschaften in der östlichen HafenCity: „Von der Idee zur gelebten Praxis“

5.1 Soziodemografische Struktur der Baugemeinschaften

Im Verlauf der Fokusgruppeninterviews wurden relevante sozio-demografische Daten von den Baugemeinschaftsmitgliedern erhoben und in der Auswertung anonymisiert. Um auch Daten von nicht interviewten Haushalten zu erlangen, wurde eine verantwortliche Person der Baugemeinschaft identifiziert und um die Weitergabe eines schriftlichen Fragebogens an in der Fokusgruppe nicht anwesende Mitglieder gebeten. Die soziodemografischen Daten geben Aufschluss über die Haushaltsstruktur der Baugemeinschaften und inwieweit die Erkenntnisse aus den Interviews mit der Konstellation und Zusammensetzung einer Baugemeinschaft zusammenhängen können. Die Rücklaufquote der schriftlichen Befragung lag bei 296 zugestellten Fragebögen bei 35 Prozent (T2). Die quantitativen Daten weisen auf Unterschiede zwischen Baugemeinschaften in privatem Eigentum und genossenschaftlich organisierten Baugemeinschaften hin (vgl. A3-8)¹³.

T2 Rückmeldungen der schriftlich und mündlich befragten Haushalte in den untersuchten Baugemeinschaften

Baugemeinschaftstyp	Anzahl Wohnprojekte	Anzahl Haushalte	Interviewte Haushalte Abs. %	Fragebogen Abs. %
Genossenschaftliche Baugemeinschaften	5	97	29 30%	28 29%
Eigentums-Baugemeinschaften	8	199	51 26%	74 37%
Gesamt	13	296	80 27%	102 34%

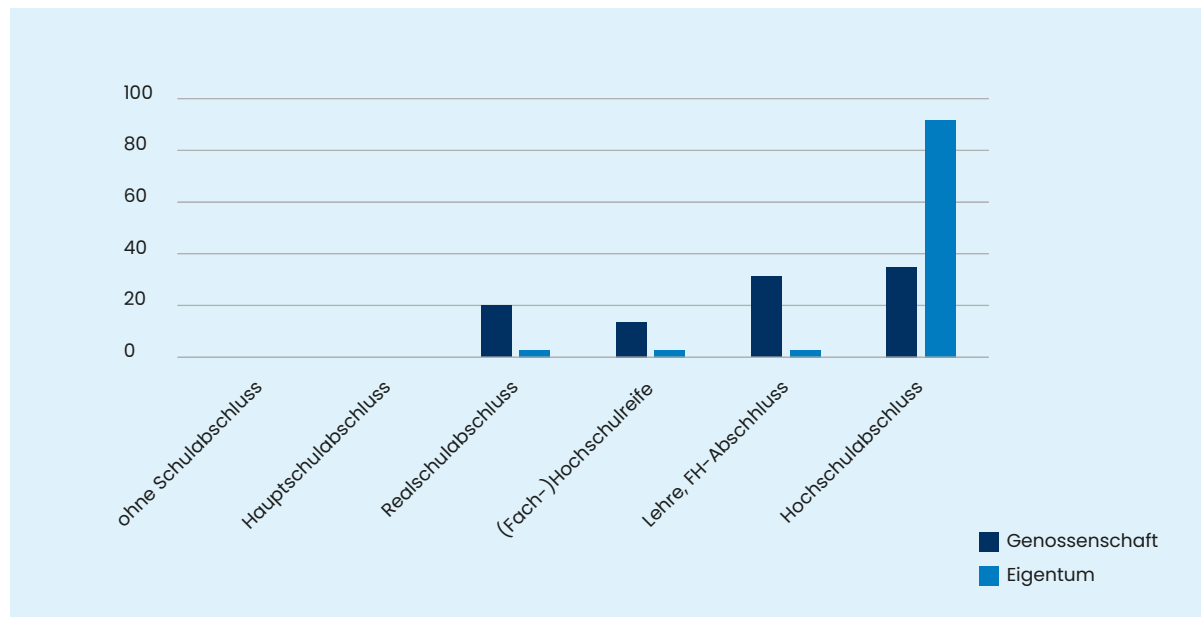
Die Informationen aus der schriftlichen Befragung werden durch die in den Interviews gewonnenen Erkenntnisse ergänzt, um möglichst robuste Aussagen zu wesentlichen soziodemografischen Merkmalen und Eigenschaften von Baugemeinschaften zu treffen.

Das Konstrukt einer Eigentumsbaugemeinschaft, das trotz Förderungsmaßnahmen durch die vergleichsweise hohen Grundstücks- und Baukosten wesentlich von der Finanzierungskapazität der Mitglieder geprägt ist, schränkt die potenzielle Zielgruppe hinsichtlich des sozioökonomischen Milieus ein. Auch die eingereichten Bewerbungsunterlagen für Grundstücke in der HafenCity zeigten, dass insbesondere das Gros der Mitglieder in Eigentumsbaugemeinschaften in beruflichen Feldern tätig ist, die eine akademische Ausbildung oder andere höhere Qualifikationen voraussetzen und die i.d.R. Zugang zu höheren Einkommen ermöglichen. Ausnahmen sind selten:

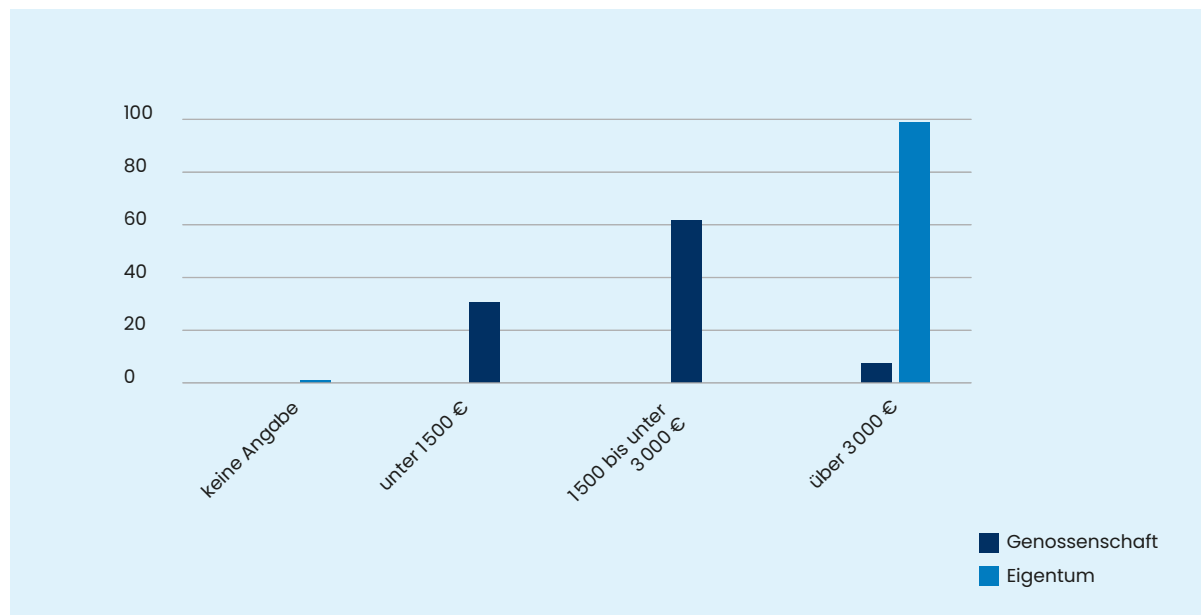
„Klar hat man da immer mal wieder einen Ausreißer dabei, Ausreißer sowohl nach oben als auch nach unten. Also unten hört sich so negativ an. Also im Sinne von Handwerkern oder eben nicht-akademischen Berufen. Aber dass man wirklich sagt, man hat aus 25 Einheiten halb Handwerker oder Friseure zusammen mit Angestellten oder Beamten, Lehrern, akademischen Berufen, Ingenieuren, das sehe ich hier in Hamburg nicht.“ (#1: 17)

¹³ Zu berücksichtigen ist, dass nicht alle interviewten Haushalte auch den Fragebogen ausgefüllt haben. Dies betrifft vor allem genossenschaftliche Baugemeinschaften, wie aus dem Vergleich der Altersstruktur in den Interviews mit den Altersangaben der Fragebögen ersichtlich ist.

Diese Aussage deckt sich mit den Befunden aus der Voruntersuchung baugemeinschaftlicher Projekte in der westlichen und zentralen HafenCity (siehe Kapitel 1.2) und wird sowohl aus den geführten Interviews als auch in den aktuell erhobenen Daten zum Bildungsabschluss (vgl. A3) und Einkommensniveau der Baugemeinschaften (vgl. A4) in der östlichen HafenCity deutlich.



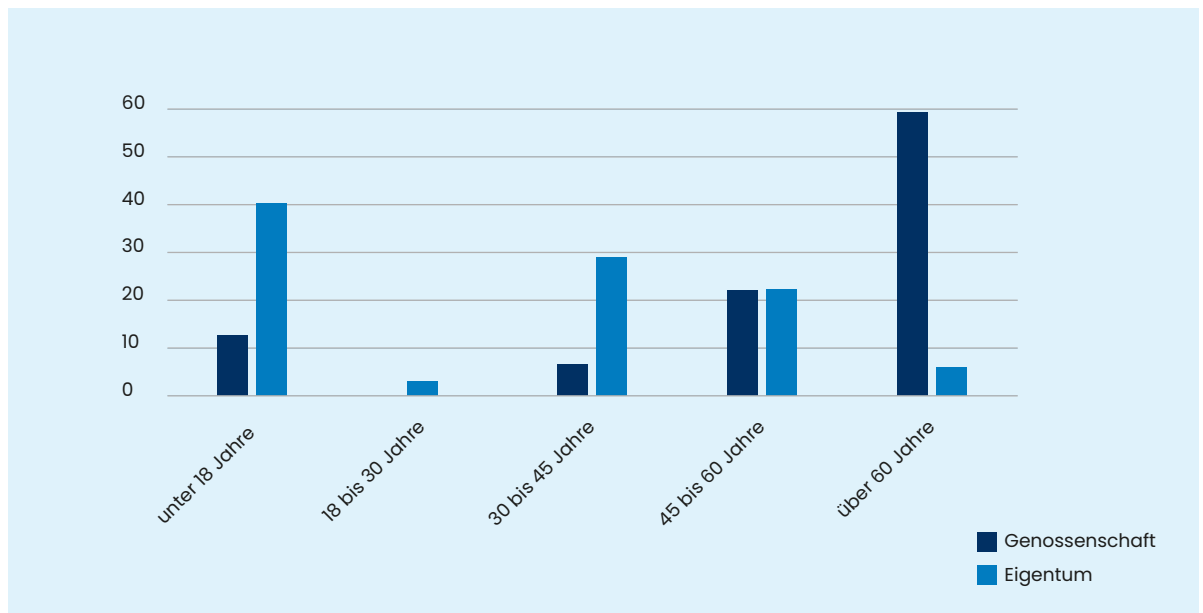
A3 Bildungsabschlüsse der volljährigen Haushaltsmitglieder



A4 Monatliches Nettoeinkommen der befragten Haushalte

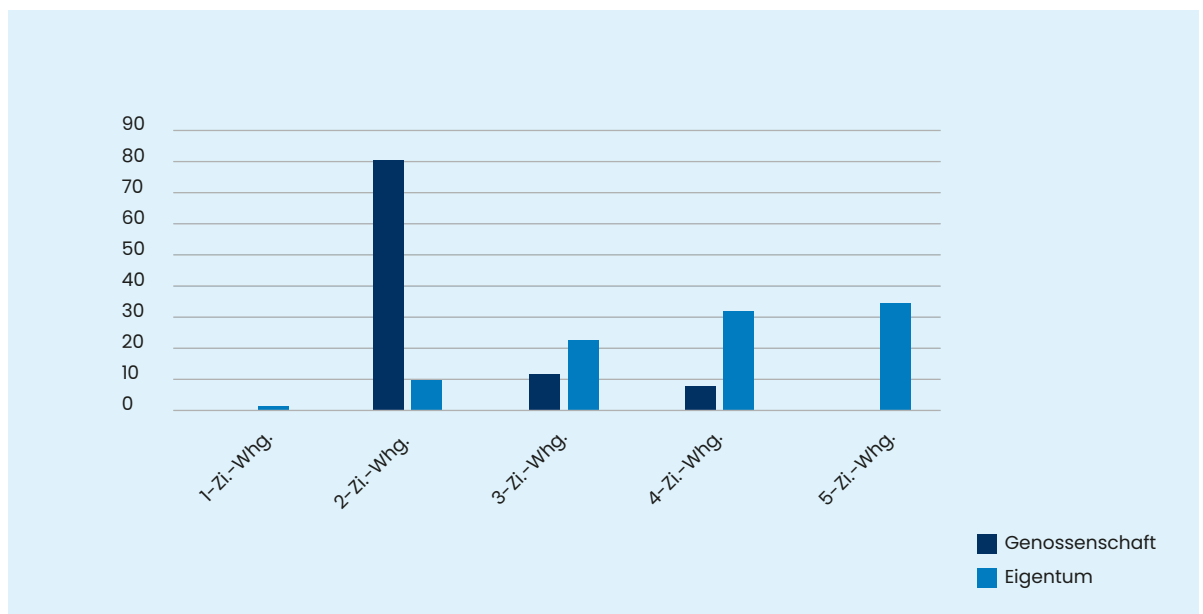
Während die meisten der befragten Genossenschaftshaushalte über ein Netto-Einkommen zwischen 1.500 € bis unter 3.000 € verfügen, liegt dieser Wert bei den Haushalten der Eigentumsbaugemeinschaften durchweg bei über 3.000 € netto monatlich.

Ein weiterer Grund für diese Unterschiede könnte in der Altersstruktur und Zusammensetzung der jeweiligen Haushalte begründet liegen (vgl. A5). Zwei der fünf genossenschaftlichen Baugemeinschaften haben Wohnkonzepte umgesetzt, die das Wohnen im Alter unterstützen: „Arche Nora“, ein Wohnprojekt für Frauen ab dem 60. Lebensjahr und „Gemeinsam älter werden“. Ein signifikanter Anteil der genossenschaftlichen Mieter:innen in diesen Baugemeinschaften beziehen Rente und repräsentieren eine Alterskohorte mit einer Abiturientenquote und einem damit verbundenen Potenzial für berufliche Einkommensmöglichkeiten, das deutlich unter demjenigen der i. d. R. jüngeren berufstätigen Haushaltsmitglieder der befragten Eigentumsbaugemeinschaften lag.



A5 Altersstruktur der Haushalte

Weiterhin ist auffällig, dass das Gros der erhaltenen Fragebögen aus den genossenschaftlichen Baugemeinschaften von Haushalten mit älteren Bewohner:innen stammt. Im Vergleich zu den zwei Baugemeinschaften mit Wohnkonzepten für das Miteinander älterer Menschen weisen die anderen befragten genossenschaftlichen Baugemeinschaften eine größere Altersvielfalt auf. Die familienfreundliche Ausrichtung der Grundstücksangebote für die Umsetzung von Baugemeinschaften im Eigentum beeinflusst Grundrisse und Wohnungszuschnitte (vgl. A6) sowie das soziale Gefüge innerhalb einer Baugemeinschaft auf lange Sicht.



A6 Anzahl der Zimmer in den befragten Haushalten

Demnach handelt es sich bei den Eigentumswohnungen vorwiegend um Familienhaushalte. Senior:innen oder kinderlose 2-Personen-Haushalte haben aufgrund der Vorgaben geringe Erfolgsaussichten, sich in eine Eigentumsbaugemeinschaft einzubringen (#1: 21). Sie sind entsprechend stärker im genossenschaftlichen Segment vertreten (vgl. A6), das auch Wohnraum für kleinere Haushaltsgrößen bietet. In den Interviews bezeichneten drei genossenschaftliche Baugemeinschaften ihre Projekte als „wahnsinnig heterogen, bunt, schön zusammengemixt von der Altersstruktur und von der Sozialstruktur“ (#D: 6) und eine Konstellation, in der es „ganz wichtig war, dass wir halt alle

Einkommenssituationen berücksichtigen können“ (#1: 8). Auch befragte Vertreter:innen von Genossenschaften betonten die Vielfalt innerhalb ihrer Wohnprojekte hinsichtlich der Haushaltsstruktur:

„Genossenschaftliche Baugemeinschaften sind in der Zusammensetzung heterogen, also die familiären Situationen sind unterschiedlich. Also da trifft man eigentlich alles, Patchwork und Familien und Alleinlebende.“ (#2: 15)

Die kulturelle und ethnische Zusammensetzung der Baugemeinschaften wurde in den geführten Gesprächen trotz der soziodemografischen Unterschiede als homogen beschrieben. In den Fragebögen gaben 94 Prozent der Befragten eine deutsche Staatsangehörigkeit an.¹⁴

Auch baubetreuende Fachbüros berichten, dass Mitglieder von Baugemeinschaften selten einen Migrationshintergrund haben und falls doch, „dann sind diese aber im Grunde genommen mit beiden Beinen in der Hamburger Mitte oder in der Hamburger Gesellschaft angekommen und dementsprechend kriegen die das auch mit und können dieses Konstrukt nachvollziehen.“ (#1: 18). Ausnahmen bestätigen die Regel: Im Baakenhafen existiert lediglich eine Baugemeinschaft deren Mitglieder „sehr zusammengewürfelt aus verschiedensten Nationen“ (#3: 4) sind.¹⁵

Auf individuelle Beweggründe für das Leben in einer Baugemeinschaft wird im Folgenden eingegangen.

5.2 Motivation für die Gründung einer Baugemeinschaft in der HafenCity

Im Rahmen der übergeordneten Fragestellung zur gemeinwohlorientierten Ausrichtung von Baugemeinschaften haben wir um die Erörterung der individuellen Beweggründe für die Wahl dieses Wohnmodells und des Standortes HafenCity gebeten. Die Gründung der befragten Baugemeinschaften erfolgte i. d. R. durch Menschen, die ähnliche Lebensmodelle oder Vorstellungen zum Thema Wohnen und Nachbarschaft haben und die gemeinsam ein Bauprojekt realisieren wollen, um zusammen unter einem Dach zu wohnen.

„Wir hatten tatsächlich in St. Pauli auch einen relativ dichten Nachbarschaftskontakt. Der Kern ist eine Straße mit ein paar Nebenstraßen, wo wir uns sowieso freundschaftlich und sonst auch Sachen zusammen gemacht haben, auch Projekte zum Teil.“ (#6: 6)

Der Wunsch nach einem auf Gemeinschaft ausgerichteten Wohnprojekt war einer der wichtigsten Beweggründe für eine Baugemeinschaft und in den Gesprächen wurde das regelhaft flankiert von der Möglichkeit, über den Weg der Förderfähigkeit auch bezahlbaren Wohnraum in Hamburg zur Miete oder im Eigentum (#K: 9) zu erlangen.¹⁶

¹⁴ In einem genossenschaftlichen Projekt war ein multikulturelles Konzept mit türkischstämmigen Mitgliedern vorgesehen; bis auf ein Mitglied sind die anderen türkischen Mitglieder „dann mit der Zeit ausgestiegen, weil es zu lange gedauert hat.“ (#A: 7) Vermutlich liegt es daran, dass das Konzept der Baugemeinschaft auch noch nicht ausreichend über soziokulturelle Barrieren hinweg bekannt bzw. als Möglichkeitsraum für bezahlbares gemeinschaftliches Wohnen wahrgenommen wird.

¹⁵ Im Hamburger Stadtteil Wilhelmsburg haben sich z. B. im Rahmen einer Informationskampagne der städtischen Entwicklungsgesellschaft IBA und der Agentur für Baugemeinschaften viele migrantische Gruppen beworben. Darunter waren viele Menschen, die jetzt in der dritten Generation in Wilhelmsburg leben und erstmals in der Lage sind, Eigentum zu bilden. Das Verständnis für das Genossenschaftsprinzip und für Wohnen zur Miete ist innerhalb dieser Gruppe nur gering ausgeprägt, weil Eigentum als familiäres Erbe in den Herkunftsländern als zentrales Mittel der familiären Absicherung gilt (#5: 11f.). Diese soziokulturelle Komponente wirkt sich ebenfalls auf die Wahl der Eigentumsform aus.

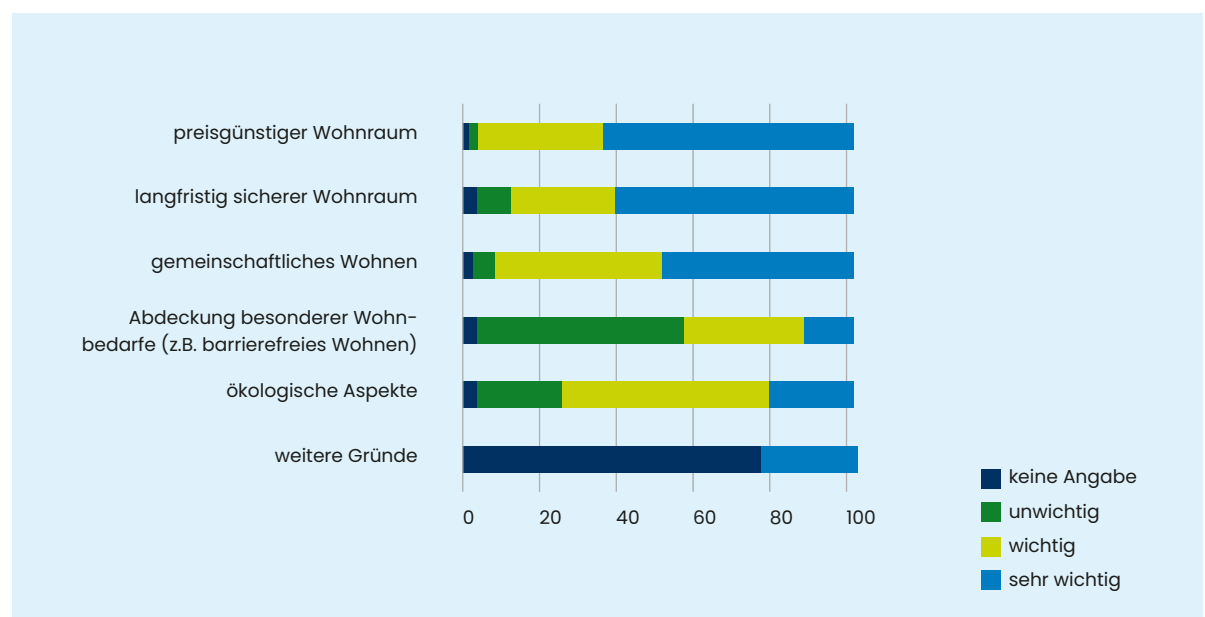
¹⁶ Der Wohnungsmarkt ist in Hamburg durch einen starken Nachfrageüberhang gekennzeichnet. Seit 2010 liegt die Leerstandsquote in Hamburg bei unter einem Prozent (Statista: <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/252750/umfrage/leerstandsquote-von-wohnungen-in-hamburg/>, Zugang am 4.10.2024).

„Entweder man gewinnt im Lotto und kauft sich einfach eine Wohnung oder Baugemeinschaft. Das haben wir damals dann herausgefunden, dass das geht. Da waren so viele unterschiedliche Möglichkeiten als Genossenschaft, als Kommanditgesellschaft und so weiter. Und dann hat sich herausgestellt, wir wollten das gerne im Eigentum machen.“ (#J: 7)

Für viele der Haushalte, die aus einem Wohnumfeld in inzwischen weitgehend gentrifizierten Stadtteilen Hamburgs mit großem Altbaubestand kommen¹⁷, war die Entscheidung für eine Baugemeinschaft in der HafenCity weitgehend alternativlos: Die vergleichsweise niedrigen Mieten aufgrund der oftmals langjährig bestehenden Mietverträge ermöglichten zunächst den Verbleib in den beliebten Quartieren. Ein gewünschter Wohnungswechsel scheiterte jedoch an den bei Neuvermietung aufgerufenen Mietpreisen und ein Bezug von Neubauten lag oft außerhalb der finanziellen Reichweite der befragten Haushalte.

„Es gab natürlich schon ein paar rationale Überlegungen, dass mir auch klar war, also ich bleibe auf St. Pauli und fand das auch gut da, aber ich hatte auch einen relativ alten Mietvertrag in diesem schrabbeligen Haus, wo sich keiner gekümmert hat. Das hätte ich auch weiterhin machen können, aber eine Veränderung wäre jetzt außer unter diesen Umständen, glaube ich, für mich auch nicht drin gewesen. Also auch heute nicht. Ich kann mir nicht vorstellen, mich auf dem normalen Wohnungsmarkt zu verändern.“ (#G: 15)

Das Bedürfnis nach preisgünstigem und langfristig sicherem Wohnraum ist auch in der Fragebogenerhebung als wichtigster Beweggrund für den Beitritt in eine Baugemeinschaft genannt worden, noch vor dem Wunsch gemeinschaftlich zu wohnen (vgl. A7).



A7 Beweggründe für den Beitritt zu einer Baugemeinschaft

Eine weitere Motivation für eine Bewerbung für ein Grundstück in der HafenCity ist der Mangel an geeigneten Grundstücken im gewohnten Wohnumfeld oder in anderen Stadtteilen, die für die Mitglieder der Baugemeinschaft als attraktiv galten: „Wir wollten eben auch mit den anderen Bewohner:innen dort wohnen bleiben auf der Ecke... und erst nach längerem Suchen“ (#D: 5) ist die HafenCity in den Fokus geraten. Einige der befragten Baugemeinschaften hatten sich bereits zuvor ohne Erfolg auf andere Grundstücke in anderen Stadtteilen beworben und sich neuformiert, nachdem sich nicht alle Mitglieder für einen weiteren i. d. R. langwierigen Bewerbungsprozess motivieren konnten.

¹⁷ Genannt wurden beispielsweise die Stadtteile St. Pauli und Neustadt im Bezirk Mitte, Sternschanze und andere Wohngegenden im Bezirk Altona und Uhlenhorst, ein zentrumsnaher Stadtteil im Bezirk Hamburg Nord.

„Und da haben wir auch von Projekten in Hamburg-Neugraben und Fischbek erfahren [gemeint ist das Areal der ehemaligen Röttiger Kaserne] und ich dachte, okay, das sind auch gute Projekte, die sich für mich gelohnt hätten. Aber wir sind dann hingegangen und haben gedacht, da wollen wir nicht wohnen, das ist so schrecklich die Gegend. Das ist für mich keine Wohngegend. Das ist so eine Schlafstadt und das ist mir zu wenig urban.“ (#E: 44).

Zwei Baugemeinschaften sind erst durch die Kontaktaufnahme eines Fachbüros für Baubetreuung auf die Grundstücksangebote für Baugemeinschaften in der HafenCity aufmerksam geworden (#B; #I) andere durch die Agentur für Baugemeinschaften (#E; #F) und eine hat sich aus einem bestehenden Baugemeinschaftsprojekt in der HafenCity heraus gegründet. Letztere hatte also schon langjährige Wohnerschaft in dem Stadtteil und sich gezielt auf ein Baugrundstück im Quartier Baakenhafen beworben (#K). Besonders interessant ist die Erfahrung einer Baugemeinschaft, die bei der Agentur für Baugemeinschaften als grundstückssuchend gelistet war und gezielt von einem Fachbüro für Baubetreuung für ein Projekt in der HafenCity angesprochen wurde:

„Er [Baubetreuer eines Planungsbüros] hat uns dann angerufen, weil er für dieses Projekt eine Baugruppe ganz händeringend suchte und wir fanden das ganz spannend. Wir waren erst ein bisschen überrumpelt, auch von diesem Ort überrumpelt, weil es so klassisch nicht unser Ort ist, wir aber inzwischen glauben, dass er es sein kann. Über die Bewerbung hier in der HafenCity ist diese Baugruppe dann realisiert worden.“ (#I: 8)

Aus den Gesprächen mit Mitgliedern der Baugemeinschaften ist hervorgegangen, dass die HafenCity nicht für alle den Wohnort der ersten Wahl darstellte. In einigen Fällen führte erst eine erfolglose Bewerbung für eine Baugemeinschaft in anderen Stadtteilen zu einer Beschäftigung mit der HafenCity, auch mangels alternativer Wohnorte, die die unterschiedlichen Bedürfnisse der Mitglieder an ein urbanes Umfeld abbilden können. Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass für die meisten der befragten Baugemeinschaften die HafenCity aufgrund eines Mangels an konkurrenzfähigen alternativen Standorten, die den Lebensmodellen und Erwartungshaltungen an das Wohnumfeld entsprachen, als Optionsraum für bezahlbares Wohnen mit Zukunftsperspektive in den Blick rückte.

5.3 Perspektivwechsel und Wahrnehmung der HafenCity

Zum Zeitpunkt der Erhebung waren einige der Baugemeinschaften bereits eingezogen, d.h. sie verfügten bereits über Wohnerschaft im Stadtteil, andere waren weit vorangeschritten; sie standen kurz vor dem Richtfest und hatten sich intensiv mit dem Stadtteil beschäftigt. Die von den Haushalten und befragten Mitgliedern benannten Vorzüge und Herausforderungen der HafenCity ähneln den Ergebnissen einer früheren Studie „Wohnalltag in der zentralen HafenCity“ (Menzl und Gonzales 2018), die Zuzugsmotive nach allgemeinen und individuellen Standortmerkmalen unterscheidet. Genannt wurden

- die Nähe zum Wasser in zentraler städtischer Lage: „Uns war schnell klar, dass eigentlich nur die HafenCity in Frage kommt, durch die Umgebung, die Nähe zum Wasser“ (#F: 6),
- die gewonnene Zeitsouveränität durch die räumliche Nähe von Wohnort und Arbeitsplatz,
- die Qualität der Freiräume: „Wahnsinnig, wie viele soziale Flächen es da gibt. Das ist in anderen Großstädten fast nicht denkbar und ist sehr besonders“ (#G: 21) und
- die Wahrnehmung des Quartiers als urbanes Dorf, das sich auch hinsichtlich der als vielseitig wahrgenommenen Sozialstruktur vom Image der westlichen HafenCity Hafen unterscheidet.

In den Gesprächen wurden auch die Anforderungen des Wohnens im Alter hervorgehoben. Mit dem Zuzug in die HafenCity wird die Erwartungshaltung eines nachbarschaftlichen Quartiers verknüpft, das durch eine hohe Dichte (Urbanität) auch die notwendige soziale Infrastruktur mit Angeboten und Dienstleistungen im Wohnumfeld bereitstellen wird. Diese quartierliche Ausstattung ermöglicht ein selbstbestimmtes Leben in der Baugemeinschaft bis ins hohe Alter und Chancen zur Mitgestaltung durch die Bewohnerschaft.

„Ich werde auch nicht jünger und ich kriege nicht mehr so viel gleichzeitig auf die Reihe. Ich würde gerne diesen Stadtteil mitgestalten, weil ich später gerne wie im Dorf leben möchte. Also ich weiß, die Wege werden länger, wenn man älter wird und ich möchte gerne mein ganzes Leben hier haben. Ich würde auch gerne ein bisschen weiterarbeiten, ich möchte, dass ich hier einkaufen kann, ich möchte die Kultur hier haben. Also ich will gar nicht mehr aus meinem Dorf weg. Ich bin überhaupt kein Dorftyp oder Landtyp. Ich bin Großstadtmensch.“ (#C: 5)

Besonders interessant war das Bedürfnis nach einer sozialen Abgrenzung zum Milieu der „alten“ westlichen HafenCity, die viele Befragte noch mit einem elitären Image verbinden.

„Ich lege sehr viel Wert darauf, dass ich nicht in der HafenCity wohne, sondern im Baakenhafen. Also ich würde mich nie als HafenCity-Bewohnerin bezeichnen, weil ich die HafenCity wirklich blöd finde. Aber ich finde den Baakenhafen toll“.

Einige Baugemeinschaften haben mit diesem hartnäckigen Image der HafenCity als Stadtteil für eine eher wohlhabende Klientel zu kämpfen: Sie habe den Ruf eines Reichenghettos. Im Gespräch wurde uns auch mitgeteilt, dass die Entscheidung für die HafenCity im Freundes- und Bekanntenkreis oft auf Unverständnis stieß und einen Rechtfertigungsdruck erzeugte (#F: 9).

„Es gab auch ganz viele Leute, die teilweise mir das gar nicht geglaubt haben, dass ich in die HafenCity ziehe, die das also für einfach einen riesengroßen Scherz gehalten haben, und alle gehen auch davon aus, dass man da irgendwas gekauft hat, dass man viel Geld hat, geerbt wahrscheinlich. Für mich habe ich mir das innerlich so hingekniffelt (...): Also ich wohne nicht in der HafenCity, ich wohne im Baakenhafen, so ein kleines Spezialdörflein, um klarzumachen, dass es bei uns alles irgendwie sehr viel geiler und ein bisschen mehr durcheinander und gemischt ist.“ (#G: 20).

Das Quartier Baakenhafen wurde uns als Wohngebiet mit einem eigenen urbanen Charakter beschrieben, das zwar in der HafenCity liegt, dem aber eine Kieztauglichkeit innewohnt und das als Gegenpol zu den anderen Quartieren in der HafenCity und gentrifizierten Stadtteilen wahrgenommen wird:

„Ich wurde oft gefragt, ob ich St. Pauli vermisse und das habe ich schon auch erwartet auf eine Art, weil das einfach so anders war. Also die HafenCity hatte immer ein nicht wirklich attraktives Äußeres für mich geboten, in keinsten Weise gar nichts [...] Und wenn ich jetzt gucke, was bei uns da [im Baakenhafen] gebaut wird, was da noch alles hinsoll, bin ich richtig stolz, dass ich da wohnen darf. Das ist die coole HafenCity.“ (#G: 19)

Der Zuzug in einen entstehenden Stadtteil wird auch als sozialer Neuanfang oder als eine Chance gesehen, sich nochmal zu verändern, das noch Unfertige im Stadtteil mitzugestalten und sich in die Entwicklung des Wohnumfeldes einzubringen.

„Wir wohnten im Grindelviertel, also eine wirklich tolle Lage, aber irgendwie auch gesetzt und da bewegt sich auch nichts. Und das Spannende ist [...], dass hier was Neues ist, dass hier Leben und Bewegung ist und kein Stillstand. Das war so das Ausschlaggebende.“ (#F: 5)

„Ich habe sozusagen mein ganzes Leben in der Schanze gewohnt und jetzt am Pferdemarkt mittendrin. Ich bin seit 35 Jahren nicht umgezogen. Das macht mir immer mal ein bisschen Angst, aber ich möchte da nicht bleiben, wo ich jetzt bin. Es war lange Zeit okay, aber das hat sich so verändert, ist so kommerziell geworden und von da aus hoffe ich, dass ich die Offenheit habe, mich woanders irgendwie zu orientieren, jedenfalls will ich das.“ (#I: 3)

Neben der geäußerten Vorfreude auf das Leben im Quartier und einer Akzeptanz der HafenCity als ein guter Kompromiss für die Baugemeinschaft, der innerhalb Hamburgs eine urbane Wohnortalternative mit Perspektive darstellt, gab es auch kritische Anmerkungen zum sozialräumlichen Umfeld. Befragte aus Baugemeinschaften, die ihre Gebäude schon bezogen und erste Wohn Erfahrungen im Alltag gesammelt oder die sich bereits vor dem Hintergrund des bevorstehenden Umzugs in den Baakenhafen intensiv mit den aktuellen Bedingungen im Quartier beschäftigt

hatten, stellten Fragen zur weiteren Entwicklung des Quartiers und schilderten ihre Erfahrungen im (zukünftigen) Wohnumfeld. Benannt wurden beispielsweise Defizite im Einzelhandel und in der Alltagsversorgung:

„Es kommen auch erste Geschäfte und so weiter rein. Das ist echt okay. Aber es sind halt eigentlich nicht die Sachen, die wir brauchen.“ (#L: 50)

In allen Gesprächen ist die mangelnde kassenärztliche Versorgung ein Thema: „Nicht so Privatpraxen“ (#F: 15). Mitglieder einer Baugemeinschaft, in der ältere Menschen zusammenleben, monierten eine Unterversorgung bezüglich gesundheitlicher Infrastruktur:

„Wir sind so viele Seniorenprojekte und es kommen ja noch welche dazu, wenn die alten Pläne noch Bestand haben. Wir sind viele Menschen mit Assistenzbedarf und es gibt keine Ärzte und keine Apotheke.“ (#C: 56)

Familien stellten nach Einzug fest, dass sich das auf Familienhaushalte ausgerichtete Wohnungsangebot im Quartier nicht in der lokalen Kita-Angebotsstruktur widerspiegelt. Auch der Zugang zu Grundschulplätzen und das gegenwärtige Angebot an quartiersnahen weiterführenden Schulen wurde als unzureichend bewertet. Beanstandet wurde auch die Beeinträchtigungen durch bauplanerische Verkehre, baubedingte Staub- und Lärmemissionen im unfertigen Quartier sowie die noch unzureichende Anbindung des Baakenhafens als innerstädtisches Quartier an den öffentlichen Personennahverkehr. Die gegenwärtige Busanbindung im 20-Minuten-Takt und eine U-Bahn, die im 10-Minuten-Takt verkehrt, entsprechen nicht den Vorstellungen der Baugemeinschaftsmitglieder, die in dem als autoarm geplanten Quartier Baakenhafen¹⁸ über keinen der wenigen PKW-Stellplätze verfügen: „Mit diesem 10-Minuten-Takt der U4 morgens oder nach der Arbeit können acht, neun, zehn Minuten Warten schon lang sein“ (#F: 47). Der Verzicht auf den eigenen PKW fällt vielen unter diesen Umständen schwer und „die eine oder andere Familie ist eben auch wieder weggezogen aufgrund der Parkplatzsituation“ (#I: 36).

Das quartiersweite stationäre Carsharing-Angebot soll Abhilfe schaffen und befindet sich im Aufbau, es stellte im Befragungszeitraum jedoch nur wenige Autos für die Anwohnerschaft im Quartier bereit.¹⁹ Ein Befragter monierte die vielen bestehenden Vorgaben hinsichtlich der Unterbringung von PKW und reservierten Bereichen für das stationäres Carsharing in der Tiefgarage, während kein entsprechender Bereich für die Unterbringung von Lastenrädern bereitstünde (#F: 43).

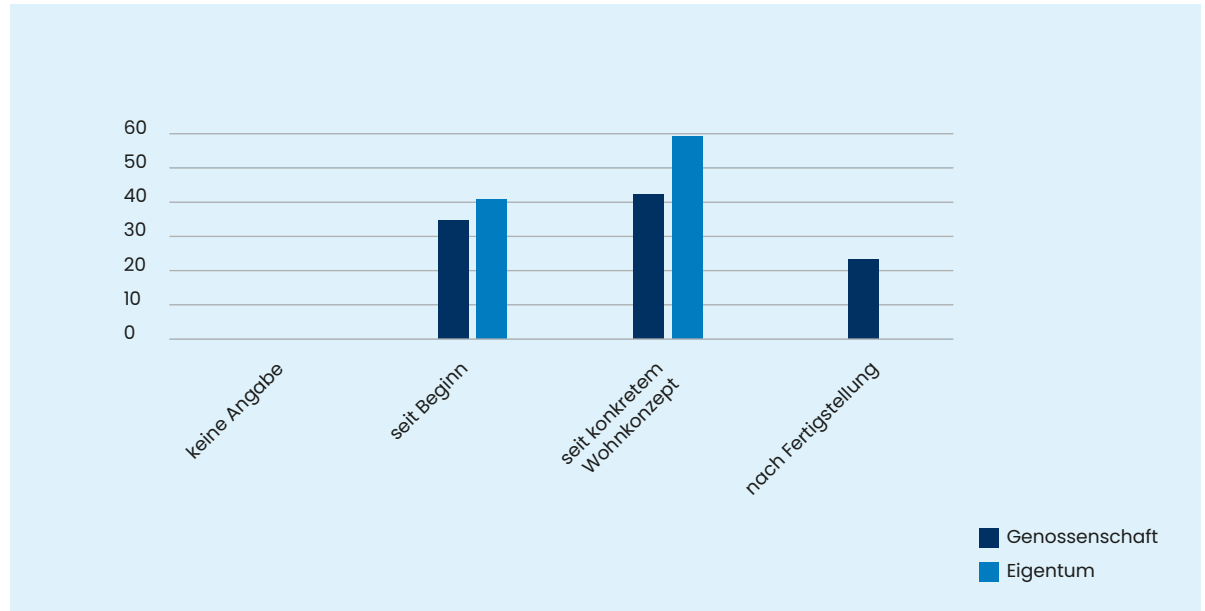
Trotz dieser wahrgenommenen Unzulänglichkeiten und negativen Erfahrungen überwog bei allen Befragten die Vorfreude auf das Wohnen im gemeinschaftlichen Projekt. Ihnen war bewusst, dass sie in ein Quartier ziehen, dessen bauliche Entwicklung noch nicht abgeschlossen ist, sie hätten sich seitens der Entwicklungsgesellschaft aber eine engere Kommunikation und Unterstützung gewünscht, die ihnen den Umgang mit den Gegebenheiten erleichtert hätte.

¹⁸ Der autoarme Ansatz der östlichen HafenCity beinhaltet, dass Stellplätze nicht im öffentlichen Raum, sondern ausschließlich in den Tiefgaragen unter den Gebäuden und grundsätzlich weniger Stellplätze realisiert werden: Vorgesehen sind maximal 0,4 private Stellplätze pro Wohneinheit. „Um den Umstieg auf eine alternative Fortbewegung zu erleichtern, wurde ein deutschlandweit einzigartiges stationäres Carsharing-Angebot konzipiert. Bis 2028 ist, abhängig von der Nachfrage, ein Bestand von rund 100 Carsharing-Autos bis ins Quartier Elbbrücken vorgesehen“ (HafenCity Hamburg GmbH: <https://www.hafencity.com/stadtentwicklung/smart-mobility> [Online am 09.10.2024]).

¹⁹ Vom Grundgedanken her erscheint einigen der Befragten das stationäre Carsharing (langfristig planbare Reservierungen) gegenüber den aus eigener Erfahrung bekannten Free-Floating-Carsharing-Angeboten anderer Anbieter wenig konkurrenzfähig, weil man das entliehene stationsbasierte Auto nicht am Zielort innerhalb des Geschäftsgebiets abstellen kann, d.h. es sind keine sogenannten One-Way-Fahrten möglich.

5.4 Konsolidierung der Baugemeinschaft

Im Laufe der Grundstückssuche und der darauffolgenden Planungs- und Bauphase, die sich über mehrere Jahre erstreckt, vervollständigen sich Baugemeinschaften. Bei Einzug sind nicht immer alle Gründungsmitglieder dabei und auch von den später hinzugekommenen Haushalten steigen einige wieder aus dem Projekt aus (vgl. A8). Im Folgenden werden die Ursachen und Beweggründe für diese Fluktuation innerhalb der Gruppe herausgearbeitet und dargelegt, wie die Baugemeinschaften mit diesen Herausforderungen umgehen.



A8 Beginn der Mitgliedschaft in der Baugemeinschaft

In der Praxis hat sich durchgesetzt, dass eine Baugemeinschaft zu Beginn des Planungsprozesses mit einer Maximalbelegung von 40–60 Prozent der Haushalte startet, um den Wohnungsschlüssel in den Gebäuden besser planen zu können und spätere Belegungskonflikte bei der Zuteilung von Wohnungen zu vermeiden (#1: 8; #2: 16; #4: 4; #10: 10).

„Also wir waren am Anfang vor sieben Jahren maximal mit 40 Prozent belegt, damit – wenn wir dann die richtigen Grundrisse überhaupt erstmal haben – noch jeder auch die Wohnung bekommt, die er haben möchte. Es stand nämlich nicht fest, welche Wohnungsgrößen es überhaupt gibt, wie viele Wohnungen überhaupt zur Verfügung stehen und was sie kosten usw. Das war ja alles völlig unklar zu Beginn. Und dann haben sich diese Sachen nach und nach erst ergeben und dementsprechend gab es sehr viel Wechsel schon in der ersten Phase der Bewerbung, weil da schon Leute rein- und rausgegangen sind und dann nachher am Ende wie gesagt sind ja nochmal 60 Prozent neue Leute in die Baugruppe gekommen.“ (#8: 7)

Die Komplettierung der Baugemeinschaft stellt eine Herausforderung für die Kerngruppe dar, weil die grundlegenden Werte für das Projekt und die gemeinschaftliche Wohnidee nicht durch neue Mitglieder verwässert oder infrage gestellt werden sollen. Einige der später hinzugekommenen Baugemeinschaftsmitglieder haben über die Agentur für Baugemeinschaften aktiv nach einer geeigneten Baugemeinschaft gesucht, andere haben auf Suchannoncen von Baugemeinschaften geantwortet, die Mitstreiter:innen für ihr Projekt suchten oder konnten über persönliche Kontakte im Freundes- und Bekanntenkreis für das Projekt gewonnen werden. Dabei wurde die Möglichkeit, neue Menschen mit ähnlichen Interessen und Werten kennenzulernen, zumeist positiv bewertet:

„Also jeder, der eingezogen ist, wurde von einem Mitglied, also dem er persönlich bekannt ist, sozusagen vorgeschlagen, also wurde der Gruppe vorgestellt, hat die Gruppe eine Zeit lang begleitet, bevor er aufgenommen wurde. Daher kennen wir uns jetzt [...], aber es ist reizvoll, wenn man ganz neue Menschen kennenlernt, raus aus der eigenen Wohlfühlblase quasi und trotzdem hat ja dieses Hausprojekt eine Basis von gewissen Werten, von einer gewissen Vorstellung, wie man sich Zusammenleben vorstellt, ein solidarisches Miteinander, und da die Möglichkeit zu haben, Menschen kennenzulernen, die man sonst auf anderen Wegen wahrscheinlich nie kennengelernt hätte, das ist total reizvoll.“ (#D: 7)

Eine Baugemeinschaft berichtete, dass neue Mitglieder eine neue Energie in die Gemeinschaft eingebracht haben. Sie gründeten Arbeitsgruppen zur Ausgestaltung des gemeinschaftlichen Wohnkonzepts und haben Mitgliedern des Kernteams auch einen Rückzug aus der Verantwortung für die Baugemeinschaft ermöglicht (#I).

Das vollständige Aufwachsen der Baugemeinschaft erfolgt zumeist über einen „Casting-Prozess“: Alle Baugemeinschaften, mit denen wir gesprochen haben, haben einen Auswahlprozess und Kriterien zur Bewertung der Bewerbungen vereinbart. Die Mitgliedersuche der befragten Baugemeinschaften erfolgte über Werbung im Freundes- und Bekanntenkreis (#B, #D, #I, #G), Vorschläge aus der Gemeinschaft aber auch durch Annoncen auf gängigen Online-Portalen für Wohnungsangebote (#C). In einem Fall wurde gezielt über eine Zeitungsannonce für ein Wohnprojekt für ältere Frauen geworben, „damit wir nicht ohne Bewohnerinnen dann dastehen, wenn so viele abspringen“ (#A: 11).

Einige Kriterien der Wohnungsvergabe waren bereits durch bestehende Rahmenbedingungen vorgegeben. Bei einem genossenschaftlichen Wohnprojekt für ältere Frauen mit ausschließlich geförderten Wohnungen galten die entsprechenden Förderkriterien mit der daran gebundenen Höhe des zulässigen Haushaltseinkommens. In diesem Fall fungierte auch die Altersgrenze als Richtschnur für die Auswahl der Mitbewohnerinnen. In einem anderen Fall führte das begrenzte Kontingent an begehrten Tiefgaragenplätzen dazu, Haushalte ohne einen eigenen PKW in die engere Auswahl zu nehmen (#D).

Der Auswahlprozess diente in den meisten Fällen auch dazu, etwas über die Motivation der Bewerber:innen zu erfahren. Einige unserer Gesprächspartner befürchteten, dass angesichts der angespannten Lage auf dem Hamburger Wohnungsmarkt die Suche nach bezahlbarem Wohnraum eine größere Rolle spielen könnte als die Motivation für ein Miteinander und die damit verbundene Auswirkung auf das mit dem Wohnkonzept verbundene Engagement für das gemeinsame Wohnen und das nachbarschaftliche Umfeld. Es war für einige schwierig, Bewohner:innen zu finden, die die Bereitschaft mitbringen, aktive Mitarbeit am Konzept und Gemeinschaftsaufgaben zu leisten.

„Wir haben festgestellt in den letzten zwei, drei Jahren, wenn wir Menschen gesucht haben, die hier mit einziehen wollen, dass es zunehmend schwierig war Leute zu finden, die bereit waren sich einzubringen. Zu unserem Konzept gehört ja auch aktive Mitarbeit, also nicht nur als Wunsch [...] und das wurde immer schwieriger, da jüngere Leute zu finden, die dazu bereit waren.“ (#A: 17)

Alle Baugemeinschaften berichteten, dass die Auswahl neuer Mitglieder konsensual erfolgt und letztlich die Sympathie für eine Partei ausschlaggebend war, sofern grundlegende Rahmenbedingungen erfüllt werden konnten (z.B. Haushaltsgröße, Einkommensgrenzen, PKW-Besitz bzw. -Verzicht).

„Wir haben eine Nachrücker-AG gegründet und haben uns so grobe Kriterien gegeben und haben Bewerbungen entgegengenommen und Interviews geführt. Richtige Interviews, muss man schon so sagen. Und nachher haben wir die Kriterien über Bord geworfen und doch nach Sympathie ausgewählt [...] Bis jetzt haben wir uns nicht getäuscht. Nein, kein böses Blut bisher.“ (#I: 13)

Ein Baubetreuer spricht von einem hohen sozialen Druck, der schnell zu Konflikten führen kann und fragt daher von jedem Mitglied der Baugemeinschaft frühzeitig drei Prioritätslagen im Gebäude für die Wohnung ab (#I: 9; #B: 24). Die Haushalte, die zu einem späteren Zeitpunkt oder kurz vor der



Kinder bemalen den Bauzaun des Gemeinschaftshauses im Baakenpark. © Miguel Ferraz

Fertigstellung hinzukommen, bekommen Wohnungen aus dem gegebenenfalls weniger attraktiven „Residualsegment“ (#D: 14; #J: 32).

„Die Auswahl der Wohnungen haben wir nach Zugehörigkeitsdatum vorgenommen, sozusagen, wann man eingetreten ist. Also die ersten, wir als Geschäftsführer und die Gründer durften als erste aussuchen und dann immer weiter.“ (#E: 18)

Dieses Verfahren wird mit dem hohen zeitlichen Aufwand und dem Risiko begründet, dass Mitglieder der Kerngruppe während der Planungs- und Bauphase gehen. Das Vervollständigen der Baugemeinschaft erfolgt entweder rein pragmatisch nach dem Motto: „Wir brauchen Leute, die auch mit bezahlen“ (#B), oder mit einem Auswahlprozess, in dem die Bewerber:innen hinsichtlich ihrer persönlichen Kompatibilität mit der Gruppe geprüft werden (#10: 2). Dieses Vorgehen führt mitunter auch zu Austritten aus der Baugemeinschaft, wenn ein Haushalt keine für ihn zufriedenstellende Wohnung erhält:

„Es gibt intern sicher auch immer mal wieder Reibereien bei der Vergabe von Wohnungen. Da gibt es immer gute Lagen und schlechte Lagen und da habe ich schon – ich sage mal – böses Blut erlebt in den Baugemeinschaften, was auch dazu führte, dass die eine oder andere Partei dann ausgestiegen ist.“ (#3: 19)

In einem Fall hat eine Baugemeinschaft die unterschiedlichen Lagen der Wohnungen im Gebäude auch preislich bewertet, so dass die Wohnlagen, die auch auf dem freien Wohnungsmarkt hohe Kaufpreise oder Mieteinnahmen erzielen, teurer waren, als weniger attraktive Lagen im Gebäude – somit war neben der Zugehörigkeitsdauer zur Baugemeinschaft der hausinterne Quadratmeterpreis ein weiteres Steuerungsinstrument bei der Zuteilung der Wohnungen.

„Wir haben zum Beispiel freiwillig die oberen Stockwerke teurer gemacht. Das kann man ja alles selbst arrangieren. Man kann auch sagen, alle Wohnungen kosten gleich viel. Wir hatten jetzt 100 Euro pro Stockwerk mehr nach oben und nach unten dann immer weniger.“ (#E: 14)

Eine Baugemeinschaft, die ihr Wohnprojekt unter dem Dach einer Bestandsgenossenschaft umsetzt, hat bewusst einen soziokratischen Ansatz gewählt und die geförderten und freifinanzierten Wohnungen so angeordnet, dass die Wohnungen mit niedrigen und höheren Mieten hinsichtlich der attraktiven Verortung im Gebäude gleichermaßen berücksichtigt wurden (#1: 19). Abgesehen

von Verteilungsfragen haben sich Veränderungen persönlicher Umstände und Konflikte innerhalb der Gemeinschaft auf den Planungsprozess ausgewirkt. Daher müssen sich Baugemeinschaften über die gesamte Planungsdauer mit gruppendynamischen Prozessen befassen. Austritte, Trennungen und die damit einhergehende Fluktuation im Laufe der Planung des Bauprojektes führen dazu, dass sich innerhalb der Gruppe eine neue Konstellation bildet, dass sich neue Hierarchien herausbilden und neue Mitglieder versuchen, ihre Vorstellungen und Wünsche für die Gestaltung der individuellen Wohnung einzubringen. Diese Einflussmöglichkeit ist jedoch vom Planungsstand abhängig und lässt in einem bereits fortgeschrittenen Planungsprozess wenig oder keinen Spielraum zu (#A: 8–9). Im weiteren Projektverlauf werden neue Mitglieder aufgenommen, um die Baugemeinschaft zu komplettieren, die dann weniger intensiv oder z. T. gar nicht in die Prozesse der Konzeptentwicklung und -umsetzung eingebunden waren.

Den baubetreuenden Fachbüros wurde in der Vermittlung von Konflikten innerhalb der Gruppe und der Unterstützung beim Aufwachsen der Gemeinschaft eine wichtige Rolle zugeschrieben (#B). Ein zu hohes Maß an Möglichkeiten der individuellen Ausgestaltung der Wohnungen (z.B. private Zugänge von der Wohnung auf die Dachterrasse) kann auch dazu führen, dass Neid innerhalb der Gruppe entsteht. Ein Baubetreuer fordert daher, die Individualisierungsmöglichkeiten stark einzuschränken und „dieses ganze Sonderausstattungsmanagement eigentlich auf null zu fahren“ (#10: 18).

Regelhafte Diskussionen und Ideen zu architektonischen Fragen, der technischen Ausstattung bis hin zur Auswahl der Badezimmerausstattung erfordern eine hohe Kompromissbereitschaft und konsensorientierte Abstimmungsprozesse innerhalb der Gruppe. Eine Baugenossenschaft ging pragmatisch mit dieser Herausforderung um, indem sie zu Beginn des Prozesses darauf drängte, sich intensiv mit diesen Fragen auseinanderzusetzen. Mit Unterstützung durch bautechnische Expert:innen und Architekt:innen wurden gemeinsam mit der Baugemeinschaft Grundrissworkshops durchgeführt, deren Ergebnisse danach nicht mehr zur Disposition standen:

„Ich weiß, dass hier insbesondere unsere technische Abteilung oftmals gestöhnt hat. „Nee, Leute, jetzt ist mal gut. Wir planen jetzt diesen Grundriss nicht nochmal um. Das ist jetzt vorbei“. Irgendwann muss man einfach mal einen Strich ziehen und sagen: „Nee, wir beziehen euch ja gerne mit ein [...] und unser Architekt ist wirklich super engagiert und die sind wirklich mit Freude an der Sache – definitiv, aber irgendwann muss man natürlich sagen: „Jetzt ist mal vorbei.““ (#2: 16)

Dabei ist der Grad der anfänglichen Einbindung in die Planungsphase und Einflussnahme auf die Gestaltung der Wohnungen zwischen genossenschaftlichen und Baugemeinschaften im Eigentum unterschiedlich stark ausgeprägt. Das liegt hauptsächlich darin begründet, dass Eigentumsbaugemeinschaften als Bauherr auftreten und die Finanzierung des Projekts verantworten. Daraus leitet sich auch ein Anspruch auf Mitsprache zu allen baulichen und architektonischen Entscheidungen ab, die in der Gruppe getroffen werden müssen. Baugemeinschaften in einer Bestandsgenossenschaft werden im Architekturwettbewerb und bei der nachfolgenden baulichen Gestaltung und Umsetzung weniger stark in die Entscheidungsfindung einbezogen (#A: 10), weil das finanzielle Risiko und die Verantwortung für das Bauvorhaben ausschließlich bei der Genossenschaft als Bauträger liegen:

„Also wir zeigen euch auch alles, aber die Entscheidung, wie das, worin wir investieren, aussieht, trägt die Genossenschaft. Aber das ist auch akzeptiert. Das haben wir denen aber auch gesagt.“ (#4: 10)

Eigentumsbaugemeinschaften haben einen größeren Handlungsdruck bei der Nachbesetzung als Mitglieder der genossenschaftlichen Baugemeinschaften, weil sie als Eigentümergemeinschaft für die Komplettierung der Baugemeinschaft verantwortlich sind und auch das finanzielle Risiko eines Leerstandes tragen müssten. Der weitgehend als attraktiver Wohnort wahrgenommene zentrale Stadtteil und die angespannte Lage auf dem Hamburger Wohnungsmarkt insbesondere in begehrten Wohnquartieren erzeugen einen Nachfrageüberhang für das preisgedämpfte Eigentumssegment der Baugemeinschaften in der HafenCity. Dadurch kann die Baugemeinschaft auch bei Auszug einer Partei nach Fertigstellung und Bezug des Gebäudes auf die Auswahl der neuen Eigentümer einwirken. In der Praxis ist eine Partei, die vor Ablauf der vertraglich vorgegeben

Selbstnutzungsdauer auszieht und ihre Wohnung vermietet, nicht dazu verpflichtet eine gemeinschaftsorientierte Nachnutzung sicherzustellen. Daher besteht die Möglichkeit, dass Haushalte einziehen, die sich nicht mit dem gemeinschaftlichen Wohnkonzept identifizieren:

„Wir können nur hoffen und beten, dass diejenigen, die vermieten müssen oder so, dass die Leute finden, die zu uns passen. Also das ist mehr so, dass diejenigen, die uns wohlgesonnen sind und die ein Teil von uns waren lange Zeit, die haben das auch so gemacht, da sind tolle Mieter.“ (#E: 42)

Bei den genossenschaftlichen Baugemeinschaften trägt die Genossenschaft als Bauträger das Risiko des Leerstandes und behält sich vor, nach Ablauf einer Frist die Nachbesetzung einer Wohnung in die Hand zu nehmen, falls es der Baugemeinschaft nicht gelingt, zeitnah ein Mitglied für das Wohnprojekt zu gewinnen.

„Wir haben sechs Wochen Zeit nach der Kündigung selber jemanden zu finden. Das wird tricky, weil jede Wohnung anders eingestuft ist [...] und wenn uns das nicht gelingen sollte, dann kann die Genossenschaft besetzen, damit sie nicht so lange Mietausfall haben.“ (#G: 27)

Die Analyse widmet sich daher auch der übergeordneten Frage, ob bzw. inwieweit sich die geschilderten gruppendynamischen Prozesse und Änderungen der persönlichen Umstände im Aufwachsen der Baugemeinschaft auf die Motivationslage und Identifikation mit dem ursprünglichen Wohn- und Bewerbungskonzept und der Eigenverantwortung hinsichtlich der Bringschuld einer urbanen Dividende für das Quartier auswirken.

Für viele Menschen sind die zentrale Lage und die Nähe zum Wasser ein Grund, in die HafenCity zu ziehen.
© Thomas Hampel



5.5 Finanzierung

Die Finanzierung ist für Baugemeinschaften ein emotionales, oft mit Ängsten behaftetes Thema (#3: 10). Die Realisierung des Wohnprojekts muss für die Eigentumsbaugemeinschaften und die Dachgenossenschaften wirtschaftlich tragfähig sein. Finanzierungsfragen nehmen über die gesamte Dauer eine zentrale Rolle ein und erfordern eine gut strukturierte Vorbereitung und Begleitung der Baugemeinschaft, die mehrheitlich von Baubetreuenden geleistet wird.²⁰

Mitglieder von Eigentumsbaugemeinschaften müssen sich vor der Bewerbung auf ein Grundstück einer Bonitätsprüfung (inklusive Schufa-Auskunft) unterziehen. Besonders bei Eigentumsbaugemeinschaften gilt es, den Mitgliedern frühzeitig die Verantwortung bewusst zu machen, dass jedes einzelne Mitglied Bauträger:in des Projekts ist. Dies bedeutet beispielsweise auch, dass im Unterschied zu einer „gewöhnlichen“ Wohneigentumsgemeinschaft (WEG)²¹, alle Mitglieder für Bauschäden haften (#7: 24). Baugemeinschaften, die mit einer Bestandsgenossenschaft zusammenarbeiten, bringen zwar weniger Eigenmittel ein, müssen aber genossenschaftliche Anteile erwerben.²²

Die Bonitätsprüfung ist sowohl eine Voraussetzung für die Teilnahme in einer Baugemeinschaft als auch für die Finanzierungsplanung und das Einholen von Finanzierungsangeboten. Dies erfolgt möglichst frühzeitig, um einzelnen Haushalten in Finanzierungsfragen zur Seite stehen zu können und der Baugemeinschaft Planungssicherheit zu geben (#3: 28). Ein Fachbüro beauftragt einen Finanzierungsberater, der sich auf Baugemeinschaften spezialisiert hat. Er bereitet die Finanzierungsplanung vor, „weil die Banken haben die Professionalität einfach nicht. Und es gibt auch Banken tatsächlich, die sagen, wir begleiten nur Baugemeinschaften, wenn sie durch Fremdplanung betreut werden“ (#1: 42).

„Wir hatten am Ende eine Liste von vier oder fünf Banken. Er [der Finanzberater] hat uns dann dabei beraten und wir haben uns dann als Gruppe für eine Bank entschieden. Also das war sehr stark gemanagt und das war auch nötig. Wir hatten bei uns zum Beispiel diesen IFB-Kredit und den KfW-Kredit und mussten da soundso viel Euros aufnehmen mit verschiedenen Zinssätzen und durften nur ein gewisses Einkommen haben. Und dann darf sich bei der IFB das Gehalt soundso viel Prozent nicht erhöhen... Also es war wirklich sehr kompliziert [...] Wir hatten da so eine Excel-Tabelle und da hieß es dann soundso viel Eigenkapital und: ‚ihr müsst jetzt aber, damit ihr den IFB-Kredit kriegt, hier nochmal 500 Euro drauf tun. Kriegt ihr das hin? Oder da nochmal einen Tausi‘. Und das war fast auf den Cent genau, was dann später rauskam, dass wir den Kredit bekommen haben, was wir dann alles an Kosten hatten.“ (#B: 37)

Nach der erfolgreichen Bewerbung und den vertraglichen Grundstücksverhandlungen mit der Entwicklungsgesellschaft erfolgt eine zweijährige Phase der Anhandgabe, die mit der vorliegenden Baugenehmigung und dem Abschluss des Grundstückskaufvertrages endet. In dieser Phase fallen substantielle Projektkosten an für die Untersuchungen des Baugrundes, den Architekturwettbewerb, die nachfolgenden Planungsleistungen der Architekten sowie die fortlaufenden Unterstützungsleistungen der Baubetreuer.

Die Gestattung für notwendige Bodenuntersuchungen (z.B. Schadstoffbelastung und Kampfmittelsondierung) und die Einrichtung von Flächen für die Organisation der Baulogistik wird von der HafenCity Hamburg GmbH nur erteilt, nachdem ein sogenanntes Anhandgabe-Entgeld bezahlt wurde. Ein Baubetreuer berichtet, dass die laufenden Kosten in dieser vorbereitenden Phase den

²⁰ Auch zwei der drei Dachgenossenschaften nutzten für ihre Baugemeinschaftsprojekte die Expertise von Fachbüros, die auf die Unterstützung von Baugemeinschaften spezialisiert sind.

²¹ WEGs beauftragen i. d. R. einen Bauträger, welcher für etwaige Bauschäden haftet.

²² Die Geschäftsanteile bei drei befragten Bestandsgenossenschaften lagen um die 150 €/m². Im Neubau liegen die Kosten für den Pflichtanteil zwischen 60 €/m² und 75 €/m². Für eine 2-Zimmer-Neubauwohnung fällt ein Pflichtanteil von etwa 3.000 € an.

Eigenkapitalstock der Baugemeinschaft mitunter so stark belasten können, dass das Aufbringen der Kaufsumme gefährdet ist (#1: 14, 41). Das bereits eng kalkulierte Finanzkorsett wird aus der Sicht der Baubetreuung weiterhin durch administrative Anforderungen und Aushandlungsprozesse strapaziert.

Die größten finanziellen Risiken für Baugemeinschaften liegen aber in einer ungünstigen Zinsentwicklung und steigenden Preisen (insbesondere Baukosten). Diese Planungsunsicherheit kann dazu führen, dass Haushalte aus einer Baugemeinschaft aussteigen, wenn sie bemerken, dass sie die finalen Gesamtkosten nicht tragen können oder wollen (#3: 4; #1: 1). Eine besondere Konstellation sind sogenannte gemischte Baugemeinschaften, die sowohl freifinanzierte als auch geförderte Mietwohnungen realisieren. Unerwartete Preissteigerungen im Planungsprozess können sich negativ auf das Gemeinschaftsgefühl auswirken, da höhere Baukosten sich nur auf freifinanzierte Wohnungen niederschlagen (#10: 22f.). In einem Baugemeinschaftsprojekt, das geförderte und freifinanzierte Wohnungen in Kooperation mit einer Genossenschaft verwirklicht, hat die Zinsentwicklung auf dem Kapitalmarkt seit Ende 2021 dazu geführt, dass ein Anstieg der Kaltmiete für die freifinanzierten Wohnungen nach Fertigstellung um über 4 Euro auf 18,50 Euro pro Quadratmeter und Monat befürchtet wird. Das kann den finanziellen Rahmen von Baugemeinschaftsmitgliedern, die sich während der langen Vorlaufzeit und Planung in der Baugemeinschaft engagiert haben, übersteigen und dazu führen, dass diese sich die Mieten nicht mehr leisten können und nicht einziehen (#1).

Sowohl die Selbstnutzung der gemeinschaftlich nutzbaren Räumlichkeiten als auch die Vermietung von gewerblichen Erdgeschossflächen erfordern ebenfalls ein realistisches Konzept, das die Finanzierung der Baukosten, der Ausstattung, der Instandhaltung, der Technik und des Betriebes absichert (#1: 40) und stellt Baugemeinschaften öfter vor kapazitive und finanzielle Herausforderungen.

5.6 Eigenleistung

Die Entscheidung für das Wohnen in einer Baugemeinschaft erfordert von Mitgliedern die Bereitschaft und Fähigkeit, bestehende Verpflichtungen des beruflichen und familiären Alltags über mehrere Jahre mit anspruchsvollen technischen, finanziellen, juristischen und architektonischen Fragestellungen in Einklang zu bringen. Viele Beteiligte sind mit letzteren Fragestellungen nicht vertraut oder gar erstmals konfrontiert. Die Komplexität dieser neuen Themen ist insbesondere zu Beginn des Prozesses nur mit einer sehr engen Sitzungstaktung und einem hohen Betreuungsaufwand durch Fachbüros zu bewältigen:

„Also ich stelle immer wieder fest, Menschen wissen, ob sie Eigentümer sind oder nicht, aber sie wissen herzlich wenig über das Wohnen und erst recht über die technischen Bedingungen des Wohnens. Sie regen sich auf, wenn der Kanal saniert wird, aber wollen schon, dass da irgendwie alles abfließt, was sie da in ihren Haushalten abservieren.“ (#1: 26)

Die frühzeitige institutionalisierte Entscheidungsfähigkeit einer Baugemeinschaft fördert Kompetenzen und ermächtigt die Baugemeinschaft im weiteren Prozess, Aufgaben selbst zu übernehmen. Das gilt insbesondere für Baugemeinschaften im individuellen Eigentum, um die finanzielle Belastung der Baugemeinschaft durch die Beauftragung von Aufgaben an externe Dienstleister:innen möglichst gering zu halten (#7: 3). Regelmäßige Baugruppensitzungen und weitere zeitintensive Abstimmungstermine und Aufgaben werden oft von einer Gruppe von Mitgliedern vorbereitet und begleitet, die als Vorstand oder geschäftsführendes Gremium agieren. Ergänzend arbeiteten fast alle befragten Baugemeinschaften mit Arbeitsgruppen, die sich mit architektonischen Detailthemen (z.B. Gestaltung der Balkonkanten), der konzeptionellen Gestaltung von gemeinschaftlich genutzten Flächen (z.B. Dachterrassen, Gemeinschaftsräume) oder der Akquise neuer Mitglieder befassen.

Es kann vorteilhaft sein, wenn es in einer Baugemeinschaft Fachleute (Projektmanager:innen, Architekt:innen, etc.) gibt, die gewillt sind, Verantwortung zu übernehmen und ihr Fachwissen einzubringen (#3: 16ff.). Sollte hierfür jedoch von den anderen Baugemeinschaftsmitgliedern ein

hohes oder besonderes Maß an Dankbarkeit eingefordert werden, kann dies der Gemeinschaft auch schaden (#10: 3), beispielsweise wenn Mitglieder feststellen, nicht in dem Ausmaß beitragen zu können, wie sie es sich gewünscht haben bzw. wie es von ihnen erwartet wird (#7: 1).

Die Herangehensweisen der einzelnen Baugemeinschaften zur internen Organisation der Eigenleistungen sind unterschiedlich. Besonders bemerkenswert war vor diesem Hintergrund der Ansatz einer Baugemeinschaft, die ihr Wohnprojekt im individuellen Eigentum umsetzt. Über eine insgesamt sechsstellige Projekteinlage, die sich aus Einzeleinlagen der Haushalte ergibt, wird die Eigenleistung der engagierten Mitglieder über ein Punktesystem mit einem angemessen niedrigen Stundenlohn honoriert, d.h. die Motivation bzw. das Engagement wird mittels eines Gemeinschaftsfonds finanziell abgegolten.

„Es gibt Leute, die unglaublich viel machen und die von vornherein wahnsinnig viel machen, und das ist wirklich echt viel Arbeit und andere, die lehnen sich zurück.“ (#E: 16)

Diejenigen, die zu einer späteren Phase hinzugekommen sind und/oder aufgrund ihrer familiären Situation oder ihres beruflichen bzw. fachlichen Knowhows vergleichsweise wenig beitragen können, gelten mit ihrer Solidareinlage das Engagement der anderen ab.²³ Die Entwicklungsgesellschaft hebt hervor, dass eine Repräsentation und Entscheidungsverantwortung der Baugemeinschaft im Planungsprozess nicht ausschließlich durch Mitglieder, die auch beruflich im Bau-, Immobilien- oder Finanzsektor tätig sind, erfolgen sollte.

„Ich glaube Baugemeinschaften dürfen im Grunde gar nicht zu professionell sein. Sie müssen immer Raum lassen für ein Gruppengeschehen und wenn das durch starke Personen dominiert wird oder durch eine Institutionalisierung der Baugemeinschaft, die dann starken Personen Vorschub gibt, dann ist das für das innere Zusammenleben, für den Zusammenhalt nicht wirklich gut.“ (#7: 2)

Grundsätzlich ist in den Gruppeninterviews das Vorhandensein eines hohen Maßes an Solidarität und Engagement innerhalb der Baugemeinschaft signalisiert worden. Üblicherweise wurde die Arbeit an dem gemeinsamen Projekt soweit möglich innerhalb der Gruppe nach Interessen und – falls vorhanden – Fachkenntnissen im Immobilien-, Finanz- oder Bauwesen aufgeteilt. Bei den meisten Baugemeinschaften wird es akzeptiert, dass sich nicht alle Mitglieder gleichermaßen einbringen können und der gemeinschaftliche Gedanke das Projekt trägt (#1).

5.7 Prozessdauer

Als Folge der komplexen Rahmenbedingungen in der HafenCity sind zwischen Bewerbung und Baureife Zeiträume von weit über fünf Jahren keine Seltenheit (#1: 30).

„Von 2017 bis 2019 haben wir warten müssen, um überhaupt eine Antwort [auf die Bewerbung] zu bekommen. Und das machen nicht alle mit, [...] das war einfach zu lang.“ (#J: 8)

Die Erschwernisse, welche die Prozesslänge für Baugemeinschaften bedeutet, sind auch der Entwicklungsgesellschaft bekannt. Der anfängliche Enthusiasmus für eine Baugemeinschaft kann bei einigen Interessent:innen bereits nachlassen, wenn sie sich mit Informationen zur Dauer des Prozesses und dem zu erwartenden Ausmaß des individuellen Engagements konfrontiert sehen:

„Aber gerade, weil es eben diesen langen Projektdurchlauf gibt, das merkt man wirklich, dass viele Menschen, wenn Sie denen sagen: ‚Pass mal auf, in vier Jahren könnt ihr da und da wohnen‘

²³ Inwieweit diese Abmachung dem solidarischen Grundgedanken einer Baugemeinschaft entspricht, ist nicht weiter thematisiert worden. Die Regelung wurde von einer der anwesenden Parteien, die sich aufgrund beruflicher Verpflichtungen nicht intensiv in die Planung einbringen konnte, als fair bezeichnet.

und dann heißt es häufig: ‚Vier Jahre, nee, das ist eigentlich zu lang. Ich suche jetzt oder vielleicht in einem halben Jahr‘. Und sich dann in diese Baugemeinschaft hineinzugeben mit all dem Engagement, das die auch verlangen, dann ist das als Vorlauf einfach too much.“ (#2: 17)

Eine lange Prozessdauer bringt auch höhere Kosten für die Baubetreuung mit sich und birgt das Risiko, dass etwaige Änderungen der Förderkriterien oder der Konditionen für Darlehen das Finanzierungskonzept der Baugemeinschaft gefährden. Außerdem ändern sich bei längerer Prozessdauer auch die Zusammensetzung der Haushalte innerhalb der Baugemeinschaft und damit die Bedürfnisse an den zu erstellenden Wohnraum, z.B. durch Familienzuwachs, Auszug der Kinder, Trennungen oder aber auch durch Streitigkeiten innerhalb der Baugemeinschaft (#7: 23; #4: 7; #D; #B; #E; #H; #I; #J).

„Das ist ja immer das Problem bei Baugemeinschaften, wenn sie so lange dauern und man dann plant, dann kommt doch ein zweites Kind oder vielleicht auch ein drittes und die Räume reichen nicht.“ (#J: 15)

Oft ist dann die Zusammensetzung der Haushalte innerhalb der Gemeinschaft nicht mehr mit den ursprünglich geplanten Grundrissen bzw. den förderfähigen Wohnungsgrößen vereinbar.

„Ich wohne hier mit meiner Freundin in einer Drei-Zimmer-Wohnung, obwohl wir gerne vier Zimmer hätten. Es ging aber nicht, weil die Vorgaben der HafenCity waren ja maximal ein virtuelles Kind²⁴ und das stellt uns vor Probleme, weil die Wohnung zu klein werden könnte mit einem oder zwei Kindern.“ (#B: 3)

Alle Baugemeinschaften berichten, dass ihnen die langwierigen Prozesse ein hohes Durchhaltevermögen abverlangt haben (#H; #J).

„Die Baugemeinschaft gibt es seit 2012 und von der ursprünglichen Kernbesetzung sind nur noch zwei Familien übrig. Da gab es dann wohl mal einfach vielleicht auch aufgrund von Verzögerungen einen entsprechenden Austausch.“ (#H: 10)

„Wir sind sozusagen noch drei Haushalte, die noch von dieser Ur-Baugemeinschaft von 2014 dabei sind.“ (#J: 7)

Die große Zeitspanne zwischen Bewerbung und Unterzeichnung des Grundstücksvertrages wirkt sich weiterhin negativ auf Zusammenhalt und Motivation innerhalb von Baugemeinschaften aus und ist ein oft genannter Kritikpunkt der baubetreuenden Fachbüros und der Baugenossenschaften (#1: 28–29, 41; #2: 1; #3: 21; #4: 2, 20). Ein Baubetreuer verweist in diesem Zusammenhang explizit auf die Kapazität der zuständigen Projektmanager der Entwicklungsgesellschaft, die unterschiedliche Projekte betreuen und deren zeitliche Ressourcen für die Bearbeitung der Kaufverträge aufgrund einer offenbar hohen Arbeitsbelastung gegebenenfalls auch zu unnötigen Verzögerungen im Prozess führen könnten (#1: 30).

Eine Besonderheit kommt den Rahmenbedingungen und vertraglichen Regularien zu, die in der HafenCity gelten.

²⁴ Der Kinderwunsch für ein Kind wurde in der Zuweisung der Wohnungsgröße berücksichtigt. In diesem Fall konnte ein Paar mit Kinderwunsch eine Wohnung für max. 3 Personen planen.

6. Strukturelle Rahmenbedingungen in der HafenCity

Aufgrund der großen Baufelder in der HafenCity werden die Grundstücke für den Wohnungsbau i. d. R. an Konsortien anhand gegeben, die sich aus unterschiedlichen Bauträgern zusammensetzen. Diese verfolgen mit der Realisierung von Wohnraum jeweils verschiedene soziale und/oder ökonomische Absichten und unterscheiden sich auch hinsichtlich ihrer Planungs- und Finanzierungskapazität (#2: 26; #4: 2). Eine grundstücksbezogene Bauherrenvielfalt ergibt sich aus dem städtebaulichen Konzept, das sich durch eine für europäische Städte typische Blockrandbebauung mit einer hohen urbanen Dichte charakterisiert und eine entsprechend hohe Zahl an Wohnungen auf den einzelnen Baufeldern ermöglicht. Mit der baufeldbezogenen Mischung von Bauträgern wird eine möglichst differenzierte Bereitstellung von Wohnraum für unterschiedliche Zielgruppen und Wohnformen verfolgt, die auf das Ziel einer kleinteiligen lokalen sozialen Körnung im Quartier einzahlt. Dies soll auch ein Miteinander von Personen aus unterschiedlichen sozialen und kulturellen Milieus ermöglichen und nachbarschaftsbildend wirken.²⁵ Damit wird eine räumlich disperse Abbildung des im Hamburger Bündnis für das Wohnen (BSW 2011) geforderten Drittmix angestrebt, der bereits für die Entwicklung des Quartiers Baakenhafen maßgebend war. Diese Maßnahme soll das Potenzial für sozialräumliche Segregation zwischen Eigentumswohnungen, freifinanzierten Mietwohnungen und geförderten Wohnungen mindern. Dieses Ziel wird auch dadurch unterstützt, dass sich private Projektentwickler und Immobiliengesellschaften, Wohnungsbaugenossenschaften, soziale Träger oder Baugemeinschaften, die Wohnraum für eine jeweils unterschiedliche Klientel bereitstellen, die Verantwortung für die Realisierung von Wohnraum auf einem Grundstück mit gemeinsam genutzter Infrastruktur teilen.

Die notwendigen Prozesse der gemeinsamen Gestaltung, Umsetzung und Nutzung eines Wohngrundstücks durch mehrere Bauträger innerhalb eines Konsortiums sind in der sogenannten Nachbarschaftsvereinbarung innerhalb des Grundstückskaufvertrags festgelegt. Dabei geht es beispielsweise um

- die Regelung von Verantwortlichkeiten zur Herstellung und Bewirtschaftung von Gebäudeteilen oder technischen Einrichtungen, die für das Funktionieren des gesamten Gebäudes essenziell sind;
- Teilungserklärungen und Nutzungsrechte für die Zuwegung zur gemeinsamen Tiefgarage und die Bereitstellung vertraglich festgeschriebener Mobilitätsangebote;
- die Nutzung der Außenanlagen; sowie
- Vereinbarungen zur gemeinsamen Verantwortung für Betriebskosten und Instandhaltungsfragen.

Diese und weitere vertragliche Rahmenbedingungen werden nachfolgend in den Blick genommen.

6.1 Erfahrungen mit vertraglichen Verpflichtungen

Aufgrund der überaus komplexen Rahmenbedingungen für das Bauen in der HafenCity²⁶ besteht für alle Bauträger:innen gleichermaßen ein allgemein sehr detailliertes vertragliches Regelwerk (#1: 29; #2: 1).

²⁵ Vgl. <https://www.hafencity.com/stadtentwicklung/soziale-entwicklung> [Online: 22. April 2023]

²⁶ Dazu zählen beispielsweise die Berücksichtigung von Hochwasserschutzmaßnahmen, baulogistische und juristische Fragestellungen, die das gemeinsame Bauen von unterschiedlichen Bauträger:innen in einem Konsortium auf einem Baufeld mit einer gemeinsam genutzten Infrastruktur betreffen (z.B. Realteilungsthemen, Organisation der Tiefgarage, Haustechnik, Energieversorgung und Gebäudenebenenflächen) sowie Qualitätskriterien wie die vorgeschriebenen baulichen Maßnahmen zur Umsetzung des Mobilitätskonzepts oder die Verpflichtung zur Durchführung und Finanzierung von Architekturwettbewerben.

„Mein erster Kaufvertrag mit der Stadt war zehn Seiten lang. Auch in der Stadt sind wir schon auf Seite 40. Und in der HafenCity sind wir auf Seite 70 und haben nochmal vier Bezugsurkundenordner mit teilweise 500 Seiten.“ (#2: 26)

Die genossenschaftlichen Bauträger, die Agentur für Baugemeinschaften und die Baubetreuer:innen von Baugemeinschaften im individuellen Eigentum wünschen sich für zukünftige Grundstücksvergaben in den anderen Entwicklungsgebieten der HafenCity Hamburg GmbH für einige vertragliche Themen eine schlankere Gestaltung und weniger zeitintensive Abstimmungsmodalitäten. Dies sei insbesondere im Lichte der steigenden Kapital- und Baukosten und der Änderung der Förderbedingungen für das nachhaltige Bauen besonders wichtig (#2: 24; #3: 20).²⁷

„Ich glaube, wir haben noch Glück gehabt, dass wir tatsächlich vor dem Baukostenanstieg den Vertrag mit dem Generalunternehmer unterschrieben haben, also kurz vor Corona und dem Ukraine-Krieg.“ (#1: 26)

Die Voraussetzungen für das Bauen von Wohnraum in Hamburg werden als grundlegende Herausforderung benannt und seien in der HafenCity durch die Ausgestaltung des Vertragswerkes noch erschwert (#2: 2; #4: 19). Das als zu detailliert wahrgenommene Vertragswerk erzeugt bei den Bauträgern eine hohe Frustration:

„[...] wir brauchen drei Jahre, um so einen Vertrag zu verhandeln und den verhandelt man dann mit den Anwälten der HafenCity. Wir haben keine Anwälte. Ich muss das selber machen [...]. Also das muss einfacher werden und diese Regelungswut, die wahrscheinlich am Anfang angebracht war, weil man auch wirklich ein tolles Quartier haben will, und alles [ist] immer strafbewehrt, das ist irgendwie nicht so schön. Also es fängt beim Müll an, Aufstellplätze, wie lang darf der Müll zur Abholung vor dem Gebäude stehen und wie lange darf unten ein Gewerbe verhüllt sein, damit da in die Schaufenster geguckt wird. Also das sind solche Extrembeispiele, wo sich jeder fragt: Was soll das? Hört auf damit“ (#4: 20).

Baugemeinschaften planen ihren Wohnraum für die Eigennutzung und verknüpfen den damit verbundenen Aufwand mit zeitlichen Erwartungshorizonten. Unverhältnismäßig lange Vertragsverhandlungen und andere unvorhergesehene Verzögerungen im Prozess wirken sich stärker auf die Lebensqualität aus (siehe Kap. 5.7).

In diesem Kontext sprachen die baubetreuenden Fachbüros auch ein Ungleichgewicht zwischen Baugemeinschaften und größeren finanzstärkeren Wohnungsunternehmen hinsichtlich ihrer Verhandlungsposition gegenüber der Entwicklungsgesellschaft an. Dabei stellt die Größe und der damit verbundene Umfang der Bauvorhaben in der HafenCity insbesondere eine Herausforderung für Baugemeinschaften dar, die nur einen vergleichsweise kleinen Anteil der auf einem Grundstück gebauten Wohnungen verwirklichen.

„Man hat es uns schon deutlich spüren lassen, dass wir der Juniorpartner waren.“ (#E: 8)

Es besteht die Wahrnehmung, dass insbesondere private Entwickler mit größeren Vorhaben im freifinanzierten Miet- oder Eigentumssegment in Vertragsverhandlungen und in der nachfolgenden Nutzung der Immobilie über ihre Expertise und finanziellen Kapazitäten ein größeres Verhandlungspotenzial bzw. Freiheitsgrade haben und mehr Entgegenkommen erwarten können als Baugemeinschaften, die nicht renditeorientiert wirtschaften und die vergleichsweise kleine Projekte mit einem sozialen Mehrwert für die Gemeinschaft und den Stadtteil realisieren möchten:

²⁷ In den letzten Jahren haben die Covid-19-Pandemie, die gestiegene Inflation und der im Februar 2022 begonnene Angriffskrieg Russlands auf die Ukraine (z.B. durch höhere Kosten für Kredite, Energie und Baumaterialien) das finanzielle Risiko für die Bau- und Immobilienwirtschaft und damit auch für Baugemeinschaften verschärft.

„Die privaten Projektentwickler haben sich quasi mit einem Verkaufsverzicht über zehn Jahre oder so beworben, wo dann deren Anwalt hinterher gesagt hat: ‘Da halten wir uns nicht mehr dran, da fühlen wir uns nicht mehr dran gebunden’, weil eigentlich können sie das gar nicht verlangen, weil im Hintergrund irgendwelche Fondsgesellschaften sitzen und dann gibt es wieder irgendwelche Gesetze, wonach die handeln können, wenn sich Märkte verändern, weil sie ja Kundengelder anlegen. Dann sitzt auch die Geschäftsführung der HafenCity mit Schnappatmung am Tisch und weiß nicht mehr, was sie machen soll.“ (#2: 27)

Während die Grundstückspreise in der HafenCity auf das Geschäftsmodell der Bauträger abgestimmt sind, wird kritisiert, dass die vertragliche Gestaltung der Verantwortlichkeiten diese Unterschiede nicht abbildet. Angesichts der in der HafenCity erzielten Mieteinnahmen und Kaufpreise im freifinanzierten Marktsegment wird auch das Differenzial der sogenannten Schichtwerte in der HafenCity zwischen Bauträger:innen, die sozial gefördertes und dauerhaft mietpreisgedämpftes²⁸ und/oder genossenschaftliches Wohnen realisieren und renditeorientierten Entwicklern als zu gering eingeschätzt (#2: 3–4) – schon aufgrund der hohen Entwicklungskosten und struktureller Rahmenbedingungen.²⁹

„Also im Prinzip müssen wir eigentlich eine Baugemeinschaft genauso behandeln wie einen klassischen Wohnungsbauinvestor und das stellt uns häufig vor Probleme, weil Baugemeinschaften in der Regel viel weniger Geld haben und keine Grundstücke, die sie als Sicherheit vorweisen können.“ (#5: 5)

Es wird angezweifelt, dass sich unter diesen Umständen ein politisch erwünschtes preisgedämpftes Mietangebot oder Bauen im individuellen Eigentum im baugenossenschaftlichen oder baugemeinschaftlichen Wohnungssegment abbilden lässt (#4: 21; #5: 6). Die Wohnungsgenossenschaften und Fachbüros für Baubetreuung mutmaßen, dass die Entwicklungsgesellschaft in der vertraglichen Gestaltung nicht zwischen den Motivationen von privaten Entwicklern im freifinanzierten Marktsegment und den Ambitionen von gemeinschaftlich orientierten Wohnprojekten wie Baugemeinschaften differenziert. Baugemeinschaften scheinen hinsichtlich der vertraglichen Gestaltung unverhältnismäßig stärker belastet zu werden als Unternehmen, die freifinanziertes Wohnen zur Miete oder im Eigentum zu maximal möglichen Marktpreisen realisieren wollen. Ein Gesprächspartner empfand sich als grundstücksinteressierter Bauträger unter dem Generalverdacht der Entwicklungsgesellschaft, in der HafenCity Spekulationsabsichten zu verfolgen; unabhängig davon, ob sie als Projektentwickler für große Fondsgesellschaften Wohnungen im freifinanzierten Segment als Anlageobjekt realisieren oder als genossenschaftlicher Bestandshalter Wohnraum für Baugemeinschaften entwickeln.

6.2 Begründungen der komplexen Verträge seitens der Entwicklungsgesellschaft

Die Entwicklungsgesellschaft hebt die Notwendigkeit hoher baulicher, technisch-ökologischer, sozialer und konzeptioneller Anforderungen hervor, die einen Beitrag zu einer erfolgreichen Entwicklung von Quartieren mit Innovationscharakter in der HafenCity leisten sollen und die sich qualitativ und wirtschaftlich von den herkömmlichen Standards des Städtebaus unterscheiden. Dazu zählen beispielsweise hohe Nachhaltigkeitsstandards für die Gebäude und die Vorgabe von maximalen Baukosten für preisgedämpftes Wohnen.

Der Entwicklungsgesellschaft ist bekannt, dass sich die vertraglichen Rahmenbedingungen und die damit verbundenen finanziellen Belastungen auf genossenschaftlich finanzierte Bestandswohnungen, Baugemeinschaften und freifinanzierte Wohnprojekte unterschiedlich auswirken, sieht sich jedoch in der Verantwortung, alle Bauträger gleichermaßen in die Pflicht zu nehmen. Dazu zählen

²⁸ Durch eine vertragliche Fixierung von Maximalwerten für die Herstellung von Wohnraum (Grundstücks- und Baukosten) wird im Verbund mit weiteren vertraglichen Festsetzungen sichergestellt, dass der Wohnraum nicht zu frei wählbaren (Höchst-)preisen vermietet werden kann.

²⁹ Diese werden im nachfolgenden Abschnitt dieses Kapitels behandelt.

vertragliche Vereinbarungen, die der Innovationsagenda der Entwicklungsgesellschaft und den standortbezogenen Anforderungen Rechnung tragen:

- Kostenbeteiligung am Architekturwettbewerb (hochbaulicher Realisierungswettbewerb)³⁰;
- Umsetzung ökologischer Mindeststandards und Anforderungen an das Bauen gemäß des Umweltzeichens³¹ sowie Erfordernisse des barrierefreien Bauens für das gesamte Gebäude und die Außenanlagen;
- Beteiligung am quartiersübergreifenden Carsharing mit Elektroautos als Teil des Mobilitätskonzepts in den östlichen Quartieren der HafenCity. Diese Anforderung beruht auf der gut vernetzten ÖPNV-Anbindung (Bus, U-Bahn, S-Bahn), dem begleitenden Angebot des motorisierten Individualverkehrs mit maximal 0,4 Stellplätzen pro Wohneinheit und dem stationsbasierten Carsharing, das sich im Aufbau befindet;
- zahlungspflichtiger Beitritt zum Quartiersmanagement, um stadtteilweit Maßnahmen und Aktivitäten zu entwickeln, die der Förderung der sozialen und materiellen Qualitäten der HafenCity zugutekommen sollen;
- Einhaltung verbindlicher Gestaltungsregeln zur Herstellung der Erdgeschosslagen für publikumsbezogene Nutzungen als Pflichtpaket, um eine Gesamtqualität und Nutzungsattraktivität zu gewährleisten (enthält z. B. Vorgaben zu Geschosshöhe, Flächenqualitäten und Werbeanlagen);
- umfangreiche Abstimmungen zu baufeldbezogenen Spezifika (z. B. Nachbarschaftsvereinbarung bei der Entwicklung der Gebäude auf vergleichsweise großen Baufeldern in einem Bauträger-Konsortium und bzgl. der baulichen Anforderungen, die mit dem Hochwasserschutz einhergehen);
- lange Bindungszeiträume für den geförderten Wohnraum (bis zu 40 Jahre);
- eine Spekulationsbremse bzgl. des Wiederverkaufs und die Verpflichtung zur Selbstnutzung des preisgedämpften individuellen Baugemeinschaftseigentums für zurzeit jeweils 20 Jahre;
- Akzeptanz hafentypischer Belastungen durch die Aktivitäten von Hafen-, Gewerbe-, Industrie- und Versorgungsbetrieben und von Beeinträchtigungen durch Baumaßnahmen im entstehenden Stadtteil; sowie
- Vertragsstrafen bei Nichterfüllung von vertraglich vereinbarten Verpflichtungen.

Die Ansprüche an die soziale und bauliche Qualität der Stadtentwicklung in der HafenCity finden auch in den anspruchsvollen Architekturwettbewerben und der grundstücksbezogenen Freiraumplanung Ausdruck und schlagen auf die Bauträger durch, die die hochbaulichen Realisierungswettbewerbe finanzieren (#3: 19f.). Baugemeinschaften sind genauso wie alle anderen Bauträger über Architekturwettbewerbe zur Gestaltung der Gebäude und der Freiräume eingebunden, die im städtebaulichen Konzept und in den gestalterischen Festsetzungen für die HafenCity vorgegeben sind. Ein Wettbewerb soll auch gewährleisten, dass qualitativ hochwertige Architektur entsteht und die Gebäude sich ästhetisch und funktional kompromisslos in das städtebauliche Leitbild der HafenCity einbetten.

„Wenn der Architekt sagt: ‚Hier wird ein Klinker gesetzt!‘ und der Oberbaudirektor findet das super, dann zahlen wir da eben 150.000 Euro.“ (#J: 34)

Die befragten baubetreuenden Fachbüros und die Genossenschaften kritisieren, dass diese Architekturwettbewerbe sich nicht ausreichend mit den vorgesehenen Nutzungen durch die zukünftige Bewohnerschaft befassen, sondern vornehmlich – und zu Lasten der Wohnbedürfnisse der zukünftigen Hausgemeinschaft – mit den visuellen Qualitäten der Gebäude (#4: 20f.).

³⁰ Hochbauliche Realisierungswettbewerbe bewerten die städtebauliche Qualität (z. B. Einbettung und Wirkung des Gebäudes im Umfeld), das hochbauliche Konzept (z. B. Image, die gestalterischen Elemente und Außenwirkung/ Adressbildung) sowie die konzeptionelle Funktionalität (z. B. Flexibilität des Nutzungskonzeptes, Grundrisse, Technik, Wirtschaftlichkeit und Vorgaben der maximalen Herrichtungskosten).

³¹ Seit 2010 gibt es in der HafenCity eine Nachhaltigkeitszertifizierung als Voraussetzung für die Vergabe von Grundstücken. Ziel ist eine einheitlich hohe Anforderung an das Bauen in der HafenCity hinsichtlich der Nachhaltigkeit. Im Jahr 2023 wurde in Kooperation mit der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) die DGNB Sonderauszeichnung Umweltzeichen entwickelt.

Es wird befürchtet, dass beispielsweise Aspekte wie die Umsetzung von Wohnungsschlüsseln, erforderliche Gebäudetiefen für geförderte Wohnungen oder auch pragmatische Entscheidungen zur Unterbringung der Haustechnik aus dem Fokus rücken (#L: 19). Die Architekturwettbewerbe in der HafenCity werden kritisch eingeschätzt, weil die äußere Gestalt der Gebäude einen höheren Stellenwert einzunehmen scheint als eine auf die Nutzenden ausgerichtete Konzeption von Grundrissen und Funktionalität:

Die Wettbewerbe sind im Grunde nur Fassadenwettbewerbe, weil häufig Büros ausgesucht werden, [...] die keine Erfahrung im Umgang mit Fördermodalitäten, mit Baugemeinschaften, haben. Die machen dann Fassadenentwürfe, die können aber keine Grundrisse. Da hat man da Gebäude und sagt: 'Ja, das sieht nett aus, aber guck dir mal die Grundrisse an'. Da haben die tatsächlich Zimmer dazwischen, die gar kein Fenster haben. Das ist denen gar nicht aufgefallen, weil die nur auf die Fassaden gucken und natürlich guckt ein Oberbaudirektor oder eine Behördenleitung in Wilhelmsburg fast auch nur auf die Fassaden und da muss man dann schon mit Engelszungen auf die einreden und sagen: 'Nee, das geht nicht. Das können wir nicht bauen'". (#4: 21)

Der Anspruch einiger Baugemeinschaften die Gebäude und das unmittelbare Wohnumfeld als Konsortialpartner im Rahmen des hochbaulichen Wettbewerbs aktiv mitzugestalten, wird in der HafenCity als sehr begrenzt wahrgenommen (#4: 7). Diese Einschätzung wird nicht von allen Befragten aus den Kreisen der institutionellen Unterstützungsstruktur und der Baugemeinschaften vorbehaltlos geteilt (#1).

Die HafenCity Hamburg GmbH wurde in einem Gespräch mit diesem Kritikpunkt konfrontiert und hob hervor, dass die hohe bauliche Dichte im Quartier sowie dadurch entstehende architektonische und bautechnische Herausforderungen, z. B. durch Vorgaben zur Gebäudetiefe oder bauordnungsrechtliche Vorgaben, einen Einfluss auf die Freiheitsgrade der Grundrissgestaltung haben (#8: 13f.; #9: 24f.). Die Beteiligung der Baugemeinschaftsmitglieder an der Planung ist auch in der Unterlage zum hochbaulichen Wettbewerb als Aufgabe für die teilnehmenden Architekturbüros verankert.³²

Da die Vergabe von Grundstücken an eigentumsorientierte oder genossenschaftliche Baugemeinschaften zu einem Preis erfolgt, der unterhalb des aktuellen Bodenrichtwerts liegt, muss dieser Preisunterschied auch politisch legitimiert sein (#8: 17). Die Limitierung der Wohnungsgrößen soll auch zur Begrenzung der Baukosten beitragen und verhindern, dass sich Eigentümer:innen subventionierte Wohnungen als Luxusapartments herrichten (vgl. T3).

„Wir wollen ja nicht am Ende 100-Quadratmeter-Wohnungen für zwei Personen subventionieren [...] und wir haben [...] tatsächlich schon Fälle gehabt, wo jemand dann auch diese Regeln versucht hat zu umgehen.“ (#9: 5)

³² Für ein Baufeld wird beispielsweise gefordert: „Es soll eine Beteiligung der Bewohnerinnen und Bewohner am Planungsprozess ihrer Grundrisse ermöglicht werden“; und für das benachbarte Baufeld erwarten Baugemeinschaftsmitglieder als Auftraggeber Grundrisse, „die flexibel auf ihre Bedürfnisse reagieren können und gleichzeitig wirtschaftlichen Parametern folgen können“ (HCH, Auslobung 02/2020).

Haushaltsgröße	Max. Wohnfläche	
	HCH-Vorgaben für Baugemeinschaften im individuellen Eigentum	IFB-Vorgaben für geförderten Wohnungsbau
1 Person	bis 55 m²	bis 50 m²
2 Personen	bis 67 m²	bis 60 m²
3 Personen	bis 85 m²	bis 75 m²
4 Personen	bis 100 m²	bis 90 m²
5 Personen	bis 110 m²	bis 105 m²

Quelle: HCH (2017) Grundstücksangebote im Quartier Baakenhafen – Angebotseinheit IV | IFB (2024) Förderrichtlinie für Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern in Hamburg.

Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Wohnfläche und zur Vermeidung des Baus von subventionierten Luxus-Wohnungen wurde neben der Preisdämpfung in den Grundstückskaufverträgen für Baugemeinschaften im individuellen Eigentum (im Gegensatz zu freifinanzierten Eigentumswohnungen) eine explizite Vorgabe hinsichtlich der Wohnfläche pro Person und der maximalen Höhe der Herstellungskosten pro Quadratmeter Wohnfläche festgelegt.

Baugemeinschaften sind dazu angehalten, ihre Wohnbedarfe bzw. die Ansprüche der einzelnen Haushalte an die Wohnungsgröße während der Planungsphase glaubhaft darzustellen (z. B. Nachweis einer bestehenden Schwangerschaft oder Erklärungen von Eltern oder erwachsenen Kindern, dass sie (wieder) mit in den Haushalt einziehen etc.). Bei der Anmeldung von Wohnbedarfen gilt der Haushalts- bzw. Familienstand zum Zeitpunkt der Beurkundung (#9: 8). Dies bedeutet, dass sich beispielsweise Paare mit Kinderwunsch in der Regel nicht für eine größere Wohnung qualifizieren, als ihnen als 2-Personen-Haushalt zusteht – es sei denn eine Schwangerschaft besteht bereits zu diesem Zeitpunkt (#1: 20). Mit der Zeit haben sich einzelne Ausnahmen ergeben, bei denen z. B. ein „virtuelles“ Kind erlaubt ist.

„Grundsätzlich muss man manchmal – gerade bei jüngeren Leuten – halt auch ein bisschen mehr Flexibilität einräumen, wenn die halt noch den Kinderwunsch haben und der ist halt nicht von heute auf morgen erfüllbar.“ (#B: 12)

Angeichts des mehrjährigen Zeitraumes zwischen Anhandgabe des Grundstücks und Einzug (Nutzungsaufnahme) – dieser umfasst in den meisten Fällen etwa 5–7 Jahre – fühlen sich Baugemeinschaften stark unter Druck gesetzt, weil sich die Zusammensetzung der Haushalte und die daraus resultierenden Wohnbedürfnisse ändern (siehe Kap. 5.7); sie wünschen sich deshalb weniger restriktive Vorgaben (#B; #C; #G; #I; #E; #F; #H; #J):

„Bei uns hat das sieben Jahre gedauert. Ich finde die Spanne zwischen den Entscheidungen und dem Einzug ist eine ganz große. Also mich wundert das. Und bei Familien, bei jüngeren Leuten, also da verändert sich so viel noch in der Lebenswirklichkeit, sei es, dass man einen beruflichen Wechsel hat, sei es, dass die Partnerschaft sich verändert oder dass man eben noch fünf Kinder hat, oder was weiß ich. Also da habe ich ein paarmal drüber nachgedacht, ob die moralischen Konsequenzen, die da an mich gestellt werden durch die Verträge, also die finde ich fast sittenwidrig. Ich unterstelle da niemandem, dass er was Böses will, aber sowas kann man gar nicht machen. Und das ist was anderes als Missbrauch durch Investment, ja?“ (#B: 5–6)

Die Entwicklungsgesellschaft argumentiert, dass für eine subventionierte Eigentumsbildung von der IFB vorgegebene Belegungsflächen für Haushaltsgrößen eingehalten werden müssen, die sich an

den Flächenvorgaben für den geförderten Wohnungsbau orientieren. Das erfordert – auch auf der Basis von negativen Erfahrungen – entsprechende Kontrollmechanismen (#9: 8). Die Vorgabe der Flächensuffizienz ist auch ökologisch begründet.

„[...] das schafft zwar Inflexibilität, aber es schafft natürlich keinen Konsumfaktor, environmental consumption als Counterstrategie. Auch deswegen haben wir letztendlich Baugemeinschaften schon präferiert gegenüber [individuellen] Eigentumswohnungen.“ (#8: 18)

Insbesondere die Vergabe von Grundstücken an Baugemeinschaften für die Realisierung von preisgedämpftem individuellem Eigentum stellte die Entwicklungsgesellschaft vor Herausforderungen und erforderte soweit möglich eine vertraglich bewehrte Absicherung der baulichen und sozialen Anforderungen auf deren Basis die Vergabe des Grundstücks erfolgt ist – auch um etwaige individuelle vermögensbildende Motivationen auszugrenzen:

„Das sind dann ja faktisch WEGs [Wohneigentümergeinschaften] und wir fragten uns: Wie belastbar sind eigentlich solche WEGs, die sich selber als Baugemeinschaften verstehen? Welche nichterkannten Incentives sind da, welche steuerlich zu legitimierenden Aspekte müssen berücksichtigt werden. Wir geben hier Steuergelder aus oder verzichten auf Einnahmen. Für uns wurde das im Grunde immer schwieriger.“ (#7: 9).

Die Grundstückskaufverträge enthalten deshalb auch eine Spekulationsbremse für Baugemeinschaften im individuellen Eigentum hinsichtlich des Wiederverkaufs innerhalb eines Zeitraums von zurzeit 20 Jahren gekoppelt mit der Verpflichtung zur langfristigen Selbstnutzung der Wohnung:

„Man muss ja sagen, dass diese Regelwerke überwiegend aus schlechten Erfahrungen entstanden sind [...], weil es Beispiele gab, wo Leute sich eben an gewisse Dinge nicht gehalten haben oder in der Regelung gar nicht oder irgendein Thema gar nicht geregelt war [...]. Und gerade die Regelungen, die es zum Wohnen gibt, zur Selbstnutzung und zum Weiterverkauf und Weitervermietung, die sind schon sehr kompliziert. Und ich glaube schon, dass Laien damit völlig überfordert sind, was sie eigentlich machen dürfen und nicht dürfen usw. Aber ich sehe da auch keine Chance das zu vereinfachen, zu entschlacken.“ (#9: 5)

Die Selbstnutzungsverpflichtung wird allerdings flexibel gehandhabt: Falls sich beispielsweise in einem Baugemeinschaftshaushalt durch Trennung oder berufliche Veränderungen die Lebensumstände ändern, kann mit Zustimmung der Entwicklungsgesellschaft und der Baugemeinschaft eine Eigentumswohnung unter Wahrung des vertraglich auferlegten Spekulationsverbots vermietet oder verkauft werden, denn „die Werte sind ja indexiert. Aber ich darf sie natürlich dann nicht zu den Preisen verkaufen, die ich auf dem freien Markt kriegen würde“ (#9: 9).

In den Verträgen mit Baugemeinschaften wird die subventionierte Vergabe von Grundstücken an diese Bauträger auf der Basis der vorgelegten Konzepte, die sich mitunter signifikant auf die Entscheidungsfindung für den Zuschlag für eine Anhandgabe bzw. den Verkauf niederschlagen, auch vertraglich eingefordert und mit entsprechenden Vertragsstrafen bewehrt. Die Entwicklungsgesellschaft betont, dass der Umfang und die Komplexität der Verträge notwendig sind. Zugleich gibt sie zu, dass die vertragliche Übersetzung der stadtpolitischen Anforderungen an Baugemeinschaften – wie z.B. die Erbringung eines sozialen Mehrwerts für das Quartier – eine große Herausforderung bezüglich der vertraglichen Gestaltung darstellt und zu einer Wahrnehmung der Überregulierung führen kann (#7: 5, 23, 28.).

6.3 Konzeptionelle Versprechungen und Realisierungschancen

Die Auslobungsunterlagen der HafenCity Hamburg GmbH geben den Rahmen für die Bewerbung der Baugemeinschaften vor (#1: 11). Die Kriterien zur Auswahl von Baugemeinschaften der Entwicklungsgesellschaft fordern qualitativ hochwertige Wohnkonzepte mit gemeinschaftlicher Ausrichtung, sowohl nach innen auf die Hausgemeinschaft bezogen als auch ins Quartier hinein und beziehen dabei den Kriterienkatalog der Agentur für Baugemeinschaften mit ein (Agentur für Baugemeinschaften, o.J.). Bereits die Angebotsunterlage der Entwicklungsgesellschaft betont

den Wunsch nach der Umsetzung von Baugemeinschaften, „deren Konzept in besonderem Maße Bezug nimmt auf die Zielsetzungen der Quartiersentwicklung und für die die Schaffung von Wohneigentum wesentliche Realisierungsvoraussetzung ist“ (HCH 2017: 35). Die Erwartungshaltung an einen Mehrwert für das Quartier wird hier explizit mit Baugemeinschaften im individuellen Eigentum verknüpft; aber auch die Baugemeinschaften im genossenschaftlichen Eigentum sind gefordert, sich mit einem Konzept mit sozialem Mehrwert für den Stadtteil zu bewerben. In der HafenCity wird die Bewertung der Bewerbungen von einem durch die Entwicklungsgesellschaft beauftragten externen Dienstleister vorgenommen. Dieses Verfahren wird von einigen Akteuren kritisch hinterfragt, da einige Entscheidungen der Entwicklungsgesellschaft nicht nachvollziehbar erscheinen.

„Wir hatten ja eine Bewerbung auf dieses Dreier-Baufeld mit zwei weiteren Baugemeinschaften und diese zwei weiteren Baugemeinschaften sind nicht zum Zuge gekommen, sondern es gab eine für unser Verständnis nicht richtig funktionierende Baugemeinschaft. [...] Das ist keine richtige Baugemeinschaft. Wenn Sie die Agentur für Baugemeinschaften mitgenommen hätten, inhaltlich bei der Bauentscheidung, hätte ihnen die das auch gesagt. Da ist die HafenCity quasi einfach drüber hinweggegangen.“ (#1: 31)

Insbesondere die Vorgaben zur Haushaltsstruktur und die Erwartung eines Konzepts, das einen sozialen Mehrwert für das Quartier verspricht (HCH 2017: 35), stellen Baugemeinschaften und ihre Baubetreuung vor große Herausforderungen (#1: 12). Dabei wird die Gefahr gesehen, dass in der Bewerbungsphase attraktive Konzepte entwickelt werden, die zwar auf die Anforderungen der Entwicklungsgesellschaft eingehen (müssen), die jedoch oft überambitioniert sind:

„Die Baugemeinschaften kommen mit Konzepten, weil sie ja Zuschläge kriegen wollen und machen natürlich sehr viel in den Konzepten. Und das sind vornehmlich junge Familien mit Ausblick auf 1-2 weitere Kinder.“ (#1: 7)

Die Entwicklungsgesellschaft vermutet, dass Mitglieder, die der Baugemeinschaft später beigetreten sind und nicht an der Entwicklung des originären Konzeptes der Baugemeinschaft mitgewirkt haben, wenig emotionale Bindung empfinden und nicht das Interesse oder Engagement aufbringen, um sich an der Umsetzung eines Konzeptes zu beteiligen, an dessen Entstehen sie nicht beteiligt waren – trotz vertraglicher festgelegter Verpflichtung zur Umsetzung (#9: 20).

„Da gibt es halt einen Betreuer, der eine Baugemeinschaft machen will und hat aber noch längst nicht alle Mitglieder und auch beim Architekturwettbewerb sind noch längst nicht alle Mitglieder bekannt. So, und irgendwann kommen die dann dazu, haben aber selbst am Bau nichts mitbestimmt und nichts gemacht.“ (#9: 20)

Auch die befragten Baugemeinschaften sprechen diese Herausforderung an. Sie resultiert aus der hohen Fluktuation infolge der mehrjährigen Zeitspanne zwischen der Bewerbung und dem Bezug des Gebäudes.

„Ich bin ja ziemlich spät eingezogen, aber da waren die Pläne schon fertig. Die Ersten hatten da alle Möglichkeiten. Diese ganze Entwicklung hatte ich verpasst“ (#A: 9)

Das der Bewerbung zugrundeliegende Konzept muss von weiteren Zugängen zur Gruppe akzeptiert werden.

„Aber dieses Konzept hat sich inhaltlich tatsächlich gar nicht geändert, weil wir das auch jetzt, je näher es kommt, immer noch gut finden. Das führt aber auch dazu, dass jeder, der in diese Gruppe eintritt, letztendlich sich auch verpflichtet, seinen Teil dazu beizutragen.“ (#D: 19)

Mit welchen konzeptionellen Ideen sich Baugemeinschaften beworben haben und welche Faktoren sich auf die Formulierung und Umsetzung dieser Ziele in der Praxis auswirken, steht im folgenden Abschnitt im Vordergrund. Weiterhin wird herausgearbeitet, welche der ursprünglich ideellen Ziele gegenwärtig noch verfolgt werden und inwieweit diese quartierswirksame Nachbarschaftseffekte erzeugen können.

7. Engagement und Mehrwert für das Quartier

Akteure der institutionellen Unterstützungsstruktur haben unterschiedliche Erfahrungen und Erwartungen hinsichtlich der Quartierseffekte, die von Baugemeinschaften geleistet werden sollen und heben hervor, dass nicht alle Baugemeinschaften per se einen nachbarschaftlichen Mehrwert für das Quartier stiften können. Aufgrund der oft ambitionierten Zielsetzungen für das gemeinsame Miteinander und das lokale Engagement im Stadtteil, die bereits in der Bewerbungsphase konzipiert und ausformuliert wurden, besteht die Gefahr, dass sich die Baugemeinschaften in der Praxis mit ihren Ambitionen überfordern.

7.1 Prozessuale Faktoren

Als Erklärung für einen zunächst wenig ausgeprägten Fokus auf das Engagement in den Stadtteil hinein wird die Prozessintensität genannt, die Baugemeinschaften an ihre finanzielle und psychische Belastungsgrenze bringen kann. Bereits im Laufe der Anhandgabe und während der abschließenden vertraglichen Verhandlungen bekommt die Entwicklungsgesellschaft ein Gespür dafür, dass sich nicht alle ursprünglichen konzeptionellen Ideen aus der Bewerbungsphase aufgrund finanzieller Herausforderungen oder konzeptioneller Schwächen vollständig umsetzen lassen.

„Also sie [Mitarbeiter:innen der Agentur für Baugemeinschaften] fragen immer nach, wenn sie das Gefühl haben, das Konzept wird nicht richtig eingehalten. Es gibt in Verhandlungen ja immer Änderungen des Konzepts, weil es einfach nicht umsetzbar ist. Die [Baugemeinschaften] bieten irgendwie was Schönes an und denken, das ist alles so leicht zu machen und in der Realität zeigt es sich dann, dass es doch nicht geht. Und da sind wir dann ja auch nicht strenger als der Papst, sondern wir sind durchaus bereit, Konzepte dann auch anzupassen und auf Sachen zu verzichten usw. und da kommt dann oftmals von der Agentur eine Frage ‚Warum ist das denn so?‘.“ (#9: 12)

Von der erfolgreichen Bewerbung bis zum Einzug vergehen in der HafenCity fünf bis sieben Jahre. Bis zur Baufertigstellung und dem Bezug der Gebäude sind Baugemeinschaften mit vielschichtigen Anforderungen für Planung und Finanzierung des Vorhabens, mit Gemeinschaftsbildung und Konsolidierungsprozessen während der Umsetzung des Bauvorhabens und mit der Organisation des Zusammenlebens innerhalb der Hausgemeinschaft ausgelastet (siehe Kap. 5.7). Insbesondere Finanzierungsthemen und bautechnische Belange nehmen einen großen Raum ein. Überlegungen hinsichtlich einer vertraglich festgehaltenen sozialen Bringschuld für das Quartier treten in dieser Phase eher in den Hintergrund (#5: 6). Zudem resultiert aus der in diesem Zeitraum erfolgten Fluktuation sowie aus der prozessimmanenten anfänglichen Unterbelegung der Baugemeinschaften (siehe Kap. 5.4), dass nur eine geringe Anzahl der Haushalte, die nach Fertigstellung der Wohnungen einziehen, an der ursprünglichen konzeptionellen Gestaltung mitgewirkt hat, die sich nun vertraglich als Bringschuld für den Stadtteil manifestiert (#9: 20).

„Die Genossenschaft hat dann auch gemerkt, dass diese Langfristigkeit im Prinzip für die Genossenschaftsmitglieder, die dringend eine Wohnung suchen [...] keine Perspektive hat und dass man die in so ein Projekt reinsetzt. Denen muss man das erstmal verkaufen, dass das jetzt gut ist und erklären: ‚Na ja, okay, jetzt müsst ihr noch für den Gemeinschaftsraum zahlen und Mitglied in einem Verein werden und dann müsst ihr irgendwie noch ein Angebot im Stadtteil machen.‘“ (#D: 57)

Es ist nicht überraschend, dass die intrinsische Motivation für die Umsetzung eines Konzepts, dass gemeinschaftsbildend auf das Wohnumfeld wirken soll, bei Mitgliedern ausgeprägter ist, die aktiv an der Gestaltung mitgewirkt haben, als bei Personen, die allein aufgrund der vertraglichen Verpflichtung an das Konzept gebunden sind (#2: 9).

7.2 Eigentumsstruktur

Besonders interessant ist die Frage, ob bzw. inwieweit sich Unterschiede zwischen Baugemeinschaften im individuellen Eigentum und genossenschaftlichen Baugemeinschaften manifestieren, weil sie sich hinsichtlich der Haushaltsstruktur und einer Reihe von soziodemografischen Merkmalen deutlich unterscheiden (siehe Kap. 5.1).

Einerseits wird gemutmaßt, dass sich Baugemeinschaftsmitglieder aus Eigentumsbaugemeinschaften, also i. d. R. Personen oder Haushalte mit überdurchschnittlichem Einkommen, innerhalb der Gruppe stärker engagieren, „also das kann man schon deutlich sagen, dass das immer schon so war“ (#5: 7). Auf den ersten Blick scheint diese Gruppe gemeinschaftsorientierter zu wirken als genossenschaftliche Baugemeinschaften. Möglicherweise beruht diese Sichtweise aber auch auf einer sehr subjektiven, ausschließlich prozessbezogenen Erfahrung und Interaktion der institutionellen Akteure mit Baugemeinschaften: Gruppen, die Wohnraum im individuellen Eigentum herstellen, treten als Bauträger auf und sind über die Baubetreuung aktiver in den Bewerbungs- und Planungsprozess eingebunden als solche, die nur marginal an den Verhandlungen zwischen ihrer Dachgenossenschaft (Bauträger) und der Entwicklungsgesellschaft teilnehmen (#5: 7; #9: 10; #D: 12). D. h. Eigentumsbaugemeinschaften sind zumindest in der Interaktion mit den institutionellen Akteuren sichtbarer.

Die eigenfinanzierte Planung und Realisierung von Wohneigentum geht bis zum Einzug mit einem hohen zeitlichen Aufwand einher, während die Mitglieder in geförderten Projekten unter dem Dach von großen Bestandsgenossenschaften weniger Eigenkapital einbringen, geringere finanzielle Risiken und Planungsverantwortung übernehmen und auch weniger stark in die Planung eingebunden werden. Die Diskrepanz in der wahrgenommenen Kapazität für Engagement bzw. gemeinschaftliche und nachbarschaftliche Aktivitäten zwischen diesen beiden Baugemeinschaftstypen könnte – zumindest teilweise – auf die unterschiedlich starke Bindung von Ressourcen und die damit verknüpften finanziellen Risiken zurückzuführen sein (#5: 11).

Andererseits wird das Engagement in genossenschaftlichen Baugemeinschaften hinsichtlich der nachbarschaftlichen Kontaktaufnahme im Quartier als „eher stärker ausgeprägt“ wahrgenommen (#5: 10; #4: 25). Und aus den Gesprächen mit den Akteuren, die wir zur institutionellen Unterstützungsstruktur von Baugemeinschaften zählen, gibt es hinsichtlich der Frage nach unterschiedlichen Ausprägungen des Engagements in Eigentumsbaugemeinschaften und genossenschaftlichen Projekten keine eindeutigen Hinweise darauf, ob sich das Engagement aus der Eigentumsstruktur ableiten lässt. Lediglich die Agentur für Baugemeinschaften nimmt in der Entwicklungsphase Unterschiede zwischen genossenschaftlichen und Eigentumsbaugemeinschaften wahr, die für das Engagement genossenschaftlicher Baugemeinschaften spricht:

„Also Eigentumsbaugemeinschaften zum Beispiel, für die steht aus meiner Wahrnehmung die Eigentumsbildung im Vordergrund und bei den Genossenschaftlichen habe ich eher das Gefühl, das ist noch so ein bisschen ideologischer und die gehen noch mehr ins Quartier und haben noch mehr andere Ideen, also mehr gemeinwohlorientierter.“ (#5: 1)

Eine Baugenossenschaft berichtet, dass sich Baugemeinschaften aktiv in die Gestaltung der Außenanlagen einbringen, sich im Wohnumfeld engagieren und ein Bedürfnis nach nachbarschaftlicher Vernetzung artikulieren. Auch die Fluktuation der Mieter:innen innerhalb von Gebäuden mit Baugemeinschaften wird seitens der befragten Genossenschaften als verhältnismäßig gering eingestuft (#4: 13). Diese Gruppe erscheint im Quartier wahrnehmbarer als andere Genossenschaftsmitglieder:

„Aber es ist schon so, dass Baugemeinschaften [...] am Anfang zumindest wesentlich aktiver sind als viele passive Genossenschaftsmitglieder, die sagen: ‚Ich suche eine Wohnung. Die soll möglichst günstig sein, die soll gut sein und dann lasst mich in Ruhe wohnen und mehr will ich auch nicht‘. So, und Baugemeinschaften haben häufig noch einen anderen Auftrag: Ich möchte aber sozial ins Quartier wirken, ich möchte Angebote machen. Das kann ökologisch, sozial oder kulturell sein oder irgendwelche Bildungsangebote. Das nehmen wir bei vielen anderen Genossenschaftsmitgliedern natürlich nicht wahr.“ (#4: 12)

Es gibt auch kritische Anmerkungen zum gemeinschaftsfördernden Potenzial von Baugemeinschaften. Die grundlegende Annahme der Förderung von Eigentumsbaugemeinschaften, allein aufgrund der Annahme einer nachhaltigen intrinsischen Motivation von Baugemeinschaften einen nicht weiter ausdefinierten Gemeinschaftsgedanken in den Lebensalltag zu integrieren, wird infrage gestellt:

*„Ich sehe das so ein bisschen kritisch, dass die deshalb Grundstücke günstiger kriegen als andere Privatleute. Also diese Bevorzugung der Baugemeinschaften finde ich persönlich nicht richtig“
(#9: 17)*

Eine abschließende Bewertung dieser Frage für die Baugemeinschaften im Quartier Baakenhafen ist zu diesem Zeitpunkt nicht sinnvoll, weil noch nicht alle Baugemeinschaften ihre Gebäude bezogen haben und die soziale Energie für das Gemeinschaftliche noch weitgehend nach innen ausgerichtet ist (#A: 26; #B: 14, 20). Das Engagement im Stadtteil bzw. im Quartier Baakenhafen kann sich voraussichtlich erst zeigen, sobald die Baugemeinschaften auch als Gemeinschaft eine emotionale Bindung zu ihrem neuen Quartier entwickeln konnten und im gelebten Alltag angekommen sind.

7.3 Geplante Gemeinschaftsflächen in Baugemeinschaften

Die konkreten Anforderungen zur Umsetzung der konzeptionellen Bestandteile der baugemeinschaftlichen Wohnprojekte im Quartier Baakenhafen sind vertraglich verankert und weisen eine Ideenvielfalt auf. Die Übersicht in der nachfolgenden Tabelle 5 fasst die aufgeführten ideellen und baulichen Kernelemente zusammen, mit denen sich die Baugemeinschaften in das Quartier einbringen wollen und zeigt, dass alle Baugemeinschaften im Quartier Baakenhafen in ihrem Wohnkonzept einen Gemeinschaftsraum und/oder andere Flächen (z.B. Dachterrassen) zur gemeinschaftlichen Nutzung für die Hausgemeinschaft vorgesehen haben.

Zumindest zeitweise sind diese Flächen auch als nachbarschaftliche Ressource für das Quartier, d. h. für die Nutzung durch Dritte konzipiert. Grundsätzlich sollen diese Räume explizit die gegenseitige Unterstützung der Mitglieder fördern. Die Öffnung der Gemeinschaftsräume ins Quartier ist i. d. R. ausdrücklich erwünscht und wird auch nicht infrage gestellt (#4: 5).

T4 Ideen für nachbarschaftliches Engagement gemäß Bewerbung (sozialer Mehrwert)

Code	Engagement der Baugemeinschaft nach außen gemäß Bewerbung
#A + C	– Förderung der Gemeinschaft der Bewohner:innen und mit Nachbarprojekten und im Stadtteil – Gemeinschaftsraum im Erdgeschoss für die Nutzung durch Bewohner:innen und als Treffpunkt mit Nachbarschaft und Quartier
# B	– Gründung eines Bewohner:innennetzwerks zur Unterstützung unterschiedlicher sozialer und nachbarschaftlicher Aktivitäten im Projekt – Langfristige Begleitung und Unterstützung von nachbarschaftlichen Konzepten, kleinen und großen Versammlungen über Feiern, Sport- und Weiterbildungskurse, Vorträge bis hin zu öffentlichen Veranstaltungen
# D	– Aufbau einer nachbarschaftlichen, generationsübergreifenden Gemeinschaft, die die Bedürfnisse aller im Blick behält und in der Konflikte friedlich gelöst werden – Angebote und Nutzungen für die gesamte Nachbarschaft unterstützen
# E	– Nutzung der Gemeinschaftsflächen zur Förderung des Zusammenlebens mit den Nachbarn der anderen Baufelder des Quartiers – Nutzung des Gemeinschaftsraums als „Kursraum“ für Sportangebote sowie für Kinder (z. B. Kinderturnen, Toberaum)

Code	Engagement der Baugemeinschaft nach außen gemäß Bewerbung
# F	– Berücksichtigung gemeinschaftlicher und quartierbezogener Nutzungen im Wohnkonzept – Umsetzung und Betrieb eines Gemeinschaftsraums und Gestaltung einer gemeinschaftlich genutzten Dachterrasse unter Einbindung von Urban Gardening Elementen
# G	– Weitergabe von Fähigkeiten und Fertigkeiten auf dem Gebiet der Technologie, dem Haushalt oder der Gartenarbeit an Hausgemeinschaft und alle Interessierten im Quartier und in der weiteren Nachbarschaft – Mitwirkung am Quartiersmanagement – Multifunktionale Gemeinschaftsflächen als „Wohnzimmer für das Quartier“ und Teil einer Share Community
# H	– Gemeinschaftsraum als „Kunst-Kammer“, die zu einer kulturell belebten Nachbarschaft beitragen soll – Schaffung eines Raumes für künstlerische Unternehmungen im Baakenhafen mit Musik, Film, Ausstellungen, Literatur, Performance und Projektion
# I	– Öffnung der Gemeinschaftsräume (u. a. mit Quarterpipe für Skater) des Wohnprojekts als Anziehungspunkte für die Nachbarschaft – Dachterrasse und ein gemeinsamer Garten, die offen für Veranstaltungen für das Viertel sein sollen
# J	– Bereitstellung von Flächen für kulturelle Veranstaltungen und Feste – Teilhabe der unmittelbaren Nachbarschaft an der gelebten Philosophie von Internationalität, Vielfalt, Familienfreundlichkeit, Weltoffenheit und Freundschaft
# K	– Unterstützung nachbarschaftlicher Begegnungen und Förderung spontaner Verabredungen oder gegenseitiger Hilfeleistungen – Vielfältige Nutzung für Gemeinschaftsräume, u. a. für Besprechungen, gewerbliche Tätigkeiten, Veranstaltungen, Partylocation sowie für Ausstellungen
# L	– Kostenfreie Bereitstellung des Gemeinschaftsraums für soziale Initiativen mit Quartiersbezug für die Arbeit mit und für Kinder (zum Beispiel für Treffen der SOS-Kinderdörfer und Stiftungen rund um die Kinderhilfe in Hamburg) sowie für die Vernetzung mit den entsprechenden lokalen Bildungszentren und Vereinen zu Angeboten für Menschen mit Behinderungen
# M	– Bereitstellung von Flächen im Erdgeschoss für Gastronomie und Einzelhandel sowie für Einrichtungen, die Aufgaben des Sozialsystems erfüllen (z. B. Kindertagesstätten, Anlauf-/Informationsstellen sozialer Träger, Geschäftsstellen für Vereine oder Pflegedienste, Lernzentren, Nachhilfeeinrichtungen und Dienstleistungen rund um das Thema Schule, Kinder, Familie und Senioren)

„Das Kernelement ist ja eigentlich der Gemeinschaftsraum. Wir verpflichten uns, diesen Raum regelmäßig zu bespielen mit Veranstaltungen, die explizit auch offen sind für den Stadtteil und gleichzeitig kann und soll er den Menschen im Stadtteil zur Verfügung gestellt werden. Das umzusetzen ist für uns jetzt ein bisschen Learning by Doing.“ (#D: 16)

Nach Auffassung eines Baubetreuers sollte die Errichtung und der Betrieb eines Gemeinschaftsraums grundsätzlich Voraussetzung für die Förderung von Baugemeinschaften sein (#3: 11). Auch der individuelle Rückzugsraum neben den gewünschten gemeinschaftlichen Überschneidungen in allen Baugemeinschaften ist dabei wichtig, da auf dem Gemeinschaftsgedanken basierende Erwartungshaltungen im gelebten Alltag Konflikte hervorrufen können:

„Grundsätzlich ist dieser Hauptanspruch, die Gemeinschaft viel näher zu erleben als in einer normalen Nachbarschaft, die ist allen gleich, nur dass es mal besser und mal weniger gut klappt.“ (#3: 14)

7.4 Herausforderungen bei der Realisierung von Gemeinschaftsflächen

Zugang zu Gemeinschaftsflächen

Um konzeptionell gesetzte Ziele zu erreichen, bedarf es einer guten Planung der Verortung dieser Räumlichkeiten, die sowohl eine Eigennutzung für die Hausgemeinschaft als auch für Menschen aus dem Quartier gewährleisten kann. Denn für eine funktionierende Gemeinschaft ist es wichtig, dass Gemeinschaft immer die Privatsphäre des Individuums berücksichtigt, wenn der basale Anspruch auf Schutz vor der Neugierde Dritter eingelöst werden soll (Forum Gemeinschaftliches Wohnen 2020). Das gelingt nicht immer – z.B. auch aufgrund von Sicherheitsbedenken bei der Nutzung durch Außenstehende – wenn die architektonische Planung diese Option nicht mitgedacht hat.

„Also es war bei uns schon von unten bis oben Gemeinschaft und das stand auch in unserem Konzept. Aber das zu verwalten ist sicherlich ein Aufwand [...] und wir wollen keine fremden Leute im Treppenhaus haben, die man nicht zuordnen kann.“ (#L: 25-26)

Innerhalb einer Baugemeinschaft ist das Aushandeln von gleichberechtigten Zugängen zu Gemeinschaftsflächen – hier verstanden als der erweiterte Raum der vier Wände der eigenen Wohnung – eine grundlegende Aufgabe, bei deren Bearbeitung auf eine angemessene Balance zwischen Gemeinschaft und Privatheit geachtet werden muss. Das bedeutet, dass das Verhältnis zwischen Privatsphäre und Gemeinschaft nicht durch ein Regelwerk bestimmt wird, sondern Individuen autonom und ohne negative Konsequenzen aus der Hausgemeinschaft heraus darüber bestimmen sollten, wo die Grenze zwischen diesen beiden Zuständen verläuft.

Vertragliche Vorgaben

Die Gemeinschaftsräume sind als Bringschuld vertraglich verankert, um ihre bauliche und konzeptionelle Umsetzung zu gewährleisten und auch um bei Verstößen Strafzahlungen einfordern zu können. Es wird z.B. festgesetzt, wie oft Veranstaltungen für das Quartier stattfinden müssen oder wie oft der Gemeinschaftsraum an Externe zu vermieten ist.

„Wir haben manchmal auch irritiert reagiert, wenn uns Nutzungszeiten vertraglich festgelegt wurden [...] Also den Wunsch der Stadt kann man schon nachvollziehen, dass man das Vernetzen und Ineinanderwachsen an die Bewohner outsourct, aber das ist mit einer gefühlten Pistole auf der Brust gesetzt. Also wir wollen das ganze schon mit Spaß machen und sind da auch motiviert. Der Stadtteil wächst ja noch und die ganzen Bedarfe, was wir uns überlegt haben, was wohl gebraucht wird, ist ja eine fiktive Darstellung der Bedarfe. Das wird sich erst in den nächsten Monaten und Jahren, wenn der Stadtteil hier fertiggebaut ist, zeigen.“ (#D: 20)

Diese Praxis ist von einer Genossenschaft hinterfragt worden, weil diese als direkter Vertragspartner der HafenCity Hamburg GmbH nicht sicherstellen kann, dass die Baugemeinschaft unter ihrem Dach nach Einzug ihr Konzept vertragskonform erfüllt. Diese Haftungsfrage ist für diesen Fall nach Rücksprache mit der Baugemeinschaft über eine Öffnungsklausel zugunsten Dritter geregelt worden, die u.a. Raumgröße, Miethöhe und Nutzung festlegt; und zwar „dergestalt, dass, wenn die Baugemeinschaft ihr Konzept nicht erfüllt, es dann Vertragsstrafen gibt, die die Baugemeinschaft dann zahlen muss, beziehungsweise die HafenCity von uns verlangen kann, dass wir der Baugemeinschaft den Vertrag kündigen“ (#2: 2).

Der detaillierte formaljuristische Aushandlungsprozess in dieser frühen Phase wird als bürokratisch, zeitintensiv und über Gebühr restriktiv beurteilt.³³ Die Bauträger und viele der befragten Baugemeinschaftsmitglieder wünschen sich für zukünftige Verträge flexiblere Regelungen zu operativen Details, die sich erst aus der Praxis heraus nach Realisierung ergeben werden. Die Gespräche mit den Baugemeinschaften haben auch die Frage aufgeworfen, inwieweit die mit der Förderung von Baugemeinschaften verknüpfte politische Erwartungshaltung nach einer Quartiersdividende, beispielsweise über die Bereitstellung eines Gemeinschaftsraumes, überhaupt leistbar ist.

Trotz der geäußerten Kritik an der vertraglichen Regelungsdichte besteht ein Verständnis für die Notwendigkeit der Umsetzung der in der Bewerbung benannten Angebote für die Nutzung der Gemeinschaftsräume für das Quartier – beispielsweise im Bereich Musik, Theater, Kultur und sogar die Realisierung einer Skateanlage (Quarterpipe) ist in einem Projekt vorgesehen.

Betriebs- und Unterhaltungskosten

Abgesehen von der Konzeption der Nutzung, müssen die Baugemeinschaften den wirtschaftlichen Betrieb der Gemeinschaftsräume gewährleisten. Die Subvention der Gemeinschaftsflächen durch einen verringerten Grundstückskaufpreis für diesen Teil der Bebauung wird von einem Baubetreuer explizit begrüßt, da Baugemeinschaften durch den Betrieb von Gemeinschaftsflächen, die für eine Nutzung von Dritten offenstehen, eine Aufgabe der öffentlichen Hand, nämlich das Bereitstellen sozialer Infrastruktur im Stadtteil, übernehmen (#10: 14f.). Bei der Planung und Konzeption gemeinschaftlicher Flächen wie Dachküche, Gemeinschaftsräder, Veranstaltungsräume ist von allen Befragten das Thema der wirtschaftlichen Tragfähigkeit und der Managementkapazität aus der Baugemeinschaft heraus als Kernpunkt hervorgehoben worden (#7: 7; #K; #D).

[...] dass denen natürlich irgendwie das Gefühl dafür fehlt, was kostet es eigentlich? Ich habe mir mit der Baugemeinschaft echt Zeit genommen und mich hingesetzt und denen gezeigt, wie wir unsere Nutzungsgebühren kalkulieren. Ich habe da null Berührungsängste. Wir sind eine Genossenschaft. Da sind keine Geheimnisse drin, definitiv nicht, und denen mal zu zeigen, was heißt es eigentlich für die Miete pro Quadratmeter und Monat, wenn Zinsen von 0,8 auf 2,6 Prozent steigen?“ (#2: 10)

Die Entwicklungsgesellschaft macht keine Vorgaben, wie genau diese gemeinschaftlichen Flächen zu finanzieren sind und vermutet, dass es eine Vielzahl an Finanzierungsmodellen gibt (#7: 28). Betriebs- und Instandhaltungskosten können über kleinere Wohnungsgrößen, die Erhebung eines Nutzungsentgelts für Dritte oder durch einen Aufschlag bei den Wohnungsmieten der Baugemeinschaftsmitglieder finanziert werden. In einem Fall waren die vorgesehene Größe und damit verknüpften Nutzungsoptionen eines Gemeinschaftsraumes finanziell nicht tragbar. Das hat zu einer Verkleinerung des Raumes geführt:

„Wir hätten das nicht stemmen können, weil wir aus dem Hause heraus schon die Grundlast tragen. Wenn da noch eine andere Form der Finanzierung gewesen wäre oder ein Zuschuss in irgendeiner Form, dann hätten wir uns auch einen größeren Gruppenraum vorstellen können, wo dann auch mehr stattfinden könnte. Wenn wir jetzt ein Haustreffen veranstalten, dann müssen wir die Tür aufmachen und einige müssen dann draußen auf der Terrasse stehen.“ (D#: 17)

Das Potenzial für Synergien zur Nutzung von gemeinschaftlichen Flächen unterschiedlicher Bauträger auf einem Grundstück kann gehoben werden, falls innerhalb der Konsortialpartner auf einem Baufeld übereinstimmende Vorstellungen und Werte für das nachbarschaftliche Miteinander bestehen. Eine genossenschaftliche Baugemeinschaft hat so mit einem sozialen Träger, der auf dem gleichen Grundstück Wohnangebote für chronisch kranke Menschen gebaut hat, eine Vereinbarung zur Nutzung von Gemeinschaftsflächen getroffen: Die Baugemeinschaft und der soziale Träger nutzen den Gemeinschaftsraum des sozialen Trägers und die angrenzende Dach-

³³ Es wurde berichtet, dass in einem Fall das Management der Gemeinschaftsräume und die Gewährleistung des Zugangs zu den Räumen über ein professionelles Buchungssystem in den Vertragsverhandlungen von der Entwicklungsgesellschaft thematisiert und vorgeschlagen wurde (#2: 14).

terrasse der Genossenschaft gemeinsam und die Baugemeinschaft verzichtet auf den Bau ihres Gemeinschaftsraums:

„Und da haben wir so ein Agreement getroffen, dass beide beides nutzen können. Wir haben jetzt gerade aus unserem Nachbarschaftsfonds Gartenmöbel zur Verfügung gestellt und dann diese Möglichkeit ein Stück weit mit schwerstkranken Menschen, die aber eine Lebensperspektive haben [...] eine Schnittmenge oben zu nutzen, in Kontakt zu treten und gemeinsam was zu machen. Aber ich muss auch offen und ehrlich sagen – was da jetzt genau läuft, entzieht sich auch meiner Kenntnis. Das sind dann alles Ideen und man muss das eigentlich mal untersuchen hinterher, was wird draus.“ (#2: 9)

Eine Baugemeinschaft im individuellen Eigentum hat sich mit einem großen Veranstaltungsraum für die Öffnung ins Quartier auf ein Grundstück beworben, diesen Raum auch realisiert und in Betrieb genommen, kann die Unterhaltskosten aber nicht vollständig aus der Hausgemeinschaft abbilden. Daher werden Überlegungen zu gewerblichen Vermietungsoptionen angestellt, die jedoch vertraglich nicht zulässig sind:

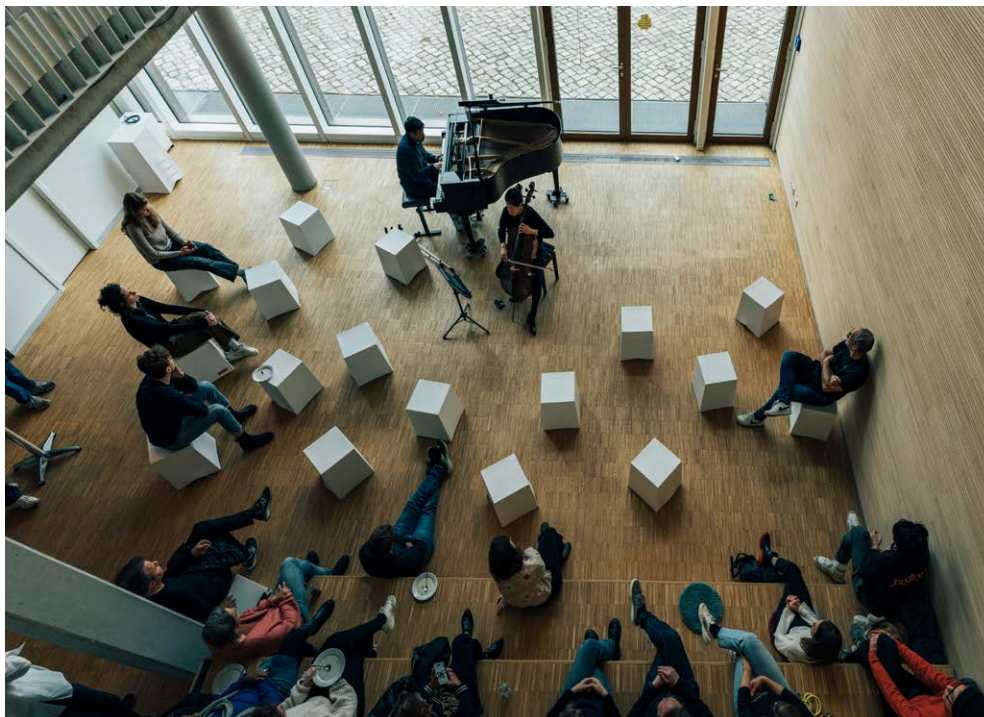
„Wir haben für uns und für den Stadtteil 400 Quadratmeter Gemeinschaftsfläche, was auch ein Grund für den Zuschlag war. Aber das war auf Basis des damaligen Stands des Herstellungspreises von 3.750 Euro [pro Quadratmeter] kalkuliert. Das hat sich nun verdoppelt. Wir dürfen die Fläche aufgrund der Vergabekriterien aber nicht gewerblich bzw. nicht über Einnahmen finanzieren. Das ist ein Gespräch, das wir [mit der Entwicklungsgesellschaft] führen müssen, weil wir können uns alle zusammen diese Fläche nicht leisten. Also muss es hier eine Öffnung geben. Ja, wir stellen es dem Stadtteil und uns zur Verfügung. Zusätzlich brauchen wir aber auch die gewerbliche Nutzung.“ (#K: 12–13)

Die ambitionierte Realisierung und der Betrieb von Gemeinschaftsräumen sind als Angebote für die Förderung des nachbarschaftlichen Miteinanders und als Teil der sozialen Quartiersinfrastruktur politisch erwünscht. Vielversprechende Angebote werden auch bei der Bewertung der Bewerbungen auf ein Grundstück positiv berücksichtigt. Offenbar bedarf es einer weiteren institutionellen Unterstützung oder baubegleitender Maßnahmen, die die Realisierbarkeit der Ambitionen frühzeitig prüfen und gewährleisten, dass diese Potenzialräume nach Fertigstellung auch durch Dritte nutzbar sind. Durch eine bauliche Gestaltung und Verortung im Gebäude können die Privatsphäre und Sicherheitsbedürfnisse der Hausgemeinschaft berücksichtigt dass diese Räume zu Kostensteigerungen beitragen.

7.5 Gemeinschaftliche Nutzung und Facility Management

Einige Baugemeinschaften haben eine Arbeitsgruppe eingerichtet, die ein Nutzungskonzept für ihre Gemeinschaftsräume entwickelt. Dabei ist Multifunktionalität ein wichtiges Kriterium in der Planung, um eine bedarfsorientierte Nutzung zu ermöglichen wie beispielsweise die Bereitstellung eines Apartments für die temporäre Nutzung für Gäste oder Geflüchtete, die Einrichtung einer Fahrradreparaturwerkstatt, ins Quartier geöffnete Gemeinschaftsräume, ein Angebot von Kursen und Kulturveranstaltungen oder eines Raumes für Co-Working.

Eine große Herausforderung besteht in der praktischen Umsetzung der konzeptionellen Ideen im Alltag in Bezug auf die Organisation und Nutzung der Räume. Das zeigt sich auch in der Verantwortungsübernahme für gemeinschaftliche Flächennutzung. Die Bewirtschaftung von Gemeinschaftsräumen ist nicht trivial und bindet Ressourcen, sei es für die Festlegung von möglichen Nutzungen, die Organisation von Nutzungszeiten, die regelhafte Reinigung oder das Schlüsselmanagement. Es manifestiert sich die Erkenntnis, dass das Management dieser Räume als soziale Ressource für die Hausgemeinschaft oder durch Dritte im Quartier nicht unbedingt und ausschließlich aus der Gruppe heraus geleistet werden kann:



Die Baugemeinschaft „Halbinsulaner“ hat in ihrem Gebäude ein „KredTief“-Geschoss eingerichtet, mit Raum für verschiedene Veranstaltungen.
© Miguel Ferraz

„Das wird echt noch ein Problem. Da haben die [gemeint ist die Baugemeinschaft] auch drauf hingewiesen zu sagen: ‚Hallo, Leute, wir haben hier alle unsere eigenen Jobs. Wir bringen gerne was ins Quartier ein, das ist überhaupt nicht das Ding, aber wir können jetzt hier nicht hochprofessionell jemanden abstellen, der sich darum kümmert.‘“ (#2: 13)

Die Bewirtschaftung eines Gemeinschaftsraumes im Alltag nach Bezug des Gebäudes stellt sich für einige der befragten Baugemeinschaften als eine Herausforderung dar, die die Baugemeinschaft mit eigenen Ressourcen im Alltag nicht in dem Maß bewerkstelligen kann, wie sie es sich in der Konzeptionierung vorgestellt hatte. Die Herausforderung der konzeptionellen Umsetzung hat sich für die Baugemeinschaftsmitglieder ganz konkret erst dann manifestiert, als ihr Versprechen als verbindliche Bringschuld im Vertrag mit der Entwicklungsgesellschaft verankert wurde.

„Das Konzept, es stand ja in der Bewerbung drin, war zu groß. Und die HCH hat uns an diesem Konzept gemessen und gesagt: ‚Okay, ihr bietet einen Gruppenraum und einen Co-Working Space. Dann schreiben wir das mal mit rein [in den Vertrag]; wo wir dann alle geschluckt haben und gedacht haben: ‚Oh wirklich? Den müssen wir dann auch bespielen.‘ Aber im Grunde ist unser Konzept nur von X und Y [bezieht sich auf zwei Kernmitglieder der Baugemeinschaft] entwickelt worden. Wir haben das nur zusammen weitergeführt. Und zur Wahrheit gehört auch, dass uns gesagt wurde: ‚So, das sind die Buzzwords, die gerade gerne gehört werden.‘ Und die haben sich in unserem Konzept wiedergefunden.‘“ (#F: 20)

Die Entwicklungsgesellschaft hebt in diesem Zusammenhang hervor, dass über bestehende Fördermaßnahmen für Baugemeinschaften zwar geförderter Wohnraum für Haushalte mit unterschiedlichen Einkommen bereitgestellt werden kann, aber dabei die Unterstützung für die nachhaltige Bildung von nachbarschaftlichen Strukturen nicht ausreichend berücksichtigt wird (#8: 24). Die HafenCity Hamburg GmbH hat die Erfahrung gemacht, dass anfängliche Ambitionen von Baugemeinschaften für die Nutzung und Unterhaltung gemeinschaftlich genutzter Flächen nicht dauerhaft gewährleistet werden können.

Die praktischen und finanziellen Herausforderungen und Risiken zur Nutzung eines Gemeinschaftsraumes liegen bei den Baugemeinschaften. Die Entwicklungsgesellschaft sieht die Möglichkeit gemeinsam erarbeiteter Kompromisse und pragmatischer Lösungen, falls sich nachbarschaftliche Konzepte einer Baugemeinschaft als nicht wirtschaftlich tragfähig herausstellen.

„Ja, die bleiben dann auf den Kosten sitzen. So, und wenn die natürlich merken, es funktioniert nicht, dann haben wir immer solche Regelungen in den Verträgen, dann können sie zu uns kommen, dann spricht man miteinander, wie man das Konzept ändern, verbessern kann oder was weiß ich, was man stattdessen machen kann. Also wir verlangen ja nicht irgendwas, was überhaupt nicht funktioniert, sondern wir gucken immer, was kann man besser machen, unsere Anforderungen sind viel niedriger als das, was sie ursprünglich mal angeboten hatten. Aber auch das, was sie jetzt trotzdem noch machen müssen, finde ich, das funktioniert vielleicht ein, zwei Jahre und dann haben sie keine Lust mehr dazu.“ (#9: 22)

Es wird daher sowohl von Baubetreuer:innen, Baugenossenschaften als auch der Entwicklungsgesellschaft ein zentral koordinierter Pool aller Gemeinschaftsflächen im Quartier als vorteilhaft angesehen, um die Gemeinschaftsflächen maximal auszunutzen (#2: 13; #6: 17; #7: 34f.; #8: 20; #9: 19f.). Die in einem Fall praktizierte Zusammenarbeit einer Baugemeinschaft im genossenschaftlichen Eigentum und einem sozialen Träger hinsichtlich der Nutzung von gemeinschaftlichen Flächen trägt diesem Gedanken Rechnung. Auch könnte die konzeptionelle Gestaltung individueller Baugemeinschaften auf Quartiersebene von aufeinander abgestimmten Ideen für soziales Engagement profitieren, die sich nicht so stark auf die Realisierung von Gemeinschaftsflächen in jeder Baugemeinschaft fokussieren, sondern sich an einem übergreifenden quartiersbezogenen Konzept orientieren.

Dabei könnte das im September 2023 gegründete Quartiersmanagement HafenCity e.V. mit seinen quartiersbezogenen Aufgaben im Stadtteil eine zentrale Koordination der Gemeinschaftsflächen übernehmen, um diese möglichst effizient mit diversen Nutzungsoptionen für das Quartier zu managen.³⁴ Diese Idee wird von vielen Seiten begrüßt, auch da der HafenCity ein „Überangebot an Gemeinschaftsflächen“ (#10: 13) attestiert wird. Einer ganzheitlichen Koordination der Gemeinschaftsflächen stünden die detaillierten Vorgaben in den Grundstückskaufverträgen jedoch im Weg. Grundsätzlich stehen Baugemeinschaften dem geplanten Quartiersmanagement „wohlwollend gegenüber“ (#10: 15). Dabei ist zu beachten, dass im Rahmen einer Pilotierung gemeinsame Rahmenbedingungen erarbeitet werden und lediglich sogenannte Überhangkapazitäten der Gemeinschaftsräume für Dritte angeboten werden, d.h. es sollte einerseits kein Konkurrenzangebot zur internen Nutzung der Räume durch die Baugemeinschaft entstehen und andererseits eine Entlastung für den administrativen Aufwand der Baugemeinschaft gewährleistet werden.

³⁴ Informationen zum Quartiersmanagement: <https://unsere-hafencity.de/#vereinid> [Aufruf am 27. Juni 2024].

8. Nachsorge und Subventionseffekte

8.1 Umsetzung des Konzepts

Das in der Bewerbung vorgelegte Konzept zur Schaffung von Angeboten für das Quartier ist vertraglich gesichert, jedoch sind die Erfahrungen der betreuenden Fachbüros von Baugemeinschaften hinsichtlich der Umsetzung des sozialen Konzepts im Stadtteil begrenzt, weil ihre Aufgabe nach Bezug der Gebäude endet (#1: 15). Sie beobachten, dass bei einigen Personen ein nahezu ausschließlicher Fokus auf Eigentumsbildung vorherrscht, der die konzeptionellen Ansätze zu gemeinschaftsbildenden Maßnahmen in den Hintergrund treten lässt.

„Meine Erfahrung ist in der Rückschau, dass wir viele Gruppen haben von Leuten, die einfach eine Wohnung natürlich haben wollen.“ (#10: 1)

Die Baubetreuer:innen sind sich dessen bewusst und daher bestrebt, die anfängliche Energie und Motivation der Baugemeinschaften in dem langen und schwierigen Prozess des Planens und Bauens bis zum Bezug aufrecht zu erhalten (#10: 1).

„Also bei mir löst es dann ein Signal aus, wenn die Gruppe selber wenige gemeinschaftliche Sonderwünsche anmeldet. [...] Die HafenCity hat euch ein subventioniertes Grundstück zur Verfügung gestellt für eine positive Entwicklung dieses Quartiers.“ (#3: 11)

Bestandsgenossenschaften stehen mit ihren Baugemeinschaften nach Bezug ebenfalls deutlich seltener in Kontakt als in der intensiven Planungs- und Bauphase. In einem Fall besteht über eine Kooperationsvereinbarung ein regelhafter Austausch zwischen der Bestandsgenossenschaft und der Baugemeinschaft, um Erfahrungswerte aus der Gemeinschaft zu sammeln und von Herausforderungen zu erfahren, die im Zusammenleben entstehen.

Konfliktsituationen können so frühzeitig erkannt und gemeinsam gelöst werden (#2: 9). Eine andere Baugenossenschaft führt beispielsweise nach Bezug einmal im Jahr Gespräche mit ihren Baugemeinschaften (#6: 8) und eine weitere berichtet: „Baugemeinschaften können auf jeden Fall stabilisierend und sozial ausgleichend in den Quartieren wirken, davon bin ich überzeugt“ (#4: 25).

Diese Art der Kooperation ist nach Einschätzung der Entwicklungsgesellschaft allerdings nur dann erfolgversprechend, wenn die Baugemeinschaft ausreichend Engagement und Eigenmotivation für den Prozess mitbringt (#7: 3). Die Entwicklungsgesellschaft selbst hat keine Strukturen zur systematischen Nachsorge und verliert nach dem Bezug der Gebäude i. d. R. den Kontakt zu den Baugemeinschaften bzw. kann nicht validieren, ob bzw. inwiefern die konzeptionelle Umsetzung durch die Baugemeinschaft verfolgt wird und welche Herausforderungen in der Praxis damit verbunden sind (#7: 22f.).

8.2 Vorgaben zur Selbstnutzung und Spekulationsbremse

Die moderaten Grundstückspreise für Baugemeinschaften sind mit einer „besonderen sozialpflichtigen Ausgestaltung des Eigentumsrechts verbunden“ (HCH 2017: 16). Sie schlagen sich vertraglich in der Forderung eines konzeptionellen Mehrwerts und in der Verpflichtung zur Eigennutzung des Wohnraums durch die Baugemeinschaftsmitglieder nieder.

„Bei Baugemeinschaften, überall, wo Subvention drinsteckt, muss die Stadt auch den Gegenwert zumindest in plausibler Aussicht haben.“ (#7: 33)

Damit verbunden ist auch die Prämisse, mit dem subventionierten baugemeinschaftlichen individuellen Wohneigentum keine spekulativen Gewinnabsichten zu verfolgen. Das sehen auch viele Haushalte der befragten Baugemeinschaften so:

„Ich verstehe auch die HafenCity, weil es gibt eben auch leider genug Leute, die das so vorgaukeln und dann nur eben da schnell die Wohnung haben wollen. Deswegen kommen ja die ganzen Restriktionen.“ (#E: 20)

Die Entwicklungsgesellschaft und auch die baubetreuenden Fachbüros haben auch negative Erfahrungen mit Baugemeinschaften im individuellen Eigentum gesammelt. So gab es hin und wieder Bestrebungen einzelner Baugemeinschaftsmitglieder, die an die Haushaltsstruktur gekoppelte Wohnungsgröße zu umgehen, die subventionierte Wohnung vor Ende der vertraglich verantworteten Selbstnutzungsverpflichtung mit Gewinn zu verkaufen oder zu Höchstpreisen zu vermieten.

„Bis zum Einzug gab es natürlich nochmal wieder Veränderungen und auch jetzt haben wir nochmal wieder Leute, die nicht eingezogen sind, die vermietet haben und die teilweise ja auch komplett an ganz andere Leute vermietet haben, also nicht mal an die eigene Familie, sondern wirklich auch komplett an den Markt.“ (#B: 7)

In der Praxis lässt es sich nicht immer verhindern, dass sich individuelle Baugemeinschaftsmitglieder – aus unterschiedlichen Gründen – nicht an die Selbstnutzungsverpflichtung halten.

„Ich telefoniere mit sehr vielen Interessenten, die sagen, ich würde gerne die Fünf-Zimmer-Wohnung nehmen [...] und ich weiß auch nicht, wer da zu gut Deutsch bescheißt. Die sagen dann: 'Ich nehme meine Großmutter mit rein. Wir haben schon immer gewünscht, dass unsere Großmutter mit dabei ist'. Und dann kommt die aber nicht oder dann ist die nicht dabei oder die Schwiegereltern kommen da nicht mit rein, die treten nicht auf und so weiter. Dann kann man sagen, okay, das war ganz klar, die wollten 120 Quadratmeter haben, wollen aber nur zu dritt darauf wohnen. Das gibt es, ja.“ (#I: 24)

Interventionen bei Verstößen erfolgen aber eher ad hoc oder nachdem von außen Beschwerden an die HafenCity Hamburg GmbH herangetragen wurden.

„Es bleibt so, es sei denn, wir erfahren über Nachbarn oder andere Leute, dass da irgendwas schief läuft, dass die Wohnung zum Beispiel nicht selbst genutzt wird, sondern als airbnb weitervermietet wird oder sonst wie. Dann kümmern wir uns natürlich nur darum, aber das erfahren wir eigentlich nur, wenn es uns irgendjemand sagt. Also wir gehen nicht hin und gucken, wer wohnt jetzt wirklich da.“ (#9: 8)

Die Baubetreuer:innen vermuten, dass die Entwicklungsgesellschaft nicht über die Kapazitäten verfügt, die Einhaltung aller Vertragsvorschriften vollumfänglich zu kontrollieren. Auch deshalb verstehen sie das Werben für das Einhalten von Selbstnutzungsverpflichtungen, Personenschlüssen, etc. als ihre Betreuerpflicht. Sie unterstützen aktiv die Prämisse der Selbstnutzung als Motivation und Raison d'Être für gemeinschaftliches Wohnen in Baugemeinschaften.

„Da lege ich zum Beispiel als Baubetreuer auch sehr großen Wert drauf, für [Selbstnutzungsverpflichtung] nicht nur zu werben, sondern auch für die Durchsetzung des Konzeptes, also eigentlich die Stadt dabei zu unterstützen, die Daumenschrauben da sehr eng zu ziehen.“ (#10: 3)

Ebenso wurde von einer Baugemeinschaft berichtet, in der die Initiatoren diese Aufgabe wahrgenommen haben und weitere Mitglieder für ihre Baugemeinschaft explizit mit dem Slogan „Es geht hier nicht um Eigentumswohnungen, hier geht es um eine Baugemeinschaft“ angeworben bzw. gesucht haben (#3: 4). Der Kostenvorteil durch die Förderung und die damit einhergehende Spekulationsmöglichkeit wird in dem Verhältnis zwischen der Baubetreuung und den Baugemeinschaftsmitgliedern nicht unbedingt explizit thematisiert, wobei ein Baubetreuer konstatiert: „[...] die sind sich schon bewusst, dass sie was Besonderes bekommen“ (#3: 12).

„Ich glaube, also für uns kann ich es auf jeden Fall sagen, uns ging es in erster Linie auch darum, eine Möglichkeit zu finden, in der HafenCity zu wohnen. Und da gibt es ja nicht viele Möglichkeiten. Entweder man gewinnt im Lotto und kauft sich einfach eine Wohnung oder Baugemeinschaft. Das haben wir damals dann herausgefunden, dass das geht.“ (#J: 7)

Wenn sich herausstellt, dass ein Teil der Baugemeinschaft nie plante selbst einzuziehen, sondern stattdessen zu vermieten, entstehen Konflikte, welche die Gemeinschaft belasten (#10: 6; #E: 42; #E: 19).

„Die werden jetzt quasi in der Baugemeinschaft gedisst, wie man so schön neudeutsch sagt [...].“ (#I: 37)

Deshalb ist es wichtig, möglichst frühzeitig ausführliche gemeinschaftliche und nachbarschaftliche Verpflichtungen der Baugemeinschaft festzulegen, damit sich potenzielle Vermieter:innen nicht erst im späteren Verlauf als solche „outen“ (#10: 12). Interessant ist jedoch, dass alle befragten Akteure, die mit Baugemeinschaften im individuellen Eigentum zusammenarbeiten – Fachbüros, die HafenCity Hamburg GmbH und auch die Agentur für Baugemeinschaften – berichten, dass in der HafenCity von einigen Baugemeinschaftsmitgliedern offenkundig gezielt spekulative Absichten verfolgt wurden. Beispielsweise haben Baugemeinschaftsmitglieder auf der Basis einer zu dem Zeitpunkt des Vertragsabschlusses vorherrschenden weichen Regulierung Wohneigentum in mehreren Baugemeinschaften erworben:

„Weil einmal der Mann gekauft hat, einmal die Frau gekauft hat und wir wussten das bloß, weil wir den Mann kannten durch eine andere Baugemeinschaft.³⁵ Bei den anderen ist es nicht aufgefallen, weil die von einem anderen Baubetreuer betreut wurden.“ (#I: 37)

Vor diesem Hintergrund sind die vertraglichen Rahmenbedingungen für das Quartier Baakenhafen geschärft worden und in diesem Kontext ist auch die hohe Selbstnutzungsdauer für Baugemeinschaften im individuellen Eigentum von bis zu 20 Jahren entstanden. Eine Vermietung von Wohnraum an Dritte (erlaubte Fremdnutzung) wird nur unter Berücksichtigung von besonderen bzw. sich verändernden Lebensumständen und zu einer mit der Entwicklungsgesellschaft abzustimmenden Höchstmiete gestattet.³⁶ Sollte ein Verkauf einer Wohnung aufgrund triftiger Gründe vor Ablauf der Selbstnutzungsdauer notwendig sein, ist der Verkaufspreis an die preisindizierten Herstellungs- und Grundstückskosten gekoppelt.³⁷

„Also [...] diese ganzen Bindungsfristen, also wie lange muss man so eine Wohnung halten. Das sind natürlich alles Jahre, die da aufgerufen werden, die in einem normalen Leben gar nicht mehr unbedingt so abzarbeiten sind. Das ist schon ein bisschen schwierig, aber es wird eben damit auch begründet, dass man natürlich das Grundstück dafür auch zu einem besonders günstigen Preis bekommt.“ (#J: 13)

Der Möglichkeitsraum für spekulativen Gewinn durch vorzeitigen Verkauf oder Vermietung einer Baugemeinschaftswohnung wird daher auch relativiert. Ein Baubetreuer argumentiert, dass bereits bei einem Auszug nach wenigen Jahren Wohndauer die Kosten für eine vergleichbare Alternative auch angestiegen sein dürften und das Potenzial für einen Zugewinn durch Verkauf daher eher gering sei (#I: 30).

Baugemeinschaften sind sowohl untereinander als auch über gemeinsame Fachbüros der Baubetreuung vernetzt und tauschen auch Erfahrungen hinsichtlich der vertraglichen Herausforderungen aus. Die Kopplung der Belegungszuweisung von Wohnraum bzw. Wohnungsgrößen an Haushalte

³⁵ Anonymisiert

³⁶ Eine Vermietung zur Selbstnutzung beinhaltet demgegenüber eine Vermietung an verwandtschaftlich nahestehende Personen

³⁷ Verbraucherpreisindex für Deutschland, Gesamtindex ohne Energie (Haushaltsenergie und Kraftstoffe).

zum Zeitpunkt der Grundstückskaufverträge wird aufrechterhalten, um Subventionsmissbrauch zu verhindern, ist aber insbesondere eine Herausforderung für Paare, deren Familienplanung noch nicht abgeschlossen ist. Innerhalb von Baugemeinschaften wird bezüglich der Vergabe von Wohnungen daher gelegentlich eine liberalere Vorgehensweise praktiziert, als es das Regelwerk vorgibt. In einem Fall hat eine Baugemeinschaft für ein junges Paar die Vorgaben der Entwicklungsgesellschaft hinsichtlich der Wohnungsgröße auf eigenes Risiko hin umgangen. Einem Paar wurde eine größere Wohnung zugeschlagen, die sich mit der Familienplanung vereinbaren ließ.

„Aber die (HafenCity Hamburg GmbH) haben dann tatsächlich gesagt, ihr dürft erst quasi mit einer abgeschlossenen Familienplanung dann die gewünschte Wohnungsgröße beziehen, die ihr braucht. Und dann haben wir diese Baugemeinschaft gefunden, dann war es auf einmal gar kein Problem.“ (#1: 7)

8.3 Förderung der Eigentumsbildung und bezahlbarem Wohnraum für mittlere Einkommen

Trotz all dieser Vorgaben und vertraglichen Regelungen, die z. T. aufgrund negativer Erfahrungen entstanden sind, resümiert die HafenCity Hamburg GmbH, dass es aus privatrechtlichen Gründen nicht möglich ist, spekulative Absichten bei Eigentumsbaugemeinschaften gänzlich zu verhindern. Selbstnutzungsverpflichtung und Maßnahmen zur Spekulationsverhinderung können deshalb nur für eine gewisse Zeit bestehen bleiben. Daher wird eine Förderung bzw. Subvention von genossenschaftlichen Baugemeinschaften befürwortet (#8: 11f.). Weiterhin wird hervorgehoben, dass genossenschaftliche Baugemeinschaften durch eine Orientierung an einer langfristigen Vermietung als stabilisierendes, beruhigendes Element im Quartier wirken (#7: 9). Angesichts der Herausforderungen, die sich aus der Subventionierung von Baugemeinschaften im individuellen Eigentum ergeben, schlug auch ein Baubetreuer vor, das Baugemeinschaftsmodell unter dem Dach von Bestandsgenossenschaften auszubauen; diese seien kapitalstark, verfügen über die notwendige Erfahrung und Expertise und repräsentieren den politisch erwünschten genossenschaftlichen Gedanken. Weiterhin bietet dieses Modell die Möglichkeit „die Energie in die Gruppe [zu] stecken und nicht in das Bauen“ (#10: 24).

„Also das ist auch so eine der Visionen für die Entwicklung, dass man, wie auch immer die Agentur [für Baugemeinschaften] oder die Förderung von Baugemeinschaften sich entwickelt, diejenigen nicht vergisst, die im Grunde die stärkste Unterstützung brauchen. Und dass es nicht darauf hinausläuft, dass es letztendlich die Vermögensbildung bei Privaten ist mit Unterstützung von staatlichen Subventionen. Also dann wäre das ganze Instrument eben stark angreifbar.“ (#5: 21)

Die Agentur für Baugemeinschaften nimmt hingegen eine größere Nachfrage bei Eigentumsprojekten wahr und ist bestrebt, die aktuellen politischen Prioritäten für geförderte Baugemeinschaftsprojekte durch eine Weiterentwicklung der Förderregularien zu erreichen:

„Wir haben auch entsprechend die Förderrichtlinie dann mal geöffnet, dass wir gesagt haben, um eben diese etwas stärkeren Haushalte mit einbeziehen zu können, dass nur die Hälfte der Gruppe gefördert sein müssen, also der genossenschaftlichen Projekte, dass die andere Hälfte eben auch freifinanziert sein kann, damit wir ein bisschen kapitalstärkere Menschen in die Gruppen kriegen. Aber die Nachfrage für Eigentum ist mindestens genauso groß.“ (#5: 10)

Das subventionierte individuelle Eigentumssegment ermöglicht aus Sicht der Baubetreuenden auch Haushalten gemeinschaftliches Bauen und Wohnen, die aufgrund ihrer Einkommenssituation nicht die Förderkriterien genossenschaftlicher Mietbaugemeinschaften erfüllen und gleichzeitig nicht über die notwendigen finanziellen Mittel für den Erwerb freifinanzierter Eigentumswohnungen verfügen.

“Dieser Mix [...] an Eigentum muss erhalten werden, weil es gibt nicht nur die großen Reichen. Die landen sowieso seltenst in den Baugemeinschaften, sondern viele, die so in dieser Schicht sind, wir sind eigentlich Kategorie 4 der Förderkriterien³⁸. Die sind nicht so reich, dass sie sich an den Elbbrücken oder weiß ich wie irgendwo eine Wohnung kaufen, sondern es hinkriegen, sich bis zu den Zähnen zu verschulden, wenn sie für 6.000 Euro pro Quadratmeter mit dem eigenen Risiko sowohl Kosten als auch zeittechnisch in der Baugemeinschaft bauen. [...] Und wenn jetzt aber die Stadt sagt, sie wollen keine Eigentumsprojekte mehr oder sehr stark reduzieren, dann fällt diese Gruppe irgendwie runter.” (#1: 35)

Hier stellt sich die Frage, ob in der östlichen HafenCity mit der Förderung von Baugemeinschaften eines der zentralen wohnungspolitischen Ziele erreicht wurde: die Eigentumsförderung für Haushalte mit mittleren Einkommen (HCH 2017: 16). Gemäß der schriftlichen Erhebung von Haushaltsdaten lässt sich diese Frage nicht abschließend beantworten. Die Angaben der befragten Haushalte zu den Bildungsabschlüssen und Einkommensverhältnissen (siehe A3 und A4) sowie die in den Interviews genannten beruflichen Tätigkeiten der Baugemeinschaftsmitglieder legen die Vermutung nahe, dass dieses Ziel eher für die Baugemeinschaften unter dem Dach einer Bestandsgenossenschaft erreicht wurde (siehe Kap. 5.1).

Bei genossenschaftlichen Baugemeinschaften fällt der potenzielle Vermögenszuwachs durch gestiegene Boden- oder Immobilienpreise keinen Individuen zu. Daher könnte die Subventionierung dieser Variante nachvollziehbarer gerechtfertigt werden als die Förderung von Baugemeinschaften im individuellen Eigentum (#7: 13f.). In einem genossenschaftlichen Modell könnten auch die Wohnraumbedarfe, die bei einer Änderung der Haushaltsgröße bzw. im Verlauf des Familienzyklus entstehen, über ein Umzugs- bzw. Belegungsmanagement gesteuert werden (#G: 26-27). Das entspräche auch gegenwärtigen Überlegungen zum flächensparenden bzw. suffizienten Umgang mit Wohnraum. Bei Baugemeinschaften im individuellen Eigentum, die in der HafenCity im Fokus der Förderung stehen, ist es absehbar, dass die Familien mit Kindern, die gegenwärtig in 3-5 Zimmer-Wohnungen leben, nach Auszug der Kinder (Empty Nester) mehr Wohnfläche pro Haushaltsmitglied konsumieren.

³⁸ Kategorie 4 bzw. Fallgruppe 4 ist eine Gruppe von geförderten kleingenossenschaftlichen Baugemeinschaften. Diese Unterteilung bemisst sich nach dem Einkommen der Haushalte und ist angelehnt an das Hamburgische Wohnraumförderungsgesetz (HmbWoFG). In Fallgruppe 4 darf über 100 % von den Einkommensgrenzen des HmbWoFG abgewichen werden. Diese Fallgruppe darf max. in einer Kleingenossenschaft einen Anteil von 20 % der gesamten Baugemeinschaftshaushalte bilden, damit diese förderfähig ist (IFB 2022).

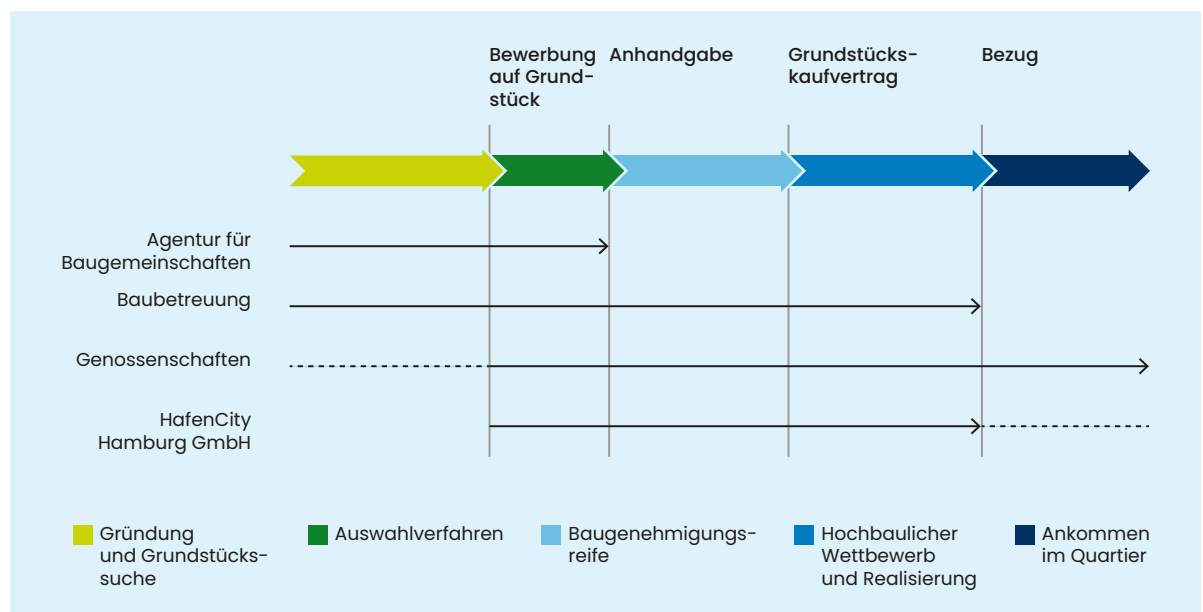
9. Fazit: Chancen von Baugemeinschaften in der Quartiersentwicklung

Baugemeinschaften gelten seit 2009 als tragende Säule der Hamburger Wohnungspolitik und werden auch als wohnungspolitisches Instrument in der HafenCity gefördert. Im Quartier Baakenhafen in der östlichen HafenCity sind 13 Baugemeinschaftsprojekte verortet: fünf davon sind im genossenschaftlichen Eigentum umgesetzt worden, acht befinden sich im individuellen Eigentum der Mitglieder und sind als Wohneigentümergeinschaft organisiert (siehe Kap. 2).

Die Forschungsfragen dieser Studie wurden aus vorliegender Fachliteratur und Befunden einer Voruntersuchung in der HafenCity aus dem Jahr 2019/2020 abgeleitet (siehe Kap. 1). Im Zentrum der Untersuchung stehen Auswirkungen der Prozesse zwischen Bewerbung und dem Bezug der Gebäude auf die Umsetzung der konzeptionellen und die politischen Erwartungshaltungen, die Baugemeinschaften zugeschrieben werden und die Grundlage für die Subventionierung dieser Wohnform sind.

Die Komplexität der Aufgaben und Herausforderungen für baugemeinschaftliche Wohnprojekte in der HafenCity wird in den Gesprächen mit den zentralen Akteuren der institutionellen Unterstützungsstruktur widergespiegelt (siehe Kap. 3.2), die jeweils unterschiedliche Aufgaben im Realisierungszeitraum von Baugemeinschaften wahrnehmen und damit ihre Umsetzung ermöglichen (siehe A9 unten).

Die Befragung von Mitgliedern aus 13 Baugemeinschaften im Quartier Baakenhafen bietet Erkenntnisse aus der Perspektive der Baugemeinschaften im genossenschaftlichen und individuellen Eigentum, die sich aus den Erfahrungen der Haushalte im mehrjährigen Planungs- und Realisierungsprozesses speisen. Die Studie konzentriert sich auf Herausforderungen und Spielräume, die aus Sicht der unterschiedlichen institutionellen Akteure und der Baugemeinschaften im Realisierungsprozess bestehen. Dabei wird deutlich, inwieweit sich ein Zusammenhang zwischen der politischen Erwartungshaltung eines Mehrwerts auf Basis einer Konzeptausschreibung und einer kollektiven Verantwortung für nachbarschaftliches Engagement im Wohnumfeld der Baugemeinschaft herstellen lässt.



A9 Akteure im Umsetzungsprozess der untersuchten Baugemeinschaften

Die im Folgenden dargestellten zentralen Ergebnisse dieser Studie stützen sich weitgehend auf die Analyse in den Kapiteln 4 bis 8 im 2. Teil dieses Forschungsberichts. Daraus werden Empfehlungen für die zukünftige Unterstützung von Baugemeinschaften in den zwei größeren Entwicklungsgebieten der HafenCity Hamburg GmbH abgeleitet: Im Stadtteil Grasbrook (geplant sind 3.000 Wohnungen) und der Science City Hamburg Bahrenfeld (Planziel sind 3.800 Wohnungen) liegt das Potenzial für baugemeinschaftliche Wohnprojekte bei über 1.300 Wohnungen (20 % der Wohnungen). Zusätzlich plant die IBA Hamburg im Entwicklungsgebiet Oberbillwerder ebenfalls 20 % der Wohnungen (das sind ca. 1.300 Wohneinheiten) an Baugemeinschaften zu vergeben. Berücksichtigt man alle Entwicklungsvorhaben der Stadt könnten in Hamburg bis 2030 insgesamt 160 Baugemeinschaftsprojekte mit über 4.000 Wohnungen auf den Weg gebracht werden (BHH-Dr. 2025).

9.1 Motivation und Grundstücksnachfrage

Die meistgenannte Motivation für die Beteiligung an einer Baugemeinschaft war der Wunsch nach einer preisgünstigen, langfristig sicheren Wohnung in einem gemeinschaftlichen Wohnprojekt. Die institutionellen Akteure (siehe Kap. 4) konstatierten eine hohe Nachfrage nach Baugemeinschaftsgrundstücken in zentralen Lagen Hamburgs. Die verfügbaren städtischen Flächen in suburbanen Entwicklungsgebieten erzeugen demgegenüber eine weitaus geringere Resonanz, weil sie nicht den Ansprüchen und Bedürfnissen der Baugemeinschaften an das Wohnumfeld genügen. Das wurde auch in den Gesprächen mit den Baugemeinschaften im Quartier Baakenhafen deutlich, die sich bei der Grundstückssuche auf einen Wohnort mit hoher Urbanität oder Kiezcharakter konzentrierten (siehe Kap. 5.2).³⁹ Dabei wurde auch hervorgehoben, dass die politischen Vorgaben zur Förderung von Baugemeinschaften erst die Wahrnehmung auf gemeinschaftliches Wohnen in Baugemeinschaften gelenkt haben. Der Mangel an geeigneten Grundstücken im gewohnten Wohnumfeld oder in anderen Stadtteilen, die für die Mitglieder der Baugemeinschaft als attraktiv galten, war ein weiterer Beweggrund oder Push-Faktor für die Mitgliedschaft in einer Baugemeinschaft – und für die HafenCity (siehe Kap. 5).

In den meisten Fällen wurde die HafenCity von der Baugemeinschaft erst als Wohnort erwogen, als deutlich wurde, dass alternative innerstädtische Grundstücke nicht verfügbar sind. Bei der Suche nach geeigneten städtischen Grundstücken und der anschließenden Bewerbung wurden die Mitwirkung der Agentur für Baugemeinschaften und der baubetreuenden Fachbüros als wertvolle Unterstützungsleistung hervorgehoben, die in einigen Fällen über Informationsangebote oder direkte Ansprache auch die HafenCity in den Wahrnehmungshorizont einiger Baugemeinschaften gerückt haben (siehe Kap. 5.2). Dabei wurde die HafenCity aufgrund der Reputation als Reichenviertel zunächst – auch im Bekanntenkreis der Baugemeinschaftsmitglieder (siehe auch Menzl 2018) – oft mit großer Skepsis betrachtet, die jedoch im Verlauf der Bewerbung für und Planung des Bauprojekts sukzessive abgebaut wurde (siehe Kap. 5.3).

Empfehlung

Die Nachfrage von Baugemeinschaften für Bauland in den städtischen Entwicklungsgebieten könnte durch eine zielgruppenspezifische und standortbezogene Informationskampagne der städtischen Grundstücke frühzeitig gestärkt werden. Der Fokus sollte dabei auch auf Wohnlagen liegen, die sich in der Entwicklung befinden und die in Hamburg bzw. in der Metropolregion gegebenenfalls noch nicht als attraktive bzw. als potenzielle Wohnorte wahrgenommen werden. Dies erfordert konzentrierte Anstrengungen und verbindliche Mitwirkung der institutionellen Unterstützungsstruktur für Baugemeinschaften und der städtischen Akteure, die mit der Umsetzung von Stadtentwicklungsprojekten betraut sind. Die Agentur für Baugemeinschaften, die in diesem Bereich unterschiedliche niederschwellige Unterstützung und Dialog-Formate anbietet steht über die KORB-Runde bereits seit 2005 mit allen institutionellen Akteuren, die sich mit dem Thema Baugemeinschaften befassen, in regelhaftem Austausch. Die Agentur könnte die Federführung für die Entwicklung einer Marketing-Strategie für Vorhaben auf dem Grasbrook, in Oberbillwerder oder der Science City Hamburg-Bahrenfeld übernehmen.

³⁹ Grave (2023) stellt die Nachfrage nach Grundstücken in hochzentralen Lagen auch für gemeinschaftliche Wohnprojekte in Hannover fest.

9.2 Finanzierung von Baugemeinschaften im individuellen Eigentum

Die befragten Baubetreuungsbüros betonen, dass die Vergabe von Krediten an Baugemeinschaften üblicherweise nicht im Portfolio von Banken enthalten ist und diese auch nicht über die Beratungstiefe bzw. -expertise verfügen, die für Eigentumsbaugemeinschaften erforderlich ist. Daher ziehen diese Büros Finanzberater:innen hinzu, die sich auf Finanzierungsthemen und die Bonitätsprüfung für Baugemeinschaften spezialisiert haben und die Baugemeinschaft in der Auswahl der Projektbank unterstützen (siehe Kap. 4.3).

Empfehlung

Die Finanzierung unterschiedlicher Typen von Baugemeinschaften könnte zukünftig durch eine systematische Auswertung der Erfahrungen von Baubetreuungsbüros mit externen Finanzberatern und durch den Aufbau eines an Baugemeinschaften interessierten Banknetzwerks erleichtert werden.

9.3 Aufwachsen und Konsolidierung der Baugemeinschaft

Baugemeinschaften müssen als institutionalisierte Gruppe gemeinsam Entscheidungen zu den notwendigen bautechnischen, architektonischen, konzeptionellen und finanziellen Aspekten treffen, die ein vertrauensvolles und wertschätzendes Miteinander voraussetzen. Dabei kommt den Spezialbüros für Baubetreuung und den Genossenschaften eine Schlüsselrolle zu: Sie unterstützen die Gruppen frühzeitig in der konsensualen Erarbeitung von sozialen Kommunikationsregeln und Konzeptideen und moderieren das Aufwachsen der Baugemeinschaften.⁴⁰ Mehrere befragte Baugemeinschaften starteten aus pragmatischen Gründen oftmals mit einer Anfangsbelegung von etwa 40 % der vorgesehenen Mitglieder. Sie treffen bereits frühzeitig wegweisende Entscheidungen hinsichtlich Projektumfang, Standort und konzeptioneller Ausrichtung, die für alle nachfolgenden Haushalte verbindlich sind. Die Erweiterung einer Kerngruppe durch externe Interessent:innen wirkt stabilisierend auf die Baugemeinschaft (siehe Kap. 5.4).⁴¹ Dabei fällt auf, dass aufgrund der Belegung vakanter Wohnungen im Laufe der Realisierung – zum Teil bis kurz vor Bezug des Gebäudes – innerhalb der Baugemeinschaft große Unterschiede hinsichtlich der Zugehörigkeitsdauer und Einbindung in Entscheidungsprozesse bestehen. Dies kann sich auch negativ auf das Zusammengehörigkeitsgefühl und die Identifikation mit den ursprünglichen ideellen und konzeptionellen Rahmensetzungen für die Gemeinschaft auswirken (siehe Kap. 5.7).

Über gemeinsam vereinbarte Bewerbungsverfahren werden in solchen Fällen neue Mitglieder für die zur Verfügung stehenden Wohnungen gesucht, die sich menschlich und hinsichtlich der persönlichen Wertvorstellungen gut in die bestehende Hausgemeinschaft einfügen. Die Aufforderung erfolgt dabei i. d. R. durch Aktivierung des eigenen Bekannten- und Freundeskreises sowie über das Schalten von Annoncen in Online-Medien. Bei den Baugemeinschaften im individuellem Eigentum ist dabei der Aspekt der Finanzkraft der Bewerber:innen von Bedeutung, weil in den befragten Baugemeinschaften die Realisierungskosten der Wohnungen die ursprünglich antizipierten und vertraglich benannten Höchstpreise baugemeinschaftlichen Eigentums (das waren damals 3.750 €/m²) deutlich (um über 100 %) überstiegen und für Haushalte mit mittleren Einkommen unerschwinglich gewesen wären.

Empfehlung

Über die Einrichtung eines zentralen Pools von Interessent:innen bei der Agentur für Baugemeinschaften könnten unvollständige Baugemeinschaften das Aufwachsen der Gruppe mit geringerem organisatorischem und zeitlichem Aufwand betreiben. Auch sollten Überlegungen zur Umsetzung der konzeptionellen Ideen, die sich auf die gemeinwohlorientierten Aufgaben beziehen, in den Auswahlprozess neuer Mitglieder einbezogen werden.

⁴⁰ In der HafenCity haben sieben der acht Baugemeinschaften eine/n Baubetreuer:in beauftragt. Auch zwei der drei Wohnungsbaugenossenschaften haben jeweils für eines ihrer zwei Projekte – jeweils für Baufelder mit Abstimmungsbedarfen mit anderen Projektentwicklern – die Unterstützung eines Fachbüros in Anspruch genommen.

⁴¹ Baugemeinschaften sollten groß genug sein, um die Verwirklichung unterschiedlicher Gemeinschaftsbedürfnisse zu ermöglichen, und andererseits klein genug, um die Koordinations- und Konfliktlösungsfähigkeit zu erhalten.

9.4 Einkommensverhältnisse und Sozialstruktur

Die Vergabe von Grundstücken an Baugemeinschaften, sei es im genossenschaftlichen förderfähigen Segment oder im preisgedämpften individuellen Eigentum, erfordert subventionierte Grundstückspreise, wenn eine breitere soziale Durchmischung der Quartiere in der HafenCity und in anderen städtischen Entwicklungsgebieten erreicht werden soll. Hinsichtlich der soziodemografischen Merkmale bestehen signifikante Unterschiede zwischen Baugemeinschaften in genossenschaftlichem und in individuellem Eigentum. Haushalte, die ihr Projekt im individuellen Eigentum realisiert haben, sind häufig Familien mit Kindern. Sie verfügen über höhere Bildungsabschlüsse und Nettoeinkommen als die Mitglieder genossenschaftlicher Projekte, die eine heterogenere Sozialstruktur und Einkommensstruktur auswiesen (siehe Kap. 5.1).⁴² Mitglieder der befragten Eigentumsgemeinschaften waren in der Lage, ihre Projekte trotz kriseninduziertem Anstieg der Kapital- und Baukosten bei Quadratmeterpreisen, die in Einzelfällen weit über 7.000 €/m² lagen, zu finanzieren. Auch die Wohnungsbaugenossenschaften hatten mit diesen Bedingungen zu kämpfen und mussten die Mieten für die freifinanzierten Mietwohnungen entsprechend anpassen. Als Bestandshalter stellen sie aber bezahlbare Wohnungen für niedrige und mittlere Einkommensgruppen her, die sich keine Mitgliedschaft in einer Baugemeinschaft im individuellen Eigentum leisten können.

Empfehlung

Das Ziel, individuelles Eigentum für mittlere Einkommensklassen durch die Förderung von Baugemeinschaften zu ermöglichen, konnte im Quartier Baakenhafen nicht erreicht werden. Es stellt sich die Frage, ob es angesichts der Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum und der kürzlichen Einführung des 3. Förderwegs in Hamburg, der dieser Nachfrage Rechnung trägt, sinnvoll ist, städtische Grundstücke für die Realisierung von Baugemeinschaften im individuellen Eigentum zu subventionieren. Insbesondere ist es ungewiss, ob der postulierte Quartierseffekt oder andere gemeinwohlbildende Leistungen im Wohnumfeld, die durch diese Fördermaßnahme erwartet werden, eintreten oder nicht (siehe Kap. 9.5 unten).

Aus den Gesprächen kristallisiert sich für alle befragten Baugemeinschaften eine starke Verbundenheit mit den innenstadtnahen Stadtteilen Hamburgs als Wohn- und Arbeitsort heraus. Die Annahme, dass solche Haushalte auch ohne die Option des subventionierten genossenschaftlichen oder individuellen Eigentums Hamburg als Wohnort beibehalten hätten, erscheint vor diesem Hintergrund plausibel. Angesichts der angespannten Situation auf dem Wohnungsmarkt und gegenwärtiger Bemühungen zur Gestaltung einer gemeinwohlorientierten Bodenpolitik und der Wohnflächensuffizienz (siehe Kap. 8.3) wäre es überlegenswert, die Vergabe von Grundstücken im Rahmen der Baugemeinschaftsförderung nicht mehr im individuellen Eigentum zu vergeben, sondern sich an Modellen zu orientieren, die langfristig bezahlbaren Wohnraum für Haushalte bereitstellen, die die Mieterwartungen des freifinanzierten Wohnungsmarktes nicht bedienen können.

9.5 Haushaltsstruktur und Zielgruppenausrichtung

Die unterschiedliche Sozialstruktur der Haushalte im Genossenschaftssegment einerseits und im individuellen Eigentum andererseits lässt sich aufgrund der geringen Anzahl der Baugemeinschaften nicht verallgemeinern: Zum einen setzen die Rahmenbedingungen der Grundstücksausschreibung für das individuelle Baugemeinschaftseigentum einen Schwerpunkt auf preisgedämpfte Wohnungen für Familien mit Kindern. Es besteht ein Kontrast zu den unterschiedlichen Zielgruppen der genossenschaftlichen Projekte, die beispielsweise in zwei Baugemeinschaften geförderte Wohnungen für ältere Menschen bereitstellen und in einem weiteren geförderten Wohnraum für Baugemeinschaftsmitglieder aus dem kreativen und künstlerischen Umfeld umgesetzt haben. Bemerkenswert ist auch, dass nur in einer Baugemeinschaft mehrere Haushalte mit Migrationsgeschichte vertreten waren. Eine Baugemeinschaft strebte dies zwar explizit an, es gelang aber nicht, das notwendige Verständnis für die erforderliche Prozessdauer zwischen Gründung

⁴² Diese Merkmale traten sowohl in den Interviews als in der schriftlichen Befragung hervor.

der Baugemeinschaft und Realisierung des Vorhabens zu vermitteln. Die Agentur für Baugemeinschaften hat positive Erfahrungen mit der Nachfrage von Interessent:innen mit Migrationshintergrund gemacht, die bereits in der 3. Generation in Deutschland leben, hebt aber hervor, dass sich das Modell einer Mietbaugemeinschaft für diese Gruppe schwer vermitteln lässt. Denn Wohnraum im Eigentum gilt für diese Gruppe als Statussymbol und kann an die nachfolgenden Generationen vererbt werden.

Empfehlung

Die Gespräche mit den beiden Baugemeinschaften für ältere Menschen haben gezeigt, dass die mit dem Wohnprojekt verknüpften Erwartungshaltungen der gegenseitigen Unterstützung bis ins hohe Alter nicht dauerhaft aus der Gemeinschaft heraus erfüllt werden können. Auch bestand der Wunsch nach größerer Flexibilität der zulässigen förderfähigen unteren Altersgrenze in diesen Projekten, die aktuell bei 60 Jahren liegt, um ein ausgewogeneres Altersspektrum innerhalb der Baugemeinschaft zu ermöglichen. Diese Aspekte scheinen bei der Konzeptentwicklung und -bewertung nicht „vom Ende her“ gedacht worden zu sein. Um die konzeptionelle Idee des gemeinsamen selbstbestimmten Lebens in einer Baugemeinschaft im letzten Lebensabschnitt zu verwirklichen, bedarf es einer zusätzlichen Unterstützungsstruktur, die das geförderte Konzept nachhaltig gewährleistet. Die Nutzung freifinanzierter Gesundheitsdienstleistungen oder das Modell des Service-Wohnens mit der Option auf Buchung und weitgehend eigenständiger Finanzierung von benötigten Wahlleistungen ist keine gangbare Alternative für Haushalte mit geringem Einkommen, die in geförderten Baugemeinschaften wohnen. Die Expertise von Organisationen oder Verbänden mit Erfahrungen aus Wohnprojekten mit älteren Menschen sollte daher bei der konzeptionellen Entwicklung von Wohnideen und Unterstützungsbedarfen von Baugemeinschaften für Senior:innen oder mit einem Wohnkonzept für mehrere Generationen unter einem Dach strategisch einbezogen werden. In Frage kommen z.B. die Hamburger Koordinierungsstelle für Wohn- und Pflegegemeinschaften⁴³ oder das Projekt QplusAlter der Evangelischen Stiftung Alsterdorf⁴⁴. Auch hier könnte die Agentur für Baugemeinschaften eine koordinierende Aufgabe übernehmen.

Der Abbau kultureller Barrieren bei der Beteiligung an Baugemeinschaften steht bereits im Fokus der Agentur für Baugemeinschaften. Entsprechende Erfahrungen sollten systematisch ausgewertet und in der KORB-Runde auch mit Repräsentant:innen unterschiedlicher Zielgruppen mit Migrationserfahrung besprochen werden. Entsprechende Erkenntnisse könnten dann in geeigneten Informations- und Dialogformaten an diese Zielgruppe vermittelt werden, um ihr Verständnis für das Konzept der Förderung von Baugemeinschaften zu wecken und sie dadurch zu eigenen konzeptionellen Ideen zu ermutigen.⁴⁵

9.6 Prozessdauer und Fluktuation

Der lange Zeitraum zwischen der Bewerbung auf ein Grundstück und dem Bezug des Gebäudes erodiert die Motivation der Baugemeinschaftsmitglieder und erhöht die Kosten für die Baubetreuung und die Baukosten. In dieser Zeit verändern sich die Haushaltstrukturen und Lebensentwürfe innerhalb der Baugemeinschaft (siehe Kap. 5.7). Wenn die Familienplanung noch nicht abgeschlossen ist, kann die Wohnung bei Zuwachs zu klein werden. Dann müsste die Familie umziehen. Diese Fluktuation beeinflusst auch die Gruppendynamik, erfordert von der Baugemeinschaft eine Integrationsleistung und in einigen Fällen auch eine Konzeptanpassung.

Empfehlung

Es wird vorgeschlagen zu überlegen, inwieweit sich der Bewerbungsprozess und das Auswahlverfahren für Baugemeinschaften vereinfachen lässt. Auch die zahlreichen vielschichtigen vertrag-

⁴³ Siehe: <https://koordination-wohn-pflege-gemeinschaften.hamburg/> [Online: 27.12.2024].

⁴⁴ Siehe: <https://www.q-acht.net/qplus/> [Online: 27.12.2024].

⁴⁵ Anlässlich des im Jahr 2005 in Wilhelmsburg und Heimfeld unter anderem von ZEBAU realisierten Hamburger Teilprojekts der Europäischen Solar-Bauausstellung hat sich gezeigt, dass Haushalte mit Migrationsgeschichte, die nach anfänglichen Vermarktungsschwierigkeiten durchaus für innovative Projekte im Wohneigentum auch an weniger attraktiven Standorten motivierbar sind und – so Ergebnisse einer studentischen Evaluation – auch aufgetretene Hindernisse in gemeinschaftlicher Unterstützung gut überwinden konnten.

lichen Erfordernisse und Abstimmungsbedarfe unterschiedlicher Konsortialpartner auf den Baufeldern sollten möglichst vereinfacht werden (siehe Kap. 6.1 und nachfolgend Kap. 9.7).

9.7 Rahmenbedingungen und Vertragsgestaltung

Die HafenCity Hamburg GmbH begründet die Notwendigkeit der komplexen Verträge mit dem Kriterium der Gleichbehandlung von Bauherren, mit ihrem Innovationsauftrag für Stadtentwicklung und mit den standortbezogenen Anforderungen an das Bauen (siehe Kap. 6.2). Außerdem sei es erforderlich, die subventionierte Vergabe von städtischen Grundstücken an Baugemeinschaften durch vorgegebene Wohnungsgrößen und die Selbstnutzungsverpflichtung als Spekulationsbremse zu legitimieren (siehe Kap. 8).

Der Umfang und die Komplexität der vertraglichen Vereinbarungen (siehe Kap. 6.2) mit anspruchsvollen Vorgaben zu konzeptionellen und ökologischen Innovationen (z.B. Durchführung von hochbaulichen Realisierungswettbewerben, Gestaltungsregeln für Erdgeschosslagen, Carsharing-Vereinbarungen im Rahmen des Mobilitätskonzepts, Standards für nachhaltiges Bauen) wird als Überregulation wahrgenommen und bringt die Wohnungsbaugenossenschaften und die Baugemeinschaften im individuellen Eigentum an ihre Belastungsgrenze. Die befragten Wohnungsbaugenossenschaften und baubetreuenden Fachbüros haben Verständnis für die konzeptionellen und baulichen Erfordernisse, die mit dem Standort HafenCity verbunden sind, hinterfragen aber die Notwendigkeit der Regelungstiefe und die sanktionsbewehrte Ausrichtung der Verträge mit der Entwicklungsgesellschaft für Baugemeinschaften (siehe Kap. 6.1). Obwohl Baugenossenschaften wissen, dass sie aufgrund der politischen Vorgaben mit einer Baugemeinschaft im Wohnkonzept größere Chancen für eine erfolgreiche Bewerbung für Grundstücke im Eigentum der Stadt bzw. in der HafenCity haben, zweifeln sie daran, ob Baugemeinschaften unter ihrem Dach unter Beibehaltung der gegenwärtigen vertraglichen Auflagen für weitere Entwicklungsgebiete (z.B. für den Stadtteil Grasbrook oder die Science City Hamburg Bahrenfeld) zukünftig umsetzbar sind.

Empfehlung

Eine weniger disperse Verortung von Standorten für Baugemeinschaften könnte zu Effizienzgewinnen führen. Ihre Konzentration auf einem Baufeld bzw. einigen wenigen Baufeldern (Konsortium oder Cluster von Baugemeinschaften) könnte in den neuen städtischen Entwicklungsgebieten eine Vereinfachung der baufeldbezogenen Verhandlungen und Regelungserfordernisse ermöglichen. Ähnliche Bedürfnisse und Rahmenbedingungen von Baugemeinschaften reduzieren deren Abstimmungsbedarf untereinander und bieten beispielsweise Chancen für eine gemeinsame Durchführung des Architekturwettbewerbs, baufeldübergreifende Absprachen zur Gestaltung und Nutzung von Gemeinschaftsräumen (siehe Kap. 7.5), Freiräumen, Erdgeschossnutzung und des Mobilitätskonzepts (z.B. Tiefgaragenthematik).

Gegebenenfalls ergeben sich aus diesem Ansatz innerhalb eines Baugemeinschaftskonsortiums auch neue Möglichkeiten, auf veränderte Lebensbedingungen und Wohnbedürfnisse – z.B. über eine interne Tauschbörse – zu reagieren. Innerhalb eines baugemeinschaftlichen Baufeldkonsortiums könnte auch das bestehende Ungleichgewicht der Verhandlungsposition zwischen Bauherr:innen für das freifinanzierte Wohnungssegment und den Bauträger:innen durch eine Anpassung der Vertragsmodalitäten bzw. der Verantwortlichkeiten für die Umsetzung von baulichen Maßnahmen abgebaut werden.

Insbesondere für die Baugemeinschaften im individuellen Eigentum besteht Handlungsbedarf für die HafenCity Hamburg GmbH hinsichtlich der systematischen und regelhaften Überprüfung vertraglich vereinbarter Regelungen zur Selbstnutzungsverpflichtung und der Spekulationsbremse (siehe Kap. 8.2). Es wird empfohlen, die Möglichkeiten für eine Verschlankung des komplexen vertraglichen Regelwerks in Kooperation mit den Genossenschaften und den Fachbüros für Baubetreuung juristisch auszuloten, um Vertragsverhandlungen zu verkürzen und damit verbundene Kosten zu senken.

9.8 Quartierseffekt (sozialer Mehrwert)

Die vorliegende Untersuchung erbrachte keine verlässlichen Erkenntnisse zu der Fragestellung, ob bzw. inwieweit die Sozialkompetenz und das Engagement von Baugemeinschaftsmitgliedern auch auf das Quartier ausstrahlt und dadurch zu einem nachbarschaftlichen Mehrwert beiträgt. Eine Aussage für das Untersuchungsgebiet im Quartier Baakenhafen ließe sich erst einige Zeit nach der Bezugsphase bzw. der Fertigstellung des Quartiers Baakenhafen treffen. Hinsichtlich des sozialen Engagements sind in den Gesprächen unterschiedliche Beobachtungen zu Tage getreten, die auch in der Rolle und Erfahrungen der jeweiligen Akteure im Prozess begründet liegen (siehe A9 und Kap. 4).

Auffällig ist, dass die Interessent:innen für Baugemeinschaften als überdurchschnittlich kommunikativ und kompromissbereit wahrgenommen werden. Genossenschaften stehen nach dem Bezug der Wohngebäude als Vermieter noch in Kontakt mit „ihren“ Baugemeinschaften und unterstützen Ideen, Initiativen und Aktivitäten, die sich aus der Baugemeinschaft heraus an das Quartier richten. Sie schreiben Baugemeinschaften im unmittelbaren Wohnumfeld ein soziales Engagement zu, das ausgeprägter wahrnehmbar ist als das in vergleichbaren Bestandsquartieren. Die Fachbüros für Baubetreuung hingegen nehmen in ihrer Arbeit in der Bewerbungs- und Planungsphase einen eher gering ausgeprägten Bezug zum Quartier wahr, da insbesondere bei Baugemeinschaften im individuellen Eigentum für die Zeit vor der Fertigstellung interne Organisations- und Finanzierungsfragen im Vordergrund stehen. Die Entwicklungsgesellschaft HafenCity Hamburg GmbH konstatiert, dass zivilgesellschaftliche Initiativen in der HafenCity vielfach durch Mitglieder bestehender gemeinschaftlicher Wohnprojekte und Baugemeinschaften angestoßen oder getragen werden.⁴⁶ Sie greifen auch politische Themen auf, die die Entwicklung des Stadtteils betreffen. Auf Basis der bisherigen Erfahrung in der HafenCity wird Baugemeinschaften in ihrer Wirkung auf die Quartiersentwicklung von der HafenCity Hamburg GmbH soziales und ökologisches Innovationspotenzial zugeschrieben.

Ob sich individuelles Engagement auf die Mitgliedschaft in einer Baugemeinschaft zurückführen lässt oder ob es der intrinsischen Motivation entspringt, bleibt offen. Die Gespräche mit den Baugemeinschaften weisen darauf hin, dass der soziale Mehrwert für das Quartier als obligatorisches Bewerbungskriterium in den Konzepten – mit z.T. intensiver Unterstützung der baubetreuenden Fachbüros – ausführlich dargestellt wird, um Zugang zu Grundstücken zu erhalten. Dieser zentrale Baustein der sozialen Dividende rückt im langen Realisierungsprozess von Baugemeinschaften wegen der Fluktuation von Mitgliedern bzw. infolge ihrer sich verändernden Lebenssituation sowie den Anforderungen der baulichen Umsetzung allmählich in den Hintergrund (siehe Kap. 7).

Empfehlung

Baugemeinschaften stehen im Wettbewerb zueinander und es besteht die Gefahr, dass die Konzeptvorschläge überambitioniert sind (siehe Kap. 7.4), weil sich davon eine höhere Chance für die Grundstücksakquise versprochen wird. Bei Baugemeinschaften im individuellen Eigentum kommt hinzu, dass sie als Bauherr auch die finanziellen Risiken für das Projekt tragen und während der baulichen Realisierung ursprüngliche Überlegungen zur Umsetzung der gemeinwohlorientierten Bringschuld aus dem Blick geraten (siehe Kap. 7.2). Alternativ zur Konzeptbewerbung vor Anhandgabe eines Grundstücks könnte die Entwicklung eines gemeinwohlorientierten Konzeptes mit Quartiersbezug zu einem späteren Zeitpunkt angefordert werden. Der Auswahlprozess müsste sich in einem solchen Fall an der Erfüllung obligatorischer Auswahlkriterien wie Anforderungen an Organisation und Wirtschaftlichkeit orientieren (siehe Kap. 2) und über ein Losverfahren oder/und Wohnungsbedarfe von Zielgruppen entschieden werden.

⁴⁶ Dazu zählen beispielsweise der Stadtteilverein Netzwerk HafenCity e.V. (seit 2009) mit seinen Arbeitsgruppen, die Flüchtlingshilfe HafenCity e.V. (2016–2021), der Hamburger Boule Club e.V. (2007) oder die Freunde des Lohseparks (seit 2015) und der Spielhaus e.V. (seit 2008).

Fazit

Die qualitativen Interviews mit Akteuren der institutionellen Unterstützungsstruktur und Haushalten aus 13 Baugemeinschaften weisen darauf hin, dass das Potenzial von Baugemeinschaften für gemeinwohlbildende Quartierseffekte überschätzt wird. Vor diesem Hintergrund werden die Beweggründe für die Förderung von Baugemeinschaften insbesondere im individuellen Eigentum hinterfragt. Herausgearbeitet wurden zudem Empfehlungen für die Weiterentwicklung von Maßnahmen zur Umsetzung von Baugemeinschaften als integrationsfördernde Wohnprojekte. Sie können helfen, in neuen städtischen Entwicklungsgebieten – in Hamburg sind das vor allem der Grasbrook, die Science City Hamburg Bahrenfeld und Oberbillwerder – die von Baugemeinschaften erwartete sogenannte Quartiersdividende zu erhöhen. Zu den Empfehlungen, die aus den in der Studie herausgestellten komplexen Rahmenbedingungen für Baugemeinschaften resultieren, zählen u. a. die Prüfung der Möglichkeiten einer Konzentration von Baugemeinschaften, um Synergieeffekte zu erzielen und eine Anpassung der Konzeptausschreibung zur Grundstücksvergabe. Es sollte überlegt werden, die nachbarschaftlichen Aktivitäten ins Quartier hinein erst nach Abschluss der Bauphase zu spezifizieren. Um auch weniger zentrumsnah gelegene Entwicklungsgebiete in den Fokus von Interessierten zu rücken, erscheinen für Zielgruppen und Gebiete maßgeschneiderte Informationskampagnen notwendig. Eine Unterstützung durch spezialisierte Finanzberater:innen und Banken erweist sich als hilfreich.

Literaturverzeichnis

Agentur für Baugemeinschaften (o. J.): Bewertungskriterien für die Auswahl von Baugemeinschaftsgruppen bei städtischen Grundstücken. <https://www.hamburg.de/content-blob/12761550/8d28731f96a3a0a566955d88d94a7e64/data/bewertungskriterien-fuer-gruppen-auswahl.pdf> [Aufruf 20.03.2023].

Altoba / BVE (2014): Quartier Mitte Altona – Bewerbungsverfahren für Baugemeinschaftsgrundstücke Baufelder IV und V im Baublock Ia.02. <https://silo.tips/download/quartier-mitte-altona-bewerbungsverfahren-fr-baugemeinschaftsgrundstuecke-baufelde> [Aufruf 20.03.2023].

BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hg.) (2009): Baugemeinschaften – Bauen und Wohnen in der Gemeinschaft. https://www.netzwerkgenerationen.de/fileadmin/user_upload/PDF/Downloads_-_allg._Infos/Baugemeinschaften.pdf [Aufruf 03.01.2022].

BHH-Dr. – Bürgerschaft der Freien und Hansestadt Hamburg. Drucksache (2009): 19/2995 – Mitteilung des Senats an die Bürgerschaft – Haushaltsplan 2009/2010. Einzelplan 6 Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt. Vorlage eines Wohnungsbauentwicklungsplanes und Erhöhung der Verpflichtungsermächtigung bei dem Titel 06.06610.526.02 „Planungsleistungen der Bezirksämter für Maßnahmen der Wachsenden Stadt“ im Haushaltsjahr 2010.

BHH-Dr. – Bürgerschaft der Freien und Hansestadt Hamburg. Drucksache (2014): 20/11940 – Schriftliche Kleine Anfrage des Abgeordneten Olaf Duge (GRÜNE) vom 26.05.14 und Antwort des Senats. Betr.: Dispositionsrunde.

BHH-Dr. – Bürgerschaft der Freien und Hansestadt Hamburg. Drucksache (2018): 21/13087 – Antrag „Stadtplanung von heute für die Stadtentwicklung von morgen (IV): Baugemeinschaften als Anker einer integrierten und sozial stabilen Quartiersentwicklung stärken“ der Abgeordneten Olaf Duge, Dr. Stefanie von Berg, Mareike Engels, Anna Gallina, René Gögge, Farid Müller (GRÜNE) und Fraktion und der Abgeordneten Martina Koeppen, Dirk Kienschnerf, Anne Krischok, Uwe Lohmann, Dorothee Martin, Dr. Christel Oldenburg, Lars Pochnicht, Michael Weinreich (SPD) und Fraktion.

BHH-Dr. – Bürgerschaft der Freien und Hansestadt Hamburg. Drucksache (2019): 21/18146 – Baugemeinschaften in Hamburg, Stellungnahme des Senats zum Ersuchen der Bürgerschaft vom 30. Mai 2018: „Stadtplanung von heute für die Stadtentwicklung von morgen (IV): Baugemeinschaften als Anker einer integrierten und sozial stabilen Quartiersentwicklung stärken (Drucksache 21/13087) und zugleich Stellungnahme des Senats zum Ersuchen der Bürgerschaft vom 13. Dezember 2018: „Neue Baugemeinschaftsförderung in Hamburg – Kleingenossenschaften ein solides Fundament geben“ (Drucksache 21/15410).

BHH-Dr. – Bürgerschaft der Freien und Hansestadt Hamburg (2025): 22/17529 – Stellungnahme des Senats zum Ersuchen der Bürgerschaft vom 24. März 2021: „Studie zur Entwicklung der Baugemeinschaften in Hamburg“ (Drucksache 22/3544).

BMVBS – Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (Hg.) (2012): Sicherung tragfähiger Strukturen für die Quartiersentwicklung im Programm Soziale Stadt. Forschungen Heft 153. <https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/ministerien/bmvbs/forschungen/2012/Heft153.html> [Aufruf 03.01.2022].

Behrens, T. (2019): Jubiläum der Koordinationsrunde Baugemeinschaft – Wirken und Entstehung der KORB-Runde. In: STATTAU HAMBURG Stadtentwicklungsgesellschaft mbH (Hg.) Freihaus – Info für gemeinschaftliches und selbstbestimmtes Wohnen. Nr. 25, Oktober 2019: 5–6.

Borscheid, M. (2020): Erwartungshorizonte und praktische Erfahrungen. Eine Befragung von Baugemeinschaften in der HafenCity. In: STATTBAU HAMBURG Stadtentwicklungsgesellschaft mbH (Hg.) Freihaus – Info für gemeinschaftliches und selbstbestimmtes Wohnen. Nr. 24, November 2020: 36–37.

Borscheid, M. und Schröder, T. (2021): Baugemeinschaften in der HafenCity – Erste Erkenntnisse zur Entwicklung von Baugemeinschaften und ihrer Beiträge zur nachbarschaftlichen Entwicklung. Unveröffentlichte vorbereitende Erhebung. HafenCity Hamburg GmbH.

Bock, A. (2018): Nachbarschaftliche Potentiale von Baugemeinschaften auf dem Prüfstand. Unveröffentlichte Masterarbeit, HafenCity Universität Hamburg.

Bogner, A. et al. (2014): Interviews mit Experten. Eine praxisorientierte Einführung. Wiesbaden: Springer.

Breckner, I. und Reinig, J. (2009): Wie wollen wir wohnen? Beitrag zu einer sozialen Stadtentwicklung. <https://archiv.stattbau-hamburg.de/archiv/wie-wollen-wir-wohnen/> [Aufruf: 05.09.2022].

BSW – Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (o.J.a): Gemeinsam wohnen – Was sind Baugemeinschaften? <https://www.hamburg.de/baugemeinschaften/was-sind-baugemeinschaften/> [Aufruf: 10.01.2023].

BSW – Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (o.J.b): Grundstücksangebote – Baugemeinschaften in den großen Entwicklungsgebieten. <https://www.hamburg.de/baugemeinschaften/entwicklungsgebiete/> [Aufruf: 15.03.2023].

BSW – Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (2018): Bewertungskriterien für die Auswahl von Baugemeinschaftsgruppen bei städtischen Grundstücken <https://www.hamburg.de/contentblob/12761550/8d28731f96a3a0a566955d88d94a7e64/data/bewertungskriterien-fuer-gruppen-auswahl.pdf> [Aufruf: 28.12.2021].

BSW – Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (2023): Kontaktbörse für Baugemeinschaften – Baut zusammen! <https://www.hamburg.de/baugemeinschaften/kontaktboerse-fuer-baugemeinschaften/> [Aufruf: 10.01.2023].

BSW – Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (2024): Kurzzusammenfassung – Förderrichtlinie Baugemeinschaften. Stand April 2024 <https://www.hamburg.de/resource/blob/290062/3e6b-d5e28d9ad0dc7855414bc8194b3c/kurzzusammenfassung-ifb-foeri-baugemeinschaften-data.pdf> [Aufruf 13.6.2024].

Bündnis für das Wohnen Hamburg (o.J.): Bündnis für das Wohnen in Hamburg zwischen der Freien und Hansestadt Hamburg und den Verbänden der Wohnungswirtschaft über Wohnungsneubau, Stadtentwicklung, Bodenpolitik und Infrastruktur, Baurecht, Klimaschutz, Wohnraum für vordringlich wohnungssuchende Haushalte, Baukultur und Erhalt von Backsteinfassaden in Hamburg für die 22. Legislaturperiode. <https://www.hamburg.de/contentblob/15200132/a2918bb7bfdb9e0f2b89aab-0dedf9375/data/vereinbarung-buendnis-fuer-das-wohnen-in-hamburg-22-legislaturperiode.pdf> [Aufruf: 10.01.2023].

DBZ (2020): Wohnprojekt Gleis 21, Wien/AT. Wohnprojekt Gleis 21, Wien/AT – Deutsche BauZeitschrift (dbz.de)

Droste, C. (2015): German co-housing: an opportunity for municipalities to foster socially inclusive urban development? In: Urban Research & Practice 8(1): 79–92.

Dürr, S. und Kuhn, G. (2017): Wohnvielfalt. Gemeinschaftlich wohnen – im Quartier vernetzt und sozial orientiert. Ludwigsburg: Wüstenrot Stiftung. <https://wuestenrot-stiftung.de/publikationen/staedte-und-baugemeinschaften/> [Aufruf 03.01.2022]

Flade, A. (2006): Wohnen psychologisch betrachtet. Bern: Verlag Hans Huber.

Forum Gemeinschaftliches Wohnen e. V., Bundesvereinigung (2020): Potenziale gemeinschaftlicher Wohnformen – eine Bilanz. https://verein.fgw-ev.de/media/2020-02b_forum_broschuere_abschlussdoku_modellprogramm_pdf-ua.pdf [Aufruf 03.01.2022].

Grave, R. (2023): Ziemlich beste Nachbarn: Gemeinschaftliche Wohnprojekte in Hannover – eine Momentaufnahme. In: Akademie für Raumentwicklung in der Leibniz-Gemeinschaft: Wohnen. Nachrichten der ARL02-03/2023_53. Jahrgang.

HafenCity Hamburg GmbH (2014): Anhandgabe Baufeld 89, 18.09.2014. [internes Dokument]

HafenCity Hamburg GmbH (2015): Grundstücksangebote im Quartier Baakenhafen. Angebotsgegenstand: Angebotseinheit III: Grundstücke 82a/b, 83b, 86, 88a-d, 96a/b, 97. HCH: Hamburg.

HafenCity Hamburg GmbH (2017): Grundstücksangebote im Quartier Baakenhafen. Angebotsgegenstand: Angebotseinheit IV: Grundstück 84a/b, Grundstück 98 Grundstück 100a/b. HCH: Hamburg. 41-45.

HafenCity Hamburg GmbH (Oktober 2021): Baugemeinschaften in der HafenCity. Erste Erkenntnisse zur Entwicklung von Baugemeinschaften und ihrer Beiträge zur nachbarschaftlichen Entwicklung der HafenCity. Unveröffentlicht. Hamburg.

Harlander, T. und Kuhn, G. (2020): Soziale Mischung und heterogenes Wohnen in Quartier, Haus und Stadt. In: Breckner et al.(Hg.). Stadtsoziologie und Stadtentwicklung. Handbuch für Wissenschaft und Praxis. Baden-Baden: Nomos. 233-244.

IFB (o. J.): Über uns – Wir stellen uns vor. <https://www.ifbhh.de/ueber-uns> [Aufruf: 15.03.2023].

IFB (2022): Baugemeinschaften: Förderrichtlinien für Baugemeinschaften mit genossenschaftlichem Eigentum. <https://www.ifbhh.de/api/services/document/1171> [Aufruf 28.03.2023].

Klinenberg, E. (2018): Palaces for the People – How Social Infrastructure Can Help Fight Inequality, Polarization, and the Decline of Civic Life. New York: Crown.

Liefbroer, A.C. et al. (2015): Why do intimate couples live apart? Evidence on LAT relationships across Europe. In: Demographic Research 2015(32). 251-286.

Menzl, M. und Gonzales, T. (2018): Wohnalltag in der HafenCity – Lebensentwürfe, Alltagsmuster und Nachbarschaften in der zentralen HafenCity. Diskussionspapier zur HafenCity Nr. 4: HafenCity Hamburg GmbH.

Menzl, M. und Zimmer, C. (2023): Baugemeinschaften in Hamburg. Gedanken zur strategischen Weiterentwicklung eines Erfolgsmodells. In: Grubbauer, M. und Metzger, J. (Hg.): Wohnen in Hamburg: Akteure, Instrumente und Konfliktfelder: transcript. 291-304.

Müller, H. (2015): Baugemeinschaften als städtebauliches Entwicklungsinstrument – Ein möglicher Beitrag nachhaltiger Quartiersentwicklung. Wiesbaden: Springer.

Netzwerk Frankfurt für gemeinschaftliches Wohnen e. V. (2021): Innovative Wohnformen – für ein Leben im Wandel. Frankfurt am Main.

Poscheschnik, G. et al. (2020): IV Datenerhebung und Datenaufbereitung. In: Hug, T. und Poscheschnik, G. (Hg.): Empirisch Forschen. Die Planung und Umsetzung von Projekten im Studium. München: UVK Verlag. 125-187.

RICS (April 2020): Positionen 2020, Urban Block 4.0 – zentraler Baustein für intelligente Stadtquartiere. <https://cache.pressmailing.net/content/b15bfcad-b54b-40fe-8a9b-29fedc8a9781/RICS-Positionen-Urban-Block-4.0.pdf> [Aufruf: 04.02.2022].

Schindler, S. (2014): Genossenschaft Kalkbreite in Zürich. In: Bauwelt 39.2014: 24–31.

Siebel (2009): Ist Nachbarschaft noch möglich? In: Deutsche Reihenhaus. https://www.reihenhaus.de/fileadmin/_Content/05_Magazin/01_Forschung/_Dateien/DRH-Nachbarschaft_Essay_Siebel.pdf [Aufruf 03.06.2019]

Soziokratiezentrum (o. J.): Prinzip: Der Konsent. <https://soziokratiezentrum.org/ueber-soziokratie/grundlagen-der-soziokratie-4-basisprinzipien/konsent/> [Aufruf: 15.03.2023].

SPD und Bündnis 90 / Die Grünen (2021): Koalitionsvertrag über die Zusammenarbeit in der 22. Legislaturperiode der Hamburgischen Bürgerschaft zwischen der SPD, Landesorganisation Hamburg und Bündnis 90/Die Grünen, Landesverband Hamburg. https://www.spd-hamburg.de/fileadmin-hamburg/user_upload/Koalitionsvertrag2020.pdf [Aufruf 04.02.2022].

SPD und Bündnis 90 / Die Grünen (2025): Koalitionsvertrag über die Zusammenarbeit in der 23. Legislaturperiode der Hamburgischen Bürgerschaft zwischen der SPD, Landesorganisation Hamburg und Bündnis 90/Die Grünen, Landesverband Hamburg. <https://www.gruene-hamburg.de/wp-content/uploads/2025/04/Koalitionsvertrag-2025-final.pdf> [Aufruf 24.04.2025].

Statistikamt Nord (2023): Hamburger Stadtteil-Profile: Städte-Statistik für Hamburg. <https://www.statistik-nord.de/zahlen-fakten/regionalstatistik-datenbanken-und-karten/hamburger-stadtteil-profile-staedtestatistik-fuer-hamburg> [Aufruf 28.03.2023].

Wassermann, S. (2015): Das qualitative Experteninterview. In: Niederberger, M. und Wassermann, S. (Hg.): Methoden der Experten- und Stakeholdereinbindung in der sozialwissenschaftlichen Forschung. Wiesbaden: Springer. 51–68.

Welt (11.04.2021): 20 Jahre HafenCity – was ist gelungen und wo ist noch Potenzial? <https://www.welt.de/regionales/hamburg/article230051145/Hamburg-Die-Hafencity-ist-ein-Stadtteil-mit-ganz-eigenem-Rhythmus.html> [Aufruf 21.03.2023].

Zimmer, C. (2021): Zwischen Wunsch und Wirklichkeit – Erwartungen an das nachbarschaftliche Engagement von Baugemeinschaften in der HafenCity, Hamburg. Unveröffentlichte Masterarbeit, HafenCity Universität Hamburg.

