

# Wünschenswerte Wohnzukünfte: Herausforderungen, Chancen und Potenziale zur Erhöhung der struk- turellen Resilienz im Elbe Valley

Potenzialanalyse im Innovationsfeld „Neue Wohnformen“  
für das Verbundvorhaben „Wendland-Elbetal – Sustainable Elbe Valley Neue Arbeit – Neue  
Wege – Neue Wohnformen“ im Auftrag der Grünen Werkstatt Wendland e.V. und im  
Rahmen des Förderprogramms WIR! Wirtschaft in der Region des BMBF (Konzeptphase)

Bearbeitungsteam:

subsolar+

Sarah Bäcker, Saskia Hebert, Irene Kriechbaum, Eike Lucas, Diana Lucas-Drogan,  
Tatjana Schneider, Anke Strauß

Berlin, Wildberg, München und Braunschweig im Februar 2021



Das dieser Studie zugrundeliegende Vorhaben wurde mit Mitteln des Bundesministeriums für Bildung und Forschung unter dem Förderkennzeichen 03WIR7201A (für Neue Wege und Neue Wohnformen) bzw. 03WIR7201B (für Neue Arbeit) gefördert. Die Verantwortung für den Inhalt dieser Veröffentlichung liegt bei den Autor\*innen

# Inhalt

<b>Prolog: Elbe Valley 2035</b>	<b>3</b>
<b>1. Einleitung</b>	<b>10</b>
<b>2. Wissenschaftliche Einordnung: Framing und Definitionen</b>	<b>13</b>
2.1. Transformative Stadt- und Regionalentwicklung	13
2.2. Wohnen	16
2.3. Resilienz	19
2.4. Untersuchungsgegenstand und Methodik	23
<b>3. Bestandsaufnahme</b>	<b>24</b>
3.1. Geografie und Siedlungsstruktur	24
3.2. Jüngere Geschichte	28
3.3. Strukturdaten	30
3.4. Die Bodenfrage und der Zugang zu (ländlichem) Wohnraum	33
<b>4. Potenziale resilienter Wohnzukünfte</b>	<b>38</b>
4.1. 14 Steckbriefe von 41 betrachteten Projekten	39
4.2. Einordnung der Fallbeispiele	54
4.3. Herausforderungen für die Entwicklung resilienter Wohnzukünfte im Elbe Valley	65
<b>5. Handlungsempfehlungen</b>	<b>67</b>
5.1. Regionaler Bodenfonds „GeFRE“	68
5.2. Lokales Sorge-Netzwerk „Agnes Agency“	72
5.3. Nomadische Akademie „Flexi Living Hub“	76
5.4. Bezüge der Handlungsempfehlungen untereinander	81
<b>6. Fazit</b>	<b>82</b>
<b>7. Anhang</b>	<b>84</b>
7.1. Literaturverzeichnis	84
7.2. Verzeichnis der geführten Interviews	90
7.3. Abbildungsverzeichnis	90
7.4. Projektliste	91
7.5. Autor*innen	91

## Prolog: Elbe Valley 2035<sup>1</sup>

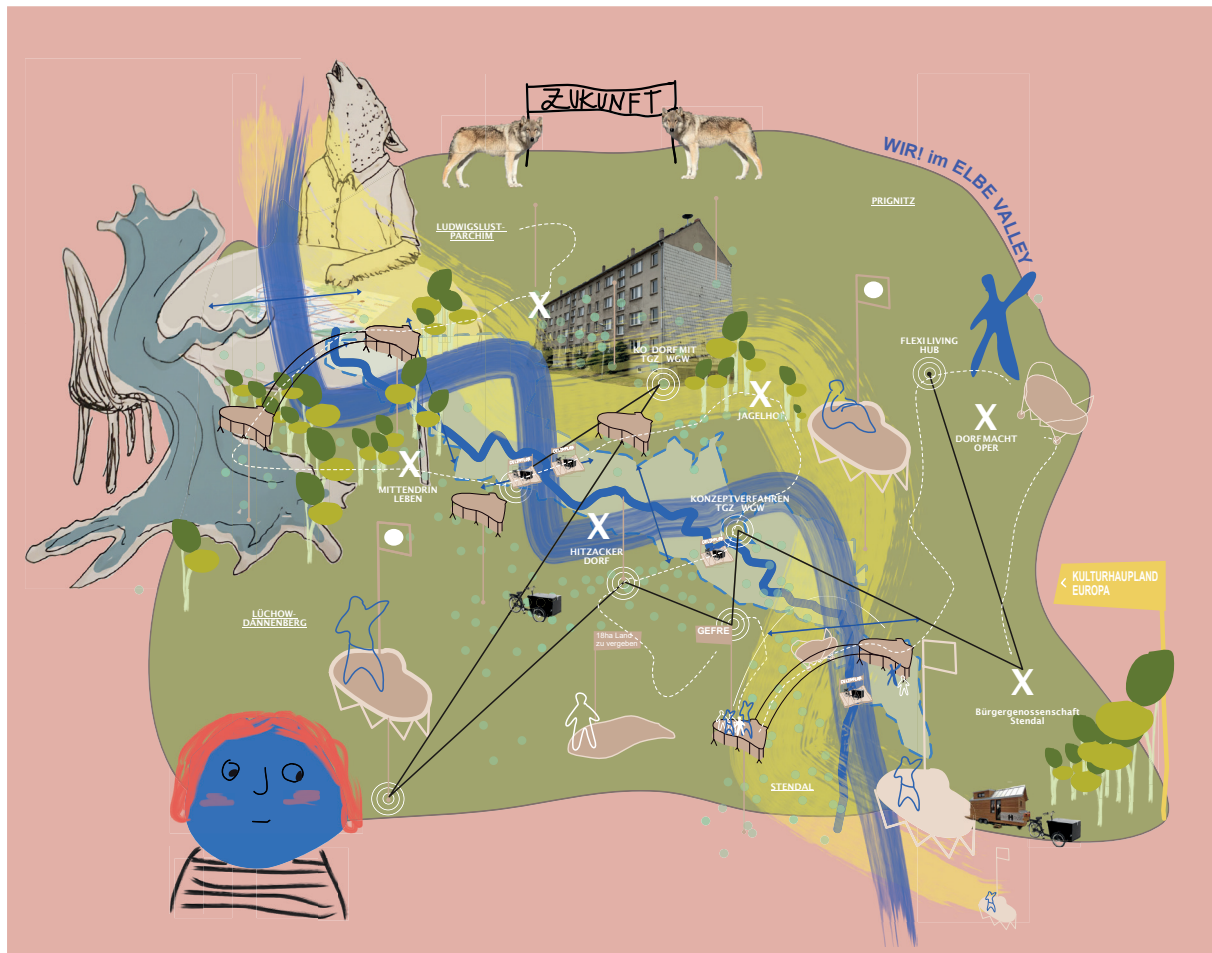


Abb. 1: Zukunftsbild Elbe Valley

### Natur zukunftsfähig denken

Es ist Frühling geworden im Elbe Valley und der Fluss führt in diesem Jahr mal wieder besonders viel Wasser. Das freut besonders die Störche, die auf der Suche nach Essbarem durch die weite Ebene der Schwemmfläche stapfen. Nach langen Diskussionen und einigen, zugegebenermaßen recht vehementen Protesten hat man der Elbe endlich wieder ein breiteres Flussbett zugestanden. Es sind erst fünf Jahre vergangen, seit man 2026 die Deiche weiter ins Inland gezogen hat und noch müssen sich Natur und Menschen an die neuen Freiheiten erst gewöhnen. Doch erste Effekte sind schon jetzt erlebbar: die Biodiversität ist deutlich gestiegen und statt Angst vor Katastrophenwetterlagen herrscht nun allerseits Vorfreude auf eine sich stetig wandelnde Landschaft.

<sup>1</sup> Das Bild, was hier entworfen wurde, basiert auf einem Zukunftsworkshop, den das Forschungsteam im November 2020 konzipiert und durchgeführt hat. In einem Rollenspiel trafen die Perspektiven verschiedener menschlicher (Großvater, Enkelin, Zugezogene) und nicht-menschlicher (Elbe, Wolf, Baum) Akteure aufeinander, wurden Konflikte ausgetragen und Allianzen geschmiedet. Diese Akteure befanden sich im Spiel bereits in einer fiktiven Zukunft, aus der heraus sie rückblickend erzählen, wie sie in diese wünschenswerte Zukunft gelangt sind. Der Prolog der Studie beschreibt anschaulich mögliche Entwicklungen im Elbe Valley – auch mit Blick auf aktuellen Tendenzen und Forschungsdiskurse. Das spekulative Zukunftsbild möchte die Vorstellungskraft anregen und zur Diskussion einladen.

Mittlerweile ist man stolz darauf, das Elbe Valley konsequent zur ersten Region Deutschlands erklärt zu haben, in der der Natur ein vorrangiger Platz eingeräumt wird, um als eine der grünen Lungen Deutschlands Biodiversitätsverlust und Klimawandel zu begegnen und Menschen Naturerfahrung zu ermöglichen. Hier wird seitdem nicht nur über die wechselseitigen Abhängigkeiten von Mensch und Natur geredet, sondern auch nach den Erkenntnissen gehandelt. Als zentraler Entscheidungsparameter fließen die Perspektiven nicht-menschlichen Akteuren, hier vertreten durch „Wolf“, „Baum“ und „Fluss“ in Entwicklungsprojekte mit ein. So hat sich schon nach wenigen Jahren ein neues altes Gleichgewicht wiederhergestellt, von dem alle profitieren: die hohe Biodiversität, die vergleichbar dünne Besiedlung und die geringe Inanspruchnahme von Flächen für Infrastruktur und industrielle Fertigung gelten nun als wertvolles Alleinstellungsmerkmal gegenüber urbanen Räumen.

Ein Wasserspiegel, der steigt und wieder fällt, ein Flussbett, das mal breit, mal schmal, sich durch die Schwemmweise schlängelt, fordert natürlich – bei aller Schönheit und Anmut – ein flexibleres Konzept zum Überqueren. Statt starrer Betonbrücken und fest installierter Bootsanleger wird seit einigen Jahren mit mobilen Holzkonstruktionen aus nachwachsenden, regionalen Rohstoffen experimentiert, um die Bewohner\*innen des Elbe Valleys trockenen Fußes überzusetzen. Diese schwimmenden Flöße ergänzen die etwas behäbigen Fähren, die bei Niedrigwasser nicht von der Stelle kommen.

Die Idee hat eine Gruppe von jungen Prignitzer\*innen aus ihrem Work & Travel Jahr im Mekongdelta mitgebracht. Wie viele junge Menschen aus der Region, gehören sie zu den sogenannten „Zurückzügler\*innen“, denn seit das Elbe Valley auch ihnen wieder Raum und Perspektive bietet, kommen sie nach Reisen und Studium gern wieder und bringen Wissen und Ideen mit, die sie überall auf der Welt gesammelt haben.

Mittlerweile hat sich dieses System einer flexiblen Infrastruktur durchgesetzt und Verwaltung, Politik und Handwerksbetriebe arbeiten eng zusammen, um weitere Ideen für die Region urbar zu machen. Die ganze Region ist zum Campus einer alltagspraktischen Wissensvermittlung in Sachen Nachhaltigkeit geworden: So werden im Elbe Valley Verfahren und Praktiken wiederentdeckt, neu erfunden, demonstriert, geübt, weitergegeben und patentiert – oder open source der Öffentlichkeit zugänglich gemacht, was vor allem den Pionier\*innen des Campus ein Anliegen war. Immer mehr örtliche Handwerksbetriebe spezialisieren sich hier auf nachhaltiges Bauen und locken so Interessierte aus ganz Europa an – eine Entwicklung, in der sich Tradition und Innovation geschickt verbunden haben.

Und das Interesse ist groß! Einmal im Jahr kommen viele Menschen zum *Tiny Living Festival*, das schon lange eine feste Größe in der Region darstellt. In der Tradition der Design Camps in der Grünen Werkstatt findet hier jährlich die so genannte Suffizienz-Challenge statt: So ist zum Beispiel in diesem Jahr eine schwimmende Wohngemeinschaft auf Basis eines ökologischen und energieautarken Kreislaufmodells entstanden, ein Prototyp gemeinschaftlichen Wohnens auf kleinem Raum, der mit intelligenten Energie- und Abwassersystemen ausgestattet ist. Die schwimmenden Gebilde bieten sogar Platz, um auf den Dächern eigene Lebensmittel anbauen zu können.

Der Trend der Selbstversorgung ist auch in der professionellen Landwirtschaft das Thema des Jahres 2031: In den letzten Jahren wurden große Agrarflächen – speziell im Osten – wieder in kleinere Bewirtschaftungseinheiten unterteilt. Lokale Landwirte kooperieren seitdem mit Umweltschützer\*innen und durchziehen bewirtschaftete Agrarflächen mit lebenden Einfriedungen. Durch eine Mehrfachverwendung landwirtschaftlicher Erzeugnisse, neue,



biodiversitätsfördernde Anbaumethoden und die Reduktion der Viehwirtschaft zu Gunsten von Gemüseanbau wurde die gesamte Region gestärkt und eine quasi autarke Lebensmittelversorgung gewährleistet. Und nicht nur im Bereich Landwirtschaft und Versorgung wird eifrig über den Boden diskutiert.

### **Wohnen: Das Gemeinwohl im Fokus**

Es gibt im Elbe Valley nun schon seit mehreren Jahren einen regionalen Bodenfonds. Er entstand 2025 in Folge eines Forschungsprojektes und trägt heute die ersten Früchte. Zunächst war man skeptisch: Zwar war klar zu sehen, dass die Entwicklung der Bodenspekulation vor allem in den großen Städten und Metropolregionen zu immer höheren Wohnkosten und damit zu gesellschaftlicher Segregation und immer größeren Ausschlüssen auf dem Wohnungsmarkt führte, doch schien das Problem fern und fremd, wenn man es aus dem Blickwinkel einer Region betrachtete, in der das Land noch ungeheuer günstig war. Warum, fragten sich viele, soll man denn Boden in einen gemeinschaftlichen Besitz überführen, wenn man ihn doch auch gleich privat erwerben kann? Was nützt es denn, wenn viele zusammen Entscheidungsrechte über ein gemeinsames Gut haben, damit aber doch letztlich in die Freiheiten derer eingreifen, die es nutzen möchten?

Es gab anfänglich so viele Herausforderungen, dass die beteiligten Akteure gar nicht wussten, wo sie anfangen sollten. Zudem waren die Ausgangsbedingungen der Teilregionen nicht die gleichen: Während in zwei Bereichen schon eher Wohnraumknappheit herrschte, standen in zwei anderen noch unzählige Häuser leer und man diskutierte sogar, ob nicht der Ausbau der Infrastruktur und ein gutes ÖPNV Angebot besser wären, als auf der einen Elbseite alles abzureißen und auf der anderen neue Flächen zuzupflastern. Während im Wendland vor allem Mietwohnungen fehlten, ging die Nachfrage in den anderen Teilregionen eher in Richtung freistehendes Einfamilienhaus – und zudem stellten nicht nur der Flusslauf, sondern auch die Gemeinden- und Kreisgrenzen schier unüberwindliche Hindernisse dar: War man in ersten Gesprächen generell durchaus nicht abgeneigt, in dieser Sache zu kooperieren, brach in dem Moment, wo es um konkretes Land (und konkretes Geld) ging, sofort Streit aus.

Das Jahr 2020/21 war allerdings in jeder Hinsicht ein Game Changer: Viele Menschen verloren in Folge der Coronakrise ihre Jobs, während andere profitierten und wieder andere plötzlich von zu Hause arbeiten konnten, die vorher lange Pendelstrecken oder hohe Mieten in den Ballungsräumen auf sich genommen hatten. Zwar war nicht alles schlecht, was geschah, doch nahmen die Transformationsgeschwindigkeit und mit ihr die individuelle Unsicherheit so zu, dass erhebliche soziale Spannungen drohten: Selbst hier, in der eigentlich beschaulichen Region, fuhren Menschen die Ellenbogen aus und konkurrierten um Impftermine, Corona-Hilfen und, ja, auch um Bauland und Wohnungen. Kurze Zeit später saßen sie dann da, in ihren nagelneuen Eigenheimen, und konnten die Kredite nicht mehr bedienen, die sie im Rahmen der Niedrigzinspolitik noch gut hatten finanzieren können – und erneut drohte eine Abwärtsspirale aus Wegzug, Leerstand und noch mehr unvermittelbaren Häusern, gegen die die Planungsämter nichts tun konnten. Es war ja alles Privateigentum, und die Insolvenzverwalter agierten auf einem globalen Markt mit Käufer\*innen aus der ganzen Welt.

So kam es, dass sich unter den drohenden Vorzeichen einer erneuten Immobilienmarktkrise immer mehr Menschen nach Gestaltbarkeit der ablaufenden Transformationen sehnten und den vermeintlich Verrückten, die nur 30 Jahre nach dem Ende der DDR erneut von

Vergemeinschaftung von Ressourcen geredet hatten, doch noch eine Chance gaben. Treibende Kräfte dabei war eine bis dato unwahrscheinliche Allianz von Aktivist\*innen, die sich in Genossenschaften und Bürger AGs organisiert hatten, kommunalen Verwaltungen, die darum kämpften, ihre Planungshoheit zurückzubekommen und Forschenden, die das Wissen, das dazu an unterschiedlichen Orten in der Welt (und in der Zeit) schon existierte, zusammenführten: Auch am Einfamilienhaus war ja nicht alles schlecht gewesen, obwohl die diesbezügliche „Verbots-Debatte“ ja bekanntlich 2021 zu einem herben Stimmenverlust der Grünen geführt hatte und damit erheblich dazu beigetragen hatte, dass Markus Söder im Herbst desselben Jahres Bundeskanzler wurde. Allerdings hatte selbst dieser da bereits erkannt, dass vor allem Monofunktionalität, Ressourcenverbrauch und fehlende Diversität entscheidend mit dafür sorgten, dass die Bundesregierung ihre Klimaziele wieder und wieder an die schleppenden Maßnahmen anpassen musste – eine Praxis, die früher übrigens ganz üblich war, denn damals erschien es den Verantwortlichen noch als viel zu teuer und schwierig, die Maßnahmen an die Ziele anzupassen. Hier setzte jedoch Ende der 20er Jahre des 21. Jahrhunderts ein Umdenken ein, das sich aus den bereits deutlich spürbaren Auswirkungen der Klimakrise ebenso speiste wie aus einer neuen Politiker\*innengeneration, die noch 10 Jahre zuvor im Rahmen von Klimastreiks auf die Straßen des Landes gegangen waren und gegen den „Zukunftsraub“ protestiert hatten.

Kurz und gut: Als 2028 der erste „Gemeinnützige Teilregionale Bodenfonds“ – GEFRE genannt – gegründet wurde, waren zwar noch viele Menschen skeptisch, hatten aber selbst auch keine bessere Idee, wie man die wildgewordenen Märkte davon abhalten sollte, im Leben vieler Individuen großen Schaden anzurichten. Die Parlamente der vier beteiligten Landkreise in der Elberegion demonstrierten daher Einigkeit und gaben grünes Licht dafür, eine damals nicht als prioritär eingestufte Idee aus dem Bewerbungsverfahren des WIR! Programmes in drei Bereichen umzusetzen. Ein erster politischer Erfolg, das dem Projekt wichtige Türen öffnete.

Ein erstes Teilprojekt lancierte kurz darauf die WGW Wittenberge zusammen mit dem TGZ Prignitz und der Stadtverwaltung. Sie verpachteten einen ganzen Wohnblock im Rahmen eines Konzeptvergabeverfahrens an Protagonist\*innen aus dem Umfeld des *KoDorf*-Initiators Frederik Fischer und seinen Freunden vom *Summer of Pioneers*-Festival mit der Auflage, dort für die nächsten 30 Jahre soziale und kulturelle Einrichtungen für die Stadt fest zu etablieren. Während hier seither *Elblandwerker\*innen*, *Safari Pioniere* und ehemalige Studierende des Transformationsdesigns aus Braunschweig Strukturen und Angebote sowohl für Ortsansässige als auch für sich selbst und – ganz wichtig – andere Zugezogene schufen, erhält das Projekt heute große Aufmerksamkeit aus anderen ländlichen Regionen und sogar aus dem Ausland.

Ein zweites Teilprojekt entstand im Wendland, wo findige Senior\*innen sich zusammensetzten und beschlossen, aus „zweimal Minus Plus“ zu machen, wie es ein Zeitzeuge einmal formulierte. Statt den zu groß gewordenen Hof zu verlassen, gaben sie leerstehende Nebengebäude zur Verpachtung in den Fonds. Dieser half organisatorisch und finanziell dabei, die Leerstände in Wohnraum umzuwandeln und jungen Familien und Alleinstehenden günstig zu überlassen, die sich im Gegenzug natürlich um die Rentner\*innen kümmerten, die mittels eines verbrieften Nießbrauchsrechtes in ihrer gewohnten Umgebung bleiben konnten. Einen Teil der dafür nötigen Mittel konnte durch Ausgabe von Genossenschafts- und Aktienanteilen generiert werden, die ihrerseits vererbbar sind. So wohnen heute auch Studierende, temporär Beschäftigte oder sogenannte „Zurückzügler“ in den umgebauten Scheunen, Nebengelassen und sogar ehemaligen Kirchen. Die Genossenschaft, bestehend aus vielen

protestgestählten Aktivist\*innen, ließ sich auch von den undurchsichtigen Machenschaften eines chinesischen Geschäftsmannes nicht abschrecken: Gerade letztes Jahr konnte sie endlich nach langen und zähen Verhandlungen das ehemalige Schlachthofgelände in Steine, einem Ortsteil von Luckau, in Stiftungsvermögen überführen. In der Zukunft wird dort mit Hilfe des Netzwerks *Immoviellen* und dem Büro *subsolar+* ein Modellprojekt zur gemeinschaftlichen Produktion veganer Bio-Lebensmittel durchgeführt werden – was viele Schweineleben schonen und Arbeitsplätze schaffen wird.

Ein drittes Teilprojekt des GEFRE knüpfte auf einer noch höheren Ebene an: Die vier Teilbereiche des UNESCO-Biosphärenreservats konnten mit Hilfe einer EU-Finanzierung im neu aufgelegten Programm „Kulturhauptland Europa“ einen Modellversuch zu neuen, naturgerechten Lebensformen starten. Am Anfang belächelt und zum Teil sogar beschimpft („Die wollen zurück auf die Bäume, die Öko-Spinner“), leben und arbeiten heute ca. 90 Personen nomadisch in den Wäldern des Elbe Valley und erproben gemeinsam mit Forscher\*innen, wie sich eine reale Balance zwischen menschlichem Handeln und ökologischem Gleichgewicht herstellen lässt. Ihre Zusammensetzung ist dabei gerade im Hinblick auf Diversität besonders spannend: Neben einigen Vertreter\*innen indigener Völker aus aller Welt leben hier auch Menschen aus nichtsesshaften Kulturen und solche, die ihr Heimatland aufgrund von Klimaveränderungen verlassen mussten. Auf ihre Erfahrungen, Erfindungen und Erkenntnisse darf man besonders gespannt sein.

### **Wir bleiben! – neue Care Strukturen im Elbe Valley**

Viele neue Strukturen haben sich in den letzten Jahren entwickelt und neue Akteur\*innen in die Region geholt. Dabei hat es sich als essenziell erwiesen, bei der Frage nach angemessenem und diversem Raum die soziale Dimension von Wohnen in den Fokus zu rücken, welche sich in Beziehungen und im Alltag der Menschen widerspiegelt. Man erkannte, dass es oftmals nicht so sehr um das Bauen neuer Wohnungen als vielmehr um das Reaktivieren alter Strukturen und das Ermöglichen von Weiternutzung geht. Vieles hat sich in den letzten 30 Jahren verändert, aber trotz des Zuzugs neuer Bewohner\*innen bleibt der demographische Wandel auch 2031 eine Herausforderung.

Bis zur Gründung der Agnes Agency im Jahr 2024 war die Situation gerade für ältere Bewohner\*innen in ländlichen Gebieten des Elbe Valleys nicht einfach: Nicht nur in den Städten sind Vereinzelung und Vereinsamung ein Thema. In Kombination mit den erschwerten Bedingungen bezüglich Mobilität und medizinischer Versorgung war es für viele eine existenzielle Frage, ob man überhaupt noch in seinem vertrauten Umfeld wohnen bleiben kann. Das soziale Netz, das an vielen Stellen löchrig geworden war, wird nun durch die Mitarbeiter\*innen der Agentur, die als Vor-Ort-Ableger der 2023 gegründeten Ko-kreativen Entwicklungsagentur gegründet wurde, geflickt, verdichtet und sogar erweitert. Die Angebote richten sich dabei nach den Bedürfnissen der Menschen: Alltagsversorgung, Pflege, aber auch soziales Miteinander wie Tanztees und Spieleabende – das bringt Leben zurück ins Dorf und reaktiviert vormals leerstehende Gemeindehäuser, von denen einige inzwischen auch als dörfliche Coworking-Spaces genutzt werden.

Die Agent\*innen der Agnes Agency sind wie die namensgebende Figur aus einem sehr alten DDR-Spielfilm moderne Kümmer\*innen, die an vielen Orten unterwegs sind und dabei noch mehr Menschen treffen. Sie sind lokal verankert, kennen sich aus, wissen worüber gesprochen wird, wer Hilfe braucht, wo eine Wohnung leer steht. Ihre Präsenz trägt dazu bei, dass sich Alteingesessene und Neuzugezogene auf neue Wohnexperimente einlassen konnten: Zahlreiche Wohngemeinschaften, die vorher keiner für möglich gehalten hat, sind so in den

letzten Jahren entstanden. In den Gemeinden gibt es jetzt wieder kollektive Gemeinschaftsräume, die als analoge Gegenstück zum digitalen Netzwerk in Eigenverwaltung bespielt werden.

Während zu Beginn vor allem ältere Menschen diese Angebote wahrgenommen haben, nutzen jetzt auch die jungen Leute das Wissen, die Kontakte und die Räume der Agentur. Mit ihrer Hilfe hat sich in Wittenberge ein Kollektiv gebildet, das ein ehemaliges Kinderheim in ein Wohnheim für Auszubildende transformieren möchte. Die Stadt freut sich über die Wiederbelebung dieser Immobilie, die so viele Jahre leer stand.

### **Neue alte Räume: Flexi Living für mehr Diversität**

Die Reaktivierung des Kinderheims ist nur eines der zahlreichen Umbauprojekte, die in letzter Zeit im Elbe Valley realisiert wurden. Es ist ein regelrechter Hype entstanden: intelligente Wohnkonzepte und die individuelle Geschichte der Altbauten haben sie zu einem begehrten Gut werden lassen, sodass die Neubautätigkeit sich inzwischen fast ausschließlich auf Mehrfamilienhäuser beschränkt. So hat man es 2030 erstmals geschafft, den Flächenverbrauch auf unter 30 ha pro Tag zu reduzieren. Damit ist das Elbe Valley die erste Region in Deutschland, die die Nachhaltigkeitsziele der Bundesregierung erreicht hat.

Gleichzeitig gelang es, die Diversität der Wohnformen so zu erhöhen, dass es nun Angebote für jede Haushaltsgröße, jede Lebenslage und jeden Geldbeutel gibt. Wer jetzt hier leben will, muss nicht mehr gleich etwas kaufen, sondern findet temporär, zur Probe oder zur Miete Platz – vieles davon in Gemeinschaften. Ein Anlaufpunkt für alle, die in alten Gemäuern mit neuen Wohnformen experimentieren wollen, ist seit nunmehr 8 Jahren das Flexi Living Hub. Angefangen hat das Ganze als Forschungsprojekt, das Wissen generieren wollte, wie man die in der Region bestehende Bausubstanz erhalten, erschließen und neu organisieren könnte. Mittlerweile ist daraus ein eigenständiges Social Impact Business geworden, das nach und nach Leerstand zum Wohnen reaktiviert, alte Bausubstanz umnutzt und erweitert.

Dabei haben lokale Initiativen in den östlichen Teilen der Region vor einiger Zeit sogar die viel geschmähte „Platte“, die Überreste des DDR-Wohnungsbaus, wiederentdeckt. Es bedurfte einiger Kommunikationsarbeit, das Image dieser Bauform zu verändern, aber mittlerweile sind hier flexible Strukturen entstanden, die sich perfekt in manche nicht mehr „Einfamilienhaus-taugliche“ Lebenssituation und an moderne Co-Working-Konzepte anpassen lassen.

Durch den Ausbau der digitalen Infrastruktur werden heute auch auf dem Land Angebote gemacht, die bisher hauptsächlich in großen Städten zu finden waren. Der Netzausbau hat die schnelle Verarbeitung großer Datenvolumina ermöglicht, sodass die Ansprüche neuer Elbe Valley Bewohner\*innen ebenso erfüllt werden können wie die der inzwischen weitestgehend digitalisierten landwirtschaftlichen Betriebe.

Diese Entwicklungen haben das Elbe Valley bereichert, ohne dass Traditionen und angestammte Gewohnheiten aufgegeben werden mussten. Im Gegenteil: Damit hier Einiges so bleiben konnte, wie es immer war, musste sich Vieles ändern. Vor allem ist es gelungen, das Bewusstsein für nachhaltige Lebensweisen in der Bevölkerung zu stärken und auf beiden Seiten der Elbe ein solidarisches Wir-Gefühl zu erzeugen: Die vier Teilregionen, vor Jahren noch als „strukturschwach“ bezeichnet und in jeder möglichen Statistik auf den hinteren Rängen, hat sich als zukunftsstarke Modellregion herausgestellt und präsentiert sich heute selbstbewusst und stolz. Ihr Ideenreichtum, die – manchmal aus der Not geborene –

Erfindungsgabe, der Geist eines gelegentlich auch non-konformistischen „Selbstdenkens“ und eine dem Suffizienz Ansatz nahestehende Bescheidenheit haben den Menschen hier geholfen, einen wirklich nachhaltigen Lebensstil zu entwickeln. Ihr größter Wunsch besteht heute darin, dass es ihnen möglichst viele Menschen gleichtun werden.

# 1. Einleitung

Die hier vorgelegte Potenzialanalyse untersucht, wie das Wohnen im Vierländereck des Elbe Valley resilient, nachhaltig und innovativ entwickelt werden kann. Der Fokus der Studie liegt dabei nicht auf einzelnen Projekten und ihren konkreten, baulich-räumlichen Gegebenheiten, sondern auf der Frage, welche strukturellen Rahmenbedingungen dafür bereits existieren oder noch geschaffen werden müssten. Denn, so die Formulierung aus dem Briefing, „Ziel ist es, gemeinsam mit Akteur\*innen vor Ort eine Modellregion des nachhaltigen Strukturwandels zu gestalten.“<sup>2</sup>

Der Bereich des Bauens und Wohnens muss heute als ein wichtiger Hemmschuh des gewünschten nachhaltigen Strukturwandels angesehen werden: Die Bauindustrie ist für ein Viertel der jährlichen THG-Emissionen verantwortlich, und der Flächenverbrauch durch Zersiedelung und Versiegelung nimmt seit kurzer Zeit sogar wieder zu, statt weiter zu sinken. Hier hat die Bundesrepublik ihre Nachhaltigkeitsziele aus dem Jahr 2002 sogar eklatant verfehlt: Statt die Flächeninanspruchnahme bis 2020 auf 30 zu senken, liegt sie aktuell immer noch bei 56 ha / Tag – und das, obwohl die Bevölkerungszahlen nicht oder nur moderat steigen (Bauchmüller 2020).

Aktuelle und historische Wanderungsbewegungen, aber auch die demografische Entwicklung führen zudem dazu, dass vor allem urbane Regionen und „Schwarmstädte“ nicht wissen, wo sie die Zuziehenden unterbringen sollen, während ländliche Regionen zunehmend leerer werden – was im hier untersuchten Bereich vor allem in den Landkreisen Stendal und Prignitz zu Herausforderungen führt. In anderen Regionen ist hingegen bereits eine neue Stadtflucht zu beobachten, in der (wohlhabendere) Städter\*innen, die das Arbeiten im Home-Office für sich entdeckt haben, mit Menschen vor Ort konkurrieren und die örtlichen Preise für Wohnraum in die Höhe treiben (Siehe hierzu Kapitel 3.3 Strukturdaten).

Hier, auf dem sogenannten Wohnungsmarkt, wo menschliche Behausungen neben ihrem Nutzwert auch einen Warenwert zugemessen bekommen, entstehen auf diese Weise Verzerrungen in beide Richtungen: Im bundesweiten Vergleich fast schon absurd niedrig anmutende Preise für Wohnraum (vor allem im Eigentum / im Bestand) stehen steigenden Mieten und vor allem einer neuen Knappheit des Angebots im Bereich der besonders nachgefragten Immobilien gegenüber. Beides führt zu Problemen, die tatsächlich struktureller Art und alles andere als nachhaltig sind – zum Beispiel zu der Schwierigkeit, Grundstücke zu beleihen, deren Buchwert zu gering ist, oder zur Ausweisung von monofunktionalen Einfamilienhaus-Neubaugebieten in Gegenden mit sinkenden Bevölkerungszahlen. Potenziert wird dies noch durch die Globalisierung der Märkte und ihrer Risiken: Funktioniert im ersteren Fall die Idee der privaten Altersvorsorge nicht, da Gebrauchthäuser nicht gefragt sind, führt auf der anderen Seite die Niedrigzinspolitik seit der globalen Finanzkrise von 2008/2009 zu immer riskanteren Kreditaufnahmen und einer steigenden Bereitschaft, anteilig mehr Geld und Einkommen in Wohnraum zu investieren (Siehe hierzu Kapitel 3.4 Bodenfrage).

Eine weitere Problematik des gegenwärtigen „Marktgeschehens“ ist die mangelnde Diversität des Angebots: Bei im bundesdeutschen Vergleich hohen, für ländliche Räume aber üblichen Eigentumsquoten sind Miet- oder sogar temporäre Wohnformen häufig nur als touristische Angebote verfügbar. Dies mindert die Zugänglichkeit der Region für all jene, die

---

2 Zitiert aus den Vergabeunterlagen der Grünen Werkstatt Wendland e.V. vom 02.11.2021



sich individuelles Wohneigentum nicht leisten können oder aus Gründen der Flexibilität (oder anderer Vorstellungen bezüglich gemeinschaftlicher Wohn- und Lebensformen) nicht wollen.

Diese Studie verfolgt also nicht nur ein herausforderndes Ziel, sondern bewegt sich auch in einem sehr komplexen Feld: Bauen und Wohnen sind nicht nur existenzielle Bedürfnisse des Menschen, sondern unterliegen systemischen Abhängigkeiten, die nicht einfach geändert oder ausgesetzt werden können. Dies gilt umso mehr, wenn dieses System als Teilsystem größerer systemischer Zusammenhänge kenntlich gemacht wird: Globalisierung, Finanzmärkte, Klimawandel und Demografie führen hier zu Herausforderungen (oder, um es mit einem Begriff der Resilienzforschung zu beschreiben, zu Vulnerabilitäten / Verletzlichkeiten), denen konkrete Wohn- oder Bauformen nur bedingt begegnen können.

Wenn die in Abschnitt 3 durchgeführten Analysen, die in Abschnitt 4 untersuchten Projektbeispiele aus der Region und die in Abschnitt 5 empfohlenen weiteren Schritte als Modell für einen nachhaltigen Strukturwandel funktionieren sollen, sind hier grundsätzlich viele weitere und genauere Untersuchungen erforderlich. Allerdings erscheinen die Voraussetzungen tatsächlich zum Teil vielversprechend, da mit der (unfreiwilligen) Abkehr vom Wachstumsparadigma bereits heute zahlreiche neue Akteurskonstellationen, innovative Wohnformen und sogar strukturelle Vorschläge existieren, wie das Wohnen der Zukunft insgesamt wünschenswerter und resilienter gestaltet werden kann: „Strukturschwäche“, so unsere These, würde dann zumindest in Teilen als „Zukunftsstärke“ interpretierbar.

Allerdings müssen für eine solche „Schubumkehr“ (Rammner 2014) auch vertraute Denkmodelle verlassen und alternative Diskurse geführt werden. Neben der von der Auftraggeber\*in gewünschten Betrachtung der Region unter Resilienz Kriterien zählen dazu im Themenfeld des Wohnens vor allem die aktuellen Debatten über die Gemeingüter (englisch „commons“), die dringend notwendige Veränderung des Arbeits- und Sorge-Begriffs (englisch „care“) und die Nachhaltigkeitsstrategie der Suffizienz. Sie alle sind normativ geprägt und lassen sich im Rahmen einer systemischen Nachhaltigkeitsvorstellung vor allem als sozial-ökologische Transformationserfordernisse beschreiben – was nicht heißt, dass ökonomische Aspekte unberücksichtigt bleiben, im Gegenteil.<sup>3</sup>

Gleichermaßen müssen unserer Einschätzung nach tradierten Vorstellungen von Planung, Entwicklung und Zukunftsgestaltung neu kalibriert werden: Mit einem transformativen Forschungs- und Gestaltungsparadigma ist weniger die Frage verbunden, wie die gegenwärtigen Trends<sup>4</sup> unsere (nähere und fernere) Wohnzukunft beeinflussen und prägen werden, sondern vielmehr, was wir getan haben werden müssen, damit sie es nicht tun.<sup>5</sup> Gleichermaßen ist dabei zu fragen, welche Indikatoren uns eigentlich helfen, „Erfolge“ zu messen: So zeigen die lobenswerten, aber eher rudimentären Versuche, die Erreichung der SDGs

---

3 Allerdings geht die hier vorgelegte Studie davon aus, dass sich auch die Ökonomie ändern muss: Neben Gemeinwohlaspekten (GWÖ) und einer „Internalisierung“ von Umweltschäden (im Gegensatz zur gegenwärtig vorherrschenden Externalisierung) sind es vor allem neue Vorstellungen der Arbeit, die zu einer notwendigen Ent-Privilegierung der Erwerbs- und Lohnarbeit führen müssen (vgl. auch Paech 2016).

4 Vulnerabilitäten entstehen hier vor allem durch die demografische Entwicklung, aber auch durch den Klimawandel, absehbaren Ressourcenkonflikte und daraus folgende gesellschaftliche Konflikte.

5 In diesem Geiste entstand der dieser Studie als Prolog vorangestellte Text: Im Rahmen eines Rollenspiels mit menschlichen und nichtmenschlichen Protagonist\*innen wurden neue Strukturen und Möglichkeitsräume sichtbar, die wesentlich zu einer „wünschenswerten“ Zukunft beitragen, jedoch heute nicht als solche erkannt oder benannt werden. Integraler Bestandteil einer solchen Zukunft wäre aus unserer Sicht die Anerkennung der Tatsache, dass die Erde eben nicht als „Umwelt“ dazu da ist, sie sich „Untertan“ zu machen, sondern ein wertvolles gemeinsames Gut, das auch unsere Lebensgrundlage ist.

(Sustainable Development Goals) quantitativ zu bilanzieren, eher die Symptome als die Treiber nichtnachhaltiger Lebens- und Wohnweisen.<sup>6</sup>

Die in der Auslobung genannten „Potenzialbereiche“ (Regionalfonds, Schaffung von Mietwohnraum, Bauen im Bestand, Tiny Living, kollektive Wohnmodelle, temporäres Wohnen und ökologisches Bauen) beschreiben unterschiedliche Ansatzpunkte und Aspekte des Bauens und Wohnens, die, so unser Vorschlag, alle gemeinsam in das größere (Forschungs-)Feld einer transformativen Regionalentwicklung einzuordnen sind.

Hierzu gehört, ganz wichtig, eine Erweiterung der Akteurskonstellation: Während heute (noch) überwiegend Top-Down-Entscheidungen zu Planungsvorgängen und individuelle Entscheidungen zu Wohnraumerwerb führen, zeigen die (überwiegend in Städten praktizierten) alternativen Verfahren der Projekt- und Immobilienentwicklung neue Möglichkeiten konkreten lokalen Engagements auf: Mit gemeinwohlorientierten Verfahren wie beispielsweise Konzeptvergaben können auch bei größeren Vorhaben andere „Profite“ zur Anrechnung gebracht und bilanziert werden als finanzielle. Wo viele (kleine) Akteur\*innen sich zu Genossenschaften, Kollektiven, Vereinen oder anderen Gruppierungen zusammenschließen, entstehen neue Handlungsräume, aber auch neue Lobbys und Interessengruppen. Es ist dieser Aspekt einer „Resilienz durch Kooperation“, der uns vor dem Hintergrund schwindender Ressourcen, Finanzen und staatlicher Unterstützung besonders wichtig erscheint – und deren Übertragung in den ländlichen Raum / die Regionalentwicklung möglicherweise einfacher ist als es zunächst scheint. Vor allem im Wendland, einer Gegend im Landkreis Lüchow-Dannenberg, existieren hierzu bereits zahlreiche langjährige Erfahrungen, Initiativen und Netzwerke, die es im Rahmen einer entsprechenden Strategie zu finden und zu fördern gilt.

In den folgenden Abschnitten erfolgt daher zunächst eine Klärung der hier wichtigsten verwendeten Begriffe und Konzepte. Nach einer Analyse der zur Verfügung stehenden Daten und Fakten zur Region<sup>7</sup> werden regionale und überregionale Projekte vorgestellt, die nach Kriterien der Resilienz, aber auch nach ihrer Typologie und ihrer Organisationsform kategorisiert und vorgestellt werden. Es folgen drei Handlungsempfehlungen, die sich auf verschiedene Diskurse, aber auch verschiedene Maßstäbe und Interventionsebenen beziehen. Zum Abschluss werden die Ergebnisse in einem Fazit zusammengefasst und ein Ausblick auf weitere (Forschungs-)Tätigkeiten in der Region gegeben.

---

6 Siehe z.B. die Nachhaltigkeitsberichte der Bertelsmann-Stiftung im „Wegweiser Kommune“ oder die im Rahmen des BMBF-Programms „100% Klimaschutz“ aufgestellten Pläne, die suggerieren, dass Effizienz und Konsistenz genügen werden, um sogenannte „Klimaneutralität“ zu erreichen. Diese funktioniert jedoch selbst rechnerisch nur dann, wenn man nicht zu weit über den Tellerrand blickt: Das nagelneue Plusenergie-Haus auf dem schönen großen Grundstück am Waldrand verschlingt nicht nur Energie bei seiner Herstellung – und meist auch nicht regenerative Ressourcen –, sondern es wird gerade dann konterkariert, wenn davor zwei SUVs stehen, weil weit und breit kein ÖPNV zu finden ist, keine Kita, kein Supermarkt und kein Co-Working-Space.

7 Diese vor allem im Rahmen eines Desk Research durchgeführte Analyse basiert auf den auf Kreisebene zur Verfügung stehenden Daten, die ebenfalls im Rahmen eines Desk Research erfasst wurden. Sie ist daher relativ grobkörnig und kann nur einer ersten Orientierung im Feld dienen – sie sollte bei weiteren Forschungen unbedingt vertieft und um weitere, hier noch nicht betrachtete Faktoren ergänzt werden.

## 2. Wissenschaftliche Einordnung: Framing und Definitionen

In diesem Kapitel erfolgen Definitionen der für die Untersuchung relevanten Begriffe, Parameter, Fragestellungen und Ziele: Die Größe des Betrachtungsraumes und die Universalität des Themas erfordern mehrere Rahmungen, die im Folgenden in vier Abschnitten vorgenommen werden sollen.

Unter Punkt 2.1 wird das der Studie zu Grunde liegende systemische Nachhaltigkeits- und das damit verbundene Transformationsverständnis erläutert, das – kurz gesagt – davon ausgeht, dass Zukünfte nicht planbar, durchaus aber in Teilen gestaltbar sind und sich damit nicht als reine Trendfortschreibungen verstehen lassen. Dieser Ansatz wird zu Aspekten systemischer und struktureller Nachhaltigkeit (verstanden als ökologische, ökonomische, vor allem aber soziale Nachhaltigkeit) ins Verhältnis gesetzt.

Unter Punkt 2.2 wird kurz auf das komplexe Thema des Wohnens eingegangen, das wir auf drei verschiedenen Maßstabsebenen und mindestens zwei wichtigen, manchmal widerstrebenden Funktionszusammenhängen betrachten.

In Punkt 2.3 wird dargestellt, ob bzw. wo diese Betrachtungen Anknüpfungspunkte zum Begriff der Resilienz bieten, die für die Erarbeitung der Studie als konzeptionelles Dach vorgeschlagen wurde. Da der Begriff der Resilienz, aus der Psychologie kommend, heute vor allem in Bezug auf soziotechnische Systeme verwendet wird, ist zu klären, inwieweit das Wohnen als solches betrachtet werden kann und / oder ob bzw. wo der Betrachtungsraum als solcher in diesem Sinne bereits als resilient bezeichnet werden kann (siehe auch Kapitel 3).

In Punkt 2.4 erfolgt eine Definition des Betrachtungsgegenstandes und des Forschungsinteresses (Leitfragen), während Punkt 2.5 die angewendeten Methoden erläutert.

### 2.1. Transformative Stadt- und Regionalentwicklung

Ein zukunftsfähiges Entwicklungskonzept für den ländlichen (Wohn-)Raum muss grundlegend an den Prinzipien systemischer Nachhaltigkeit orientiert sein. Während schwache Definitionen von Nachhaltigkeit die drei Dimensionen der Ökologie, Ökonomie und des Sozialen unabhängig voneinander betrachten, gehen neuere Konzepte von Nachhaltigkeit, davon aus, dass jede Dimension aus einer Vielzahl komplexer Systeme besteht, die sich durch ein flexibles Zusammenspiel mit anderen Systemen auszeichnen (Ibisch et al. 2018). In den unterschiedlichen Systembereichen – den ökologischen, ökonomischen und sozialen Systemen – ergeben sich so permanent positive wie negative Rückkopplungen (Ibisch et al. 2018: 68), sodass Veränderungen in einem Bereich auch Auswirkungen auf andere Bereiche nach sich ziehen.

Transformative Stadt- und Regionalentwicklung kann schon allein deswegen nicht sektoral entwickelt oder auf nur ein bestimmtes Ziel hin gestaltet werden. Andererseits erscheint es in Anbetracht der gegenwärtigen Entwicklungen umso dringender, auch die Zukunft selbst zu gestalten: Der aus der Bibel entlehnte Leitsatz des Kirchentages von 2013, „Wir haben hier keine bleibende Stadt, sondern die zukünftige suchen wir“ (Hebräer 13, 14) lässt sich ebenfalls auf ländliche Regionen anwenden. Mit Megatrends wie Digitalisierung, demographischem Wandel, fortschreitender Urbanisierung, Erderwärmung, Globalisierung und Ressourcenknappzeit wandeln sich Bedingungen, Gewohnheiten, Werte und Teilhabemöglichkeiten.

Agrarreformen und das Artensterben sind hier spürbarer als in den urbanisierten Regionen, in denen in Deutschland ca.  $\frac{3}{4}$  aller Menschen leben – und es macht sich stärker bemerkbar, wenn die ohnehin schwach ausgeprägten verkehrlichen, ökonomischen und sozialen Infrastrukturen noch weiter reduziert werden.

Ländliche Regionen, zumal solche, die als „strukturschwach“ bezeichnet werden (siehe auch Kap. 3.3), haben bereits heute mit zahlreichen Herausforderungen zu kämpfen, denen andere Gegenden – so unsere These – erst in der Zukunft begegnen werden. Diskurse wie die über die Gleichheit der Lebensbedingungen werden dabei häufig aus einer ähnlichen Perspektive geführt wie Debatten zwischen „entwickelten“ und „zu entwickelnden“ Ländern: Die ersteren haben, was die anderen gerne hätten – und verbrauchen dabei noch das, was jenen nach ihrer Auffassung zustünde. Spannungen zwischen reicheren und ärmeren Ländern (Gegenden, Kommunen) werden spürbar stärker, wenn auch – z.B. innerhalb der Bundesrepublik Deutschland – die Unterschiede nicht so deutlich sind wie zwischen den Ländern des globalen Nordens und Südens. Die Abschottung Europas gegenüber Menschen in Not, die sich derzeit durch Grenzzäune, Auffanglager und Schleuser Routen auch räumlich manifestiert, schränkt den Zugang zur Wohlstandszone effektiv ein, damit sich die Lebensverhältnisse nicht global gesehen aneinander angleichen – was nicht nur dem Gleichheitsgrundsatz zwischen allen Menschen entgegensteht, sondern mit fast noch größerer Vehemenz und Selbstverständlichkeit andere Bewohner\*innen des Planeten zu Opfern eines expansiven Lebensstiles macht (Vgl. Lessenich 2017).

Nicht nur Bewegungen wie *Fridays for Future* gehen davon aus, dass die derzeitigen Bemühungen, die Probleme von Erderwärmung und Klimawandel technisch in den Griff zu bekommen – etwa die Umstellung auf erneuerbare Energien oder Geoengineering – nicht ausreichen werden, um die globale Krise rechtzeitig in den Griff zu bekommen (vgl. z.B. Bendell 2018, Extinction Rebellion 2018, IPCC 2018 u.v.m.). Neben den Nachhaltigkeitsstrategien der Effizienz und der Konsistenz, also einer Verringerung des relativen Ressourceneinsatzes und des verstärkten Denkens (und Wirtschaftens) in Kreisläufen gehen anerkannte Vordenker\*innen einer sozialökologischen Transformation (vgl. z.B. Göpel 2020, Schneidewind 2018, Rosa 2018, Welzer und Sommer 2014 u.v.m.) davon aus, dass gerade die reicheren Gesellschaften der nördlichen Hemisphäre verstärkt auch Suffizienzstrategien erlernen und anwenden müssen. Dies würde bedeuten, nicht die Frage zu stellen, wie man ein größeres Stück vom Kuchen bekommen kann, sondern zu überlegen, wie viel Kuchen eigentlich nötig ist für ein „Gutes Leben“ – und was das überhaupt ist.<sup>8</sup>

Es geht also prinzipiell um nicht weniger als einen Kulturwandel: Für die drei Handlungsfelder der hier durchgeführten Potenzialanalysen hieße das ganz grundsätzlich nicht, andere Transportmittel zu benutzen, sondern alternative Mobilitätskulturen zu entwickeln (= neue Wege, vgl. u.a. Rammler 2014, Agora Verkehrswende 2020, Hebert 2018 u.v.m.); nicht effizienter oder digitaler zu arbeiten, sondern andere und gerechtere Formen der Wertschätzung zu finden (= neue Arbeit, vgl. u.a. Fitz et al. 2019, Puig de la Bellacasa 2017); nicht „ökologisch“ zu bauen, sondern gemeinschaftlich zu leben und für das Gemeinwohl zu sorgen (= neue Wohnformen, vgl. u.a. Böcker et al. 2020, Brokow-Loga et al. 2020, BBSR 2019).

---

<sup>8</sup> Wie schwierig solche Ansätze in unseren derzeitigen kulturellen Kontext zu integrieren sind zeigt die aktuelle Debatte um Impfstoff-Verteilung: Das allgemeine Erstaunen darüber, dass man – als Bürger\*in eines reichen Landes – nicht automatisch vor allen anderen an der Reihe ist, zeigt, wie tief (und unbewusst) auch in Europa ein gefährliches Exzeptionismusdenken vorherrscht.

Einen solchen tiefgreifenden Wandel zu vollziehen erscheint gleichermaßen zeitintensiv und dringlich – und damit zutiefst dilemmatisch. Umso wichtiger wird es aus Sicht von Transformationsforschung und -design, gute Beispiele zu identifizieren, alternative Wege aufzuzeigen, diese verständlich zu kommunizieren und auf diese Weise allen Menschen zu ermöglichen, nicht nur zu wissen (was schief läuft), sondern auch entsprechend zu handeln.

Es geht also um eine doppelte Perspektivverschiebung: Um beurteilen zu können, was zukunftsfähige Ansätze, Projekte und Strukturen sein könnten, ist es notwendig, sich in eine zum Teil spekulative Zukunft zu begeben und von dieser aus zurückzuschauen. So ungewohnt ein solches Vorgehen aus Sicht manch einer traditionellen Wissenschaft sein mag, so sinnvoll erscheint es im Kontext transformativer Forschung und Gestaltung: Neben einem Verständnis des Gegebenen (= Systemwissen) benötigt man eine Vorstellung davon, wo man hinmöchte (= Zielwissen), um daraufhin verschiedene Thesen, Experimente und Versuche machen zu können, wie das Ziel zu erreichen wäre (= Transformationswissen) (Vgl. Schneidewind, Singer-Brodowski o. J.).

Dass dies kein gesichertes Wissen sein kann, wie es etwa in den exakten Wissenschaften generiert werden kann, in denen Experimente wiederholbar und deren Ergebnisse messbar sein müssen, versteht sich von selbst. Vielmehr geht es um Kompetenzen im Umgang mit dem Nichtwissen und multiplen Unsicherheiten (Vgl. Förster et al. 2018), zu denen auch Zufälle bzw. „unerwartete Zusammentreffen“ (englisch „coalescences“) (Tsing, Lowenhaupt 2017)<sup>9</sup> gehören können.

Um solche „springenden“, d.h. nicht aus der Gegenwart fortgeschriebenen und damit geschlossenen Zukünfte antizipieren zu können, erscheinen von heute aus gesehen datenbasierte Prognostik und KI-gestützte Kontrollmechanismen nur bedingt geeignet – Versuche, die Zukunft regelrecht zu planen, sind jedenfalls in der Vergangenheit immer wieder schief gegangen.<sup>10</sup> Auch Versuche, alternative Utopien flächendeckend um- und durchzusetzen, waren selten erfolgreich, meist mit eklatanten Umsetzungsfehlern und z.T. gewalttätigen Auseinandersetzungen verbunden.<sup>11</sup>

Die Transformationsforschung interessiert sich daher von jeher für sogenannte Realexperimente, wo Menschen innerhalb der existierenden Bedingungen alternative (Teil)Systeme entwickeln, etablieren, testen, anpassen und ggf. auch wieder aufgeben. Solche Realexperimente sind zwar häufig sehr lokale, aus den jeweiligen Gegebenheiten resultierende Einzelprojekte, doch kann eine diesbezügliche Forschung versuchen, aus ihnen übertragbare Aspekte abzuleiten und diese in anderen Kontexten verfügbar oder anwendbar zu machen. In solchen „Reallabor“ oder „Living Lab“ genannten Konstrukten verschwimmen

---

9 Der Begriff der Coalescence ist zentral in den Arbeiten der US-amerikanischen Anthropologin Anna Tsing, die diesen in dem gemeinsam mit Elizabeth Pollmann entwickelten „Game of Global Futures“ greifbar macht. Auch in dem von ihr herausgegebenen Sammelband „Arts of Living on a Damaged Planet“, dem eine Konferenz vorausging, geht es um die Aufhebung sektoraler und disziplinärer Grenzen und die Anerkennung der menschlichen Verantwortung für ein Leben in, nicht von der Welt.

10 Ein lokales und sehr prominentes Beispiel für solch ein planerisch-prognostisches Scheitern ist die Nichtrealisierung des Atommüll-Endlagers Gorleben. Nicht nur das Endlager ist inzwischen vom Tisch, sondern die gesamte, damals als Zukunftstechnologie gepriesene Atomenergie wird heute – zumindest in Deutschland – sehr kritisch gesehen.

11 Zum totalitären Aspekt verschiedener utopischer Projekte, die bis ins 20. Jahrhundert häufig und gern vor allem als Kritik an bestehenden Zuständen genutzt wurden, ist parallel eine Vielzahl an u- und dystopischen Romanen und Filmen entstanden – unter den immer noch bekanntesten sicherlich Thomas Morus' Utopia (1516), aber auch Aldous Huxleys Brave New World (1932) und George Orwells 1984 (1949).



die Grenzen zwischen Handelnden und Forschenden – eine neutrale „Begleitforschung“ ist hier oft schlicht nicht möglich –, damit aber auch die zwischen Laien und Expert\*innen: Menschen vor Ort können als „lokale Expert\*innen“ manche Gemengelage und manch einen Sachverhalt viel besser einschätzen als Beobachtende von außen. Zugleich können aber die „externen Expert\*innen“ wertvolles Wissen beitragen, von anderen, ähnlichen Experimenten erzählen oder schlicht mit Hand anlegen, wenn es etwas zu tun gibt.

Interessant ist in diesem Zusammenhang vor allem die Umkehrung bzw. die Vervielfachung der Belehrungsrichtung: Lernende und Lehrende sind nicht mehr klar hierarchisch voneinander getrennt, sondern kommunizieren im Idealfall auf Augenhöhe, bilden ein Team und können so gemeinsam mehr erreichen als jeweils einzeln.

Besonders interessant, aber auch ungewohnt und herausfordernd werden solche Konstellationen dann, wenn Beteiligte aus verschiedenen Macht- und Einfluss-Sphären zusammenkommen: Beispielsweise können Initiator\*innen transformativer Projekte sowohl zivilgesellschaftliche Initiativen als auch kluge Behörden sein, die von wirtschaftlichen Playern und politischen Akteur\*innen unterstützt werden – oder auch nicht.<sup>12</sup>

Alle Beteiligten in solchen transformativen, unsicheren, finanziell oft prekären Situationen benötigen nicht nur einen „normativen Kompass“, wie ihn der WBGU (WBGU 2016) vorschlägt, sondern in besonderem Maße Fähigkeiten, die wir als „sustain-, response- und prefer-ability“ bezeichnen. Sustain-Ability meint hier also nicht Nachhaltigkeit an sich / als solche, sondern die Fähigkeit, erhaltenswerte Dinge, Gewohnheiten und / oder Teilsysteme zu erkennen und zu bewahren – und die Bereitschaft, sie in eine veränderte Zukunft fortzuschreiben. Response-Ability meint die Fähigkeit, die eigene Verantwortung zu erkennen und zu tragen, aber mit Donna Haraway (Vgl. Haraway 2016) auch, in einen Diskurs zu treten, zu kommunizieren, zu antworten und, ganz wichtig, zuzuhören. Prefer-Ability, wörtlich die Fähigkeit, etwas zu bevorzugen, fällt in den Bereich des Imaginären, der Fantasie und der Begeisterung für das Noch-Nicht-Vorhandene – und damit auch die Fähigkeit, das Gegebene als suboptimal zu kritisieren, ohne sich davon entmutigen zu lassen.

Wohnpotenziale, um auf das hier gegebene Thema zurückzukommen, müssen es also ermöglichen, die Rahmenbedingungen und Besonderheiten der Region neu zu beleuchten und für die Entwicklung von wünschenswerten, nachhaltigen Lebens-, Arbeits- und Mobilitätsformen urbar zu machen. Die gewünschte strukturelle Betrachtung fokussiert dabei weniger auf einzelne Projekte als auf kluge Organisationsformen und intelligente Strategien zivilgesellschaftlichen Engagements, politischer Entscheidungsfindung, innovativer Praxen und fortschrittlicher Forschung.

## 2.2. Wohnen

„Nachhaltigkeit findet immer im Raum statt“ (Milbert 2013). Der räumliche Charakter jedoch führt schnell dazu, den systemischen Blick – das heißt den Blick für die grundsätzliche Verwobenheit mit anderen Bereichen – für diese abgrenzbaren Räume (Stadt, Land,

---

<sup>12</sup> Das Förderprogramm „Actors of Urban Change“ der Robert Bosch Stiftung, das Grassroots Initiativen in ganz Europa darin unterstützen möchte, Transformationen auf lokaler und nachbarschaftlicher Ebene zu initiieren und umzusetzen, trägt diesem Aspekt Rechnung, indem es schon bei der Bewerbung eine entsprechende Teamzusammensetzung fordert: Hier werden Dreigespanne aus Zivilgesellschaft, Verwaltung und Wirtschaft zur Bewerbung aufgefordert. Bitte Link setzen: <https://www.actorsofurbanchange.org/#>



Region, Wirtschaft, Mobilität, etc.) zu verlieren. Der hier verwendete Begriff des Wohnens ist in einem systemischen Verständnis verortet und soll daher im Folgenden vorgestellt werden.

In unserer schnelllebigen Zeit ist Wohnen für viele Menschen der Gegenpol zum ruhelosen Arbeitsleben. Die Wohnung ist der Ort des Rückzugs, der (familiären oder freundschaftlichen) Gemeinschaft oder der Erdung: Hier bin ich in der Welt verankert, die ich mir im Wohnen bzw. wohnend erschließe.

Das Wohnen gerät allerdings zunehmend unter Druck, und zwar gleichzeitig von ganz verschiedenen Seiten:

Spekulationslogik, Finanzialisierung, und Niedrigzinspolitik sorgen dafür, dass die Nachfrage nach Wohnraum vor allem in metropolitenen oder verkehrstechnisch gut erschlossenen Gebieten ständig steigt, obwohl in den Ländern des globalen Nordens die Bevölkerungszahlen zurückgehen. Steigende Ansprüche tragen ebenfalls dazu bei, eine neue Knappheit zu erzeugen. Für Wohnende in Regionen, in denen die Nachfrage hoch, Wohnraum aber knapp ist, führt dies zu einer Konkurrenzsituation, bei der geringer Verdienende häufig den Kürzeren ziehen. Während diese Verdrängungsprozesse bislang vor allem ein Phänomen der Metropolen war, finden sie nun zunehmend auch in weniger dicht besiedelten, ländlichen Gebieten statt (vgl. Z.B. Heeg 2013, Apicella et al. o. J., sub/urban 2018 u.v.m.).

Obwohl jeder Mensch wohnen muss, kann sich nicht jeder Mensch eine adäquate Wohnung leisten: Der Immobilienmarkt ist längst nicht mehr nur von (lokalem) Angebot und Nachfrage geprägt, sondern im zunehmenden Maß Gegenstand globaler Spekulation (Sassen 2014).

Diese marktlogischen Betrachtungen des Wohnens verdecken die Risiken, aber auch die Potenziale, die mit dem Begriff verbunden werden können. Wohnen, verstanden als existenzielle Tätigkeit zur Herstellung eines Weltbezugs, ist Ergebnis und Voraussetzung eines Prozesses der Teilhabe an gesellschaftlichen Prozessen (Hebert 2012, Hebert 2016). Wer nicht wohnt, also zum Beispiel keine Adresse hat, kann kein Konto eröffnen und keinen Handyvertrag abschließen. Wer nicht da wohnt, wo er oder sie arbeitet, muss lange Anfahrtswege in Kauf nehmen. Wer seine Wohnung verliert, muss sich ein neues Umfeld erst erschließen, sich wieder „eingewöhnen“ – was mit neuen Nachbar\*innen, neuen Routinen und neuen Alltagspraxen einhergeht.

Dies alles hat mit der Wohnung im engeren Sinn, verstanden als dem Behälter, in dem ich bestimmten Tätigkeiten nachgehe, zwar viel zu tun, geht aber noch weit über die Frage hinaus, welcher Typologie das eigene Wohnhaus angehört oder welche „Wohnform“, verstanden aus räumlichen und sozialen Faktoren, Menschen für sich als passend erachten.

Um dieser Komplexität gerecht zu werden, wird das Feld des Wohnens hier auf drei unterschiedliche Maßstabs- und Abstraktionsebenen untersucht: Vom Wohnen in der Region über das Wohnen an einem konkreten Ort (= Dorf / Kommune) bis hin zum Wohnen in einer Wohnung (= Zuhause).

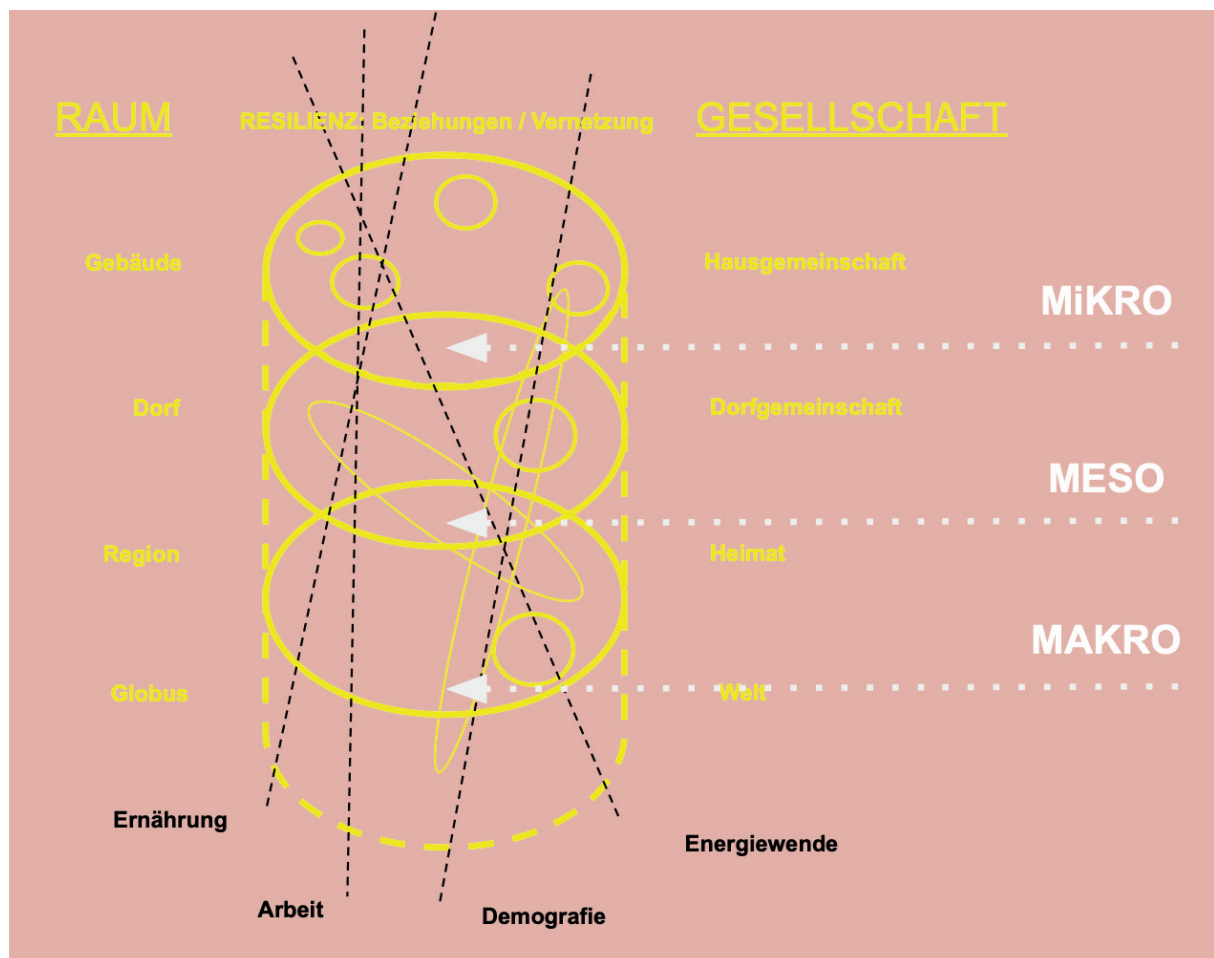


Abb. 2: Wohnen als interdependente Funktion von Raum und Gesellschaft

Auf allen drei Ebenen bedeutet Wohnen, dass Menschen sich an und für Orte engagieren können. Als „lokale Expert\*innen“ richten sie sich dabei nicht nur in einem konkreten Gebäude ein, das sie eventuell umbauen, erweitern, erneuern und verschönern, sondern sie vernetzen sich und ihre Wohngemeinschaft (Familie, Nachbarn, Freunde) mit anderen Akteur\*innen vor Ort. Nicht selten wirkt das Wohnen dadurch positiv auf Transformationsorte ein: Menschen, die „aufs Land“ ziehen, gründen dort beispielsweise alternative Schulen, entdecken die ökologische Landwirtschaft wieder oder starten andere Initiativen (siehe in Kapitel 4 z.B. die Projekte *Gasthof Meuchefitz*, *Salon Stadtsafari*, *Wir bauen Zukunft*), die auch denjenigen zugutekommen, die da schon sind. Menschen, die schon irgendwo wohnen, können ihre Orte teilen und Neuankömmlinge willkommen heißen, um sie so in die lokale Gemeinschaft integrieren (siehe in Kapitel 4 z.B. das Projekt *Hitzacker Dorf*).

Generell haben Menschen, die an einem Ort leben, ein großes Interesse daran, diesen möglichst gut und lange zu erhalten – sei es nun für die eigenen oder die Enkel\*innen anderer Personen. Mit diesem dem Wohnen eingeschriebenen Aspekt des ressourcenschonenden Gemeinschaftens, englisch: Commoning (Vgl u.a. Dellenbaugh et al. 2016, Helfrich 2012, Ostrom 1990, Stavrides 2016) ist eine wichtige Ressource für lokales Engagement benannt, die in transformativen Zeiten wie diesen – zumal unter Bedingungen der bevorstehenden Umkehr vom Wachstumsmodell zu weniger expansiven Lebensstilen – gar nicht hoch genug geschätzt werden kann. Kerngedanke der Commons, der Gemeingüter, ist dass diese eine wichtige Grundlage des Gemeinwohls bilden. Dabei bezieht sich die heute

viel zitierte Gemeinwohlorientierung in der Stadt- und Regionalentwicklung (BBSR 2019) auf einen Mehrwert, der eben nicht in Boden- oder Zinsrenditen gemessen werden kann, sondern (direkt oder indirekt) der Gemeinschaft beteiligter Personen zugutekommt. Im Fall eines regionalen Commons, etwa der Allmendewiese im Zentrum des Dorfes, können das die beteiligten Viehbesitzer\*innen sein, im Fall globaler Commons, etwa der Atmosphäre oder dem Weltklima, die ganze Menschheit. Auch das „Wohl“ im Gemeinwohl adressiert hier weniger finanzielle oder wirtschaftliche Profite, sondern sehr allgemeine Werte wie „Solidarität, Gemeinschaft, Selbstverwirklichung, und Teilhabe“ (vgl. Baldauf u. a. 2016, Willinger und Schopp 2020, I.L.A. Kollektiv 2017). Gleichzeitig gehört es diesem Verständnis nach sowohl zu (vor allem sozialer) Nachhaltigkeit, als auch zur Resilienz einer Region und ihrer Bewohner\*innen, Erhalt und Ausbau der Wohnsubstanz und bezahlbaren Wohnraum gleichermaßen zu fördern – und dafür verschiedene Modelle in Anspruch zu nehmen (vgl. Gill et al. 2015).<sup>13</sup>

## 2.3. Resilienz

Spätestens mit dem Klimawandel ist Resilienz eine vielversprechende Vokabel geworden, die häufig und gern auch im Bereich der Stadtentwicklung Anwendung findet (Allan, Bryant 2011: 34–45, Boano 2015: 103–14, Davoudi et al. 2013: 307–22, Eraydin 2013: 17–37, Moraci et al. 2018: 755, Petcou et al. 2015: 249–62, Pickett et al. 2013, Vale 2014: 191–201, Yamagata et al. 2018: 978, Ziehl 2020). Der aus der Psychologie entlehnte Begriff bezeichnet ursprünglich die Fähigkeit eines Systems, nach einer Störung in den Ausgangszustand „zurückzufedern“ – übertragen auf (bewohnte) Räume wären das beispielsweise aufgeständerte Gebäude, denen es nicht weiter schadet, wenn der nahe gelegene Fluss über die Ufer tritt. Ebenfalls als resilient werden Infrastrukturen bezeichnet, die auf ein Störereignis smart reagieren: Zwei Dörfer, die eine lokale Energieversorgung haben, können deren Resilienz dadurch steigern, dass sie ein gemeinsames Netz teilen. So würde bei Ausfall der einen Stromquelle die andere „einspringen“ und ein Stromausfall vermieden werden. Während die vorgenannten Beispiele vor allem technische Aspekte benennen, betont der Urbanist Harald Kegler (Kegler 2014) die Lernfähigkeit resilienter Systeme, zu denen er selbstverständlich auch die vor Ort lebenden Gesellschaften zählt: Diese können aus Störereignissen Schlüsse ziehen und sich – zum Beispiel – nach dem Hochwasser aus dem oben genannten Überflutungsgebiet ganz zurückziehen oder den geschädigten Personen direkte Hilfe anbieten.

Stärkt man also die Resilienz eines Systems, kann dies dazu beitragen, dieses System zu erhalten, auch wenn dieses nicht mehr zeitgemäß erscheint. So scheint es volkswirtschaftlich immer noch günstiger zu sein, die durch expansive Industriepolitik und imperiale Lebensweise entstehenden Umweltschäden im Anschluss zu „reparieren“ als die Entstehung der Schäden vorsorglich zu vermeiden (Lessenich 2017).

Es erscheint also nach dem Vorgesagten zu gestaltbaren Zukünften und der dem Wohnbe-

---

<sup>13</sup> Zu den hier betrachteten Strategien gehören sowohl serielle Vorfertigung als auch Massenwohnungsbau, Selbstbau und die Infragestellung geltender Standards. Allerdings kommt die Studie zu dem Schluss, dass eine wirtschaftlich vernünftige Relation zwischen der Neuerrichtung von Wohnraum und günstigen Mieten nur dann zu erzielen ist, wenn das Bauland erschwinglich ist – oder, im Umkehrschluss, dass Neubauten per se nicht „bezahlbar“, d.h. auch für Menschen mit geringem Einkommen leistbar sein können, wenn der Anteil des Bodenpreises an den Gesamtkosten zu hoch ist.

griff inhärenten Nachhaltigkeitsidee, so zu leben, dass andere nicht in ihrer Lebensentfaltung behindert werden (Hauff 1987) geboten, den Resilienzbegriff auf das hier betrachtete Feld zu beziehen und normativ zu schärfen. Dazu ist jeweils zu klären und explizit zu machen, wer oder was hier resilient sein oder werden soll: Die Region selbst, ihr Wohnungsmarkt, die untersuchten Projektbeispiele oder die Menschen, die dort leben?

Neben diesen unterschiedlichen Perspektiven der menschlichen Akteur\*innen unternimmt die Studie den Versuch, auch nichtmenschliche Akteure in die Betrachtung einzubeziehen. Ein Schwerpunkt liegt jedoch auf der von Michael Ziehl in seinem Buch „Koproduktion urbaner Resilienz“ (Ziehl 2020) vorgeschlagenen Fokus auf zivilgesellschaftliche Akteure. Seiner (und auch unserer) Ansicht nach lässt sich Resilienz, so verstanden, als Bündel von Qualitäten beschreiben, die von mehreren Stakeholdern auf mehreren Maßstabsebenen gemeinsam produziert werden – im urbanen ebenso, das ist unsere These, wie im ländlichen Raum.

Wenn also im folgenden Text von sechs Resilienzkriterien gesprochen wird, dann liegt der Fokus meist nicht auf den technischen oder technologischen Aspekten von Systemen, sondern auf den kulturellen und sozialen. Sie werden hier kurz vorgestellt, um die in den folgenden Kapiteln verwendeten Begrifflichkeiten vorab zu (er)klären.

Diese sechs Resilienzkriterien, die im Rahmen dieser Studie verwendet werden, sind (1) Redundanz und Modularität, (2) Diversität, (3) Mehrfunktionalität, (4) Netzwerk, (5) Innovation und (6) Selbstorganisation.

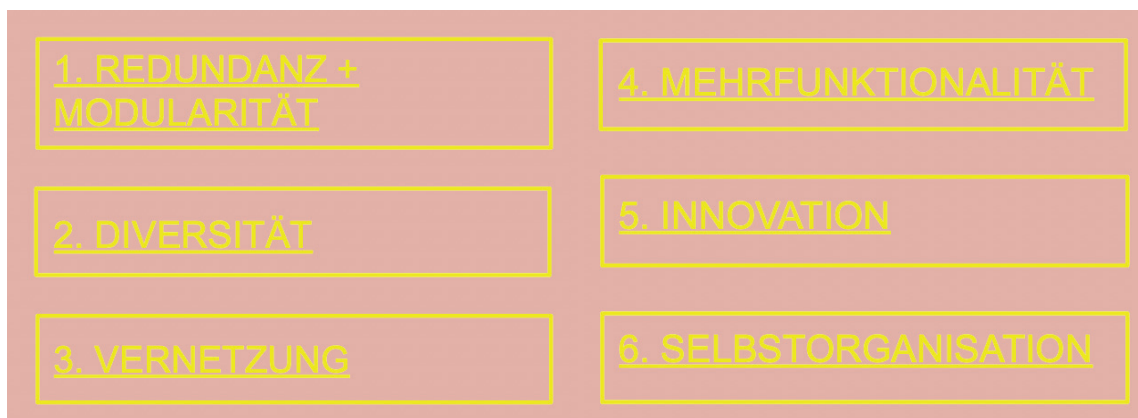


Abb. 3: Koproduktion regionaler Resilienz: Kriterienkatalog

### Redundanz und Modularität

Redundanz und Modularität eines Systems zielen auf eine Minimierung der Störanfälligkeit: Wird eine Funktion innerhalb eines komplexen Zusammenhangs durch mehrere gleichartige oder ähnliche Teile gewährleistet (Redundanz) und können diese unabhängig voneinander agieren, ausgetauscht oder ersetzt werden (Modularität), dann gewährleistet dies, dass im Fall einer Störung andere Elemente für die ausgefallenen „einspringen“ können. Mit Blick auf die oben genannte Energieversorgung wären solche diversen Module etwa Solar, Wind- und Wasserenergieträger, die lokal, redundant Energie produzieren und sich im Krisenfall gegenseitig ersetzen können. Auf das Wohnen bezogen wäre beispielsweise ein System redundant, das eine ausreichende Anzahl bestimmter Wohnformen bereithält (und damit eine Wahlmöglichkeit oder eine Reaktion auf private Krisen ermöglicht) – oder aber Räume als „Module“, die sich auch anders nutzen lassen. Damit solche Module in einem System

redundant agieren und damit Krisen abfedern können, müssen sie allerdings vernetzt sein – im Falle des Energieversorgungs-Beispiels ist das unmittelbar einleuchtend (= ohne Stromnetz keine Alternativversorgung durch das BHKW im Nachbardorf), im Fall des Wohnens würde auch ein Informationsnetzwerk über die Verfügbarkeit alternativen Wohnraumes dazugehören. Als modular kann aber auch der Einsatz verschiedener Baustoffe und Bauteile angesehen werden, zumal eine Modularität hier auch eine bessere Reparatur- und Wartungskultur (und damit eine nachhaltige Bewohnung und Bewirtschaftung) ermöglicht.

### **Diversität**

Der zweite Aspekt, hier als Diversität bezeichnet, hängt mit den beiden ersten Begriffen zusammen. Er kann einerseits eine Typologie des Wohnraum-Angebots bezeichnen (also etwa: Verschiedenheit in Größe, Zuschnitt und Ausstattung der Wohneinheiten, aber auch Lage und Siedlungsform), sich andererseits allerdings auch auf die Verschiedenheit der Bewohner\*innen und ihrer Lebensentwürfe sowie der Besitz- und Zugangsformen beziehen. Das hängt zwar miteinander zusammen, jedoch nicht in linearer Abhängigkeit: Ein freistehendes Einfamilienhaus kann sowohl von einer Familie, einer alleinstehenden Person oder einer WG bewohnt werden, wenn diese es bezahlen können – je nachdem, ob es zum Kauf oder zur Miete angeboten wird. Eine günstige Zweizimmer-Mietwohnung in einem Mehrfamilienhaus kann für die alleinstehende Person ebenso wie für alleinerziehende Eltern mit Kind eine Alternative sein, nicht jedoch für die sechsköpfige Familie.

### **Mehrfunktionalität**

In den meisten Fällen ist Mehrfunktionalität, also das dritte Resilienz Kriterium, begrüßenswert, wenn sie zum Beispiel dazu beiträgt, Diversität und Redundanz zu erhöhen – ein Negativbeispiel wäre der leerstehende Laden an der Hauptstraße, den man nur schlecht zum Wohnraum umfunktionieren kann. Bezogen auf das Wohnen ist allerdings auch ganz wichtig, dass viele Umnutzungen nicht so sehr am Raumpotenzial, sondern an den komplizierten Prozessen scheitern, die damit verbunden sind: Eine Scheune als Scheune oder als Garage zu nutzen ist einfach, darin wohnen zu wollen zieht erhebliche Investitionen und komplexe Genehmigungsverfahren nach sich. In einer Wohnung ein Arbeitszimmer zu haben ist möglich, aber das Wohnzimmer als Werkstatt zu nutzen kann die Nachbarn auf den Plan rufen. Nicht zufällig sind allerdings heute größere Höfe genauso begehrt wie hohe Altbauwohnungen: Sie sind grundsätzlich flexibler, mehrfunktionaler und damit potenziell diverser als moderne Zweck- und Typenbauten, in denen im so genannten „Elternschlafzimmer“ der immer gleiche Platz für Doppelbett und Schrankwand ausgewiesen wird.

### **Vernetzung**

Der Aspekt der Vernetzung oder des Netzwerks weist nun endgültig über den Einzelfall und das konkrete Projekt hinaus: Wie bereits unter Redundanz erwähnt, können auch Modularität und Diversität ihre Potenziale erst dann voll entfalten, wenn sie mit anderen Einheiten in Kontakt stehen – also quasi zu Knotenpunkten in einem resilienten Verbund werden. Bezogen auf das Wohnen gibt es solche Netzwerke häufig: Ihre Zentralen und Schaltstellen können die kommunale Wohnraumvergabe sein, aber auch der Dorfladen oder eine digital organisierte Plattform gleichgesinnter Wohnprojekte. Über Netzwerke lassen sich auch Angebot und Nachfrage „matchen“, sodass ein System besser ausgelastet werden kann – bis hin zum Störfall, bei dessen Eintreten das Netzwerk helfen kann, die negativen Folgen zu begrenzen oder gar zu kompensieren.



### **Innovation**

Das Kriterium der Innovation, der fünfte Punkt der hier genannten Resilienz Kriterien, wird im Rahmen dieser Studie vor allem in mehreren gesellschaftlichen Aspekten gesehen, die mit der Rahmung von Resilienz und Koproduktion zusammenhängen: Erstens sind resiliente Systeme im Idealfall lernfähig, sodass sie aus dem (wiederholten) Auftreten von Fehlern Rückschlüsse auf ein verändertes Handeln ziehen können (= nicht im Überflutungsbereich der Elbe bauen zum Beispiel). Zweitens finden im Bereich der Wohnform stets Experimente statt, die mit veränderten soziotechnischen Rahmenbedingungen zusammenhängen – wie zum Beispiel der durch Digitalisierung und Pandemie plötzlich doch möglich scheinenden Arbeit von zu Hause oder der Energieautarkie ganzer Hofstellen. Drittens kann die Innovation sich auf mehrere Gestaltungsgegenstände beziehen: Etwa auf neue Wohnformen, die fragen, wie viel (Wohnraum) eigentlich „genug“ ist (= Suffizienz / z.B. Tiny Living) oder auf neue Formen des Zugangs (z.B. genossenschaftliche oder kollektive Besitz- und Nutzungsrechte).

### **Selbstorganisation**

Der letzte Punkt, die Selbstorganisation, schließt hier an: Während Planung und Entwicklung von Wohngebieten hoheitliche Aufgaben sind und zudem abgeschlossen, wenn alle Parzellen verkauft sind, bleiben vorhandene Siedlungen und Städte Gegenstand einer konstanten Aushandlung zwischen denen, die dort leben und jenen, die dazu kommen. Während viele Menschen im Vertrauen auf sozialstaatliche und marktwirtschaftliche Paradigmen heute noch davon ausgehen, dass jemand (der Staat, die Kommune, die Firma) ihre Bedürfnisse erkennt und entsprechend handelt, haben andere das dringende Gefühl, Dinge selbst in die Hand nehmen zu wollen – nicht selten, weil ein Mangel an Diversität und / oder Multifunktionalität sie daran hindert, so zu leben, wie sie sich das vorstellen. Weicht man allerdings von der Norm ab (des Wohnungsmarktes, der Arbeitsbiografie oder dem Durchschnittseinkommen), dann ist Kreativität umso mehr gefragt: selbst organisierte Prozesse, Projekte und Programme tragen – nicht selten zunächst in einer Art Widerstand gegen den vorherrschenden Status Quo – letztlich zu einer erhöhten Resilienz bei, und zwar der eigenen wie der aller anderen.

Resilienz in Bezug auf Wohnen bezieht sich in dieser Studie damit nicht nur auf die ausreichende Verfügbarkeit von unterschiedlichen Arten Wohnraum, sondern auch auf mögliche Zugänge zu diesem Raum. So verstanden lässt sich ein resilienter Wohnbegriff allerdings weder von den parallelen Feldern wie Mobilität oder Arbeit abgrenzen noch von einer zukünftigen, heute nur zum Teil bekannt erscheinenden Entwicklung. Betrachtet man es aus einer Perspektive der Sorge („Care“), vor allem aus der Vor- und Fürsorge, dann bedeutet resilientes Wohnen auch, bereits heute die Weichen zu stellen für künftige Lebens- und Arbeitsbedingungen. Die größten Vulnerabilitäten sind hier nicht baulicher Natur: Auch wenn Starkwetterereignisse wie Überflutungen oder Dürre zunehmen werden und voraussichtlich ein Um- oder Nachrüsten menschlicher Behausungen notwendig erscheinen lassen, liegt die größte Sprengkraft des Klimawandels und der Erderwärmung sicherlich im Bereich des Gesellschaftlichen Wandels, der zunehmenden Segregation und erwartbaren Spannungen zwischen verschiedenen Teilen der (Welt-)Bevölkerung.

In diesem Zusammenhang erscheinen die Ziele der bundesdeutschen Nachhaltigkeitsstrategie, die das Wohnen betreffen, fast schon bescheiden: Die Flächeninanspruchnahme soll verringert werden, es sollen regenerative Ressourcen beim Bauen verwendet werden und Gebäude sollen insgesamt weniger Energie verbrauchen. Ob sich mit diesen Appel-



len, denen zum Teil noch gegenteilige Subventionsanreize entgegenstehen<sup>14</sup>, das Ziel des Pariser Klimaabkommens erreichen lassen wird, bleibt fraglich – zumal es derzeit nicht so aussieht, als würde man da die selbstgesteckten Zwischenziele überhaupt erreichen können.<sup>15</sup>

## 2.4. Untersuchungsgegenstand und Methodik

Das Betrachtungsgebiet des Elbe Valley ist geografisch schwierig abzugrenzen (siehe auch Kapitel 3.1). Die namensgebende Elbe tangiert insgesamt vier Landkreise in vier verschiedenen Bundesländern, was eine heterogene und zum Teil leider unvollständige Datenlage zur Folge hat. Studien, die zur Analyse herangezogen wurden, umfassen Daten auf Kreis-, Bundesland- und sogar Bundesebene. Eine weitere Schwierigkeit liegt in der proprietären Intransparenz mancher Datenpools. So gibt es keine öffentlich zugänglichen Katasterinformationen mit Eigentumsnachweisen oder Daten, die Rückschlüsse darauf zulassen, wem welches Land gehört, wie viel es wert ist und welche Flächen zu welchen Preisen in letzter Zeit an wen verkauft wurden. Öffentlich verfügbare Immobilienmarktdaten (etwa über Wohnungsvermittlungsportale) spiegeln nur das aktuelle Angebot, nicht aber den Großteil der (nicht auf dem Markt befindlichen) Wohnimmobilien. Um die kommunalen Angebote im Bereich von Bauland oder gültigen Flächennutzungsplänen im Einzelnen zu untersuchen, ist die Region zu groß (bzw. die Bearbeitungszeit zu kurz).

Eine Literaturrecherche zu den hier betrachteten Aspekten zeigt, dass hier ebenfalls auf wenig Grundlagenforschung zurückgegriffen werden kann. Während spezifische Modelle wie z.B. *Community Land Trusts* historische Vorbilder haben (z.B. Agnotti, Jaguork 2007, Bryden, Geisler 2007: 24–34, Chatterton 2013:1654–74, Clemens et al. 2008: 19–21, Horlitz 2012, Meehan 2014: 113–33, Moore, McKee 2012: 280–90, Rowe et al. 2016: 590-615, Thompson 2015: 1021–42), gibt es hier nur wenig aktuelle Berichte, Studien oder Projekte – was allerdings im Umkehrschluss auch heißt, dass hier großes Forschungspotenzial besteht.

Ein weiterer erschwerender Faktor für die hier durchgeführte Analyse ist die Tatsache, dass einige für die „Wohnpotenziale“ relevanten Faktoren statistisch gar nicht erst erfasst werden, da sie nicht mess- und zählbar sind. Wir haben daher im Rahmen der Studie einige qualitative Interviews geführt, die uns zu einigen dieser Faktoren Aufschluss gaben, jedoch keinen Anspruch auf Allgemeingültigkeit erheben können.

Last but not least verhindern die derzeitigen Pandemiebedingungen Reisen in der Region. Auch sind manche Akteure nicht oder nur bedingt durch digitale Medien erreichbar bzw. ein Austausch via zoom erscheint nicht immer sinnvoll, wenn es darum ginge, ein Projekt vor Ort zu betrachten und mit Nutzenden und Anlieger\*innen zu sprechen. Auch bei der Recherche von Organisationsformen und Best-Practice-Projekten außerhalb der Region mussten wir uns in den meisten Fällen auf das verlassen, was die Projekte über sich preisgeben.

Allerdings hat die Überlagerung der beiden methodischen Ansätze häufig Übereinstimmungen

---

14 Zwar wurde die Eigenheimzulage, die zu mehr Zersiedelung geführt hat, abgeschafft, doch ist das heutige Baukindergeld ein durchaus vergleichbares Instrument.

15 Vgl. dazu die aktuelle Debatte um die Nichtnachhaltigkeit mancher Wohn- und Siedlungsformen und die Verfehlung wichtiger Klimaziele.

ergeben, die die meisten anderer Annahmen und Vermutungen bestätigten.

Eine Besonderheit im Kontext der Studienerstellung ist der Szenarioworkshop, den wir der Analyse vorgeschaltet haben. Ausgehend von der Annahme, dass a) reine Trendfortschreibungen nicht zielführend sein können, wenn sie nicht eine „Stillstellung“ der Gegenwart zum Ziel haben sollen und b) auch wir uns in einem Korsett aus vorgefertigten Bildern und „mental Infrastrukturen“ (Welzer 2011) befinden, entwarfen wir zunächst eine spekulative Zukunft, in der verschiedene Akteure ihre alltägliche Gegenwart beschreiben. Ohne Anspruch auf Vollständigkeit, Wissenschaftlichkeit oder prognostische Präzision gibt dieses Zukunftsbild (siehe Prolog) eine Vorstellung davon, wie „wünschenswerte Wohnzukünfte“ (so der Titel dieser Studie) eigentlich aussehen könnten – und was zu ihrer Erreichung beigetragen haben würde. Mit Hilfe der narrativen Technik des „Backcasting“, werden die Handlungsempfehlungen (siehe Kapitel 5) mit der Schilderung möglicher Handlungsfolgen verknüpft. Dies dient der Überprüfung der gesetzten Ziele und der Vorstellbar-Machung alternativer Optionen, aber auch der (eingängigeren) Erklärung der beabsichtigten bzw. empfohlenen Maßnahmen.

Das Ziel solcher Erzählungen ist allerdings nicht, eine normative Utopie zu entwickeln, die dann auch noch jede\*r gut finden muss. Es besteht vielmehr darin, Diskursräume zu öffnen, in denen die Vor- und Nachteile der jeweiligen Vorstellung abgewogen, geprüft und erörtert werden können – sodass in der Folge im Idealfall die eigene „Agency“ deutlich wird, also die Kraft und die Möglichkeit, selbst etwas zu tun und sich in die anstehende Veränderung positiv einzuschreiben. Denn die im vorangegangenen Abschnitt aufgelisteten, ko-produktiven Resilienzpotenziale werden nicht davon wirksam, dass man sie aufschreibt – sie müssen auch noch von jemandem umgesetzt werden.

### **3. Bestandsaufnahme**

In der folgenden Analyse werden einige Gemeinsamkeiten und Unterschiede der vier Teilregionen beleuchtet. Während vor allem die jüngere Geschichte hier zur Ausbildung verschiedener „Talente“ beigetragen hat, führt die geografische Lage eher zu Gemeinsamkeiten, die sich unter anderem auch in einigen Strukturdaten ablesen lassen. Der Wohnungsmarkt, der im Rahmen dieser Studie natürlich eine besondere Rolle spielt, spiegelt sowohl Gemeinsamkeiten als auch Widersprüche – und lässt verschiedene strukturelle Interventionen sinnvoll erscheinen. Dass diese nicht in regionalem „Kirchturmdenken“ verhaftet bleiben sollten, sondern in interkommunaler und überregionaler Abstimmung umso wirksamer wären, ist eine Erkenntnis, die im Elbe Valley heute schon reift – sich aber großen Herausforderungen auf dem Gebiet kreis- und in diesem Fall sogar länderübergreifender Kooperation.

#### **3.1. Geografie und Siedlungsstruktur**

Die Elbe entspringt im Riesengebirge und mündet nach über 1.000 Flusskilometern bei Cuxhaven in die Nordsee. Sie verläuft überwiegend in einem Sandbett, welches an mehreren Stellen hohe landschaftliche Qualitäten aufweist, z.B. in den Nationalparks Riesengebirge, Sächsische Schweiz, Hamburgisches Wattenmeer und Schleswig-Holsteinisches Wattenmeer.

Der hier betrachtete Bereich gehört zum UNESCO-Biosphärenreservat „Flusslandschaft

Elbe“, das sich über 400 km und durch fünf Bundesländer entlang der Mittel- und Unterelbe erstreckt. Es wurde 1997 anerkannt und ist mit 282.250 ha das größte im Binnenland gelegene Biosphärenreservat in Deutschland.

Während es landschaftlich ein abwechslungs- und artenreiches Kontinuum bildet, folgen in der Logik der föderalen Struktur der Bundesrepublik Deutschland vier verschiedene administrative Untergebiete aufeinander: In Sachsen-Anhalt das „Biosphärenreservat Mittelelbe“, in Niedersachsen das „Biosphärenreservat Mittlere Elbtalaue“, in Brandenburg das „Biosphärenreservat Flusslandschaft Elbe-Brandenburg“ und in Mecklenburg-Vorpommern das „Biosphärenreservat Flusslandschaft Elbe-Mecklenburg Vorpommern“. Während drei der angrenzenden Bundesländer vor 1990 zum Territorium der DDR gehörten, waren Niedersachsen und Schleswig-Holstein Teil der ehemaligen BRD – hier markierte die Elbe über 40 Jahre lang die innerdeutsche Grenze.

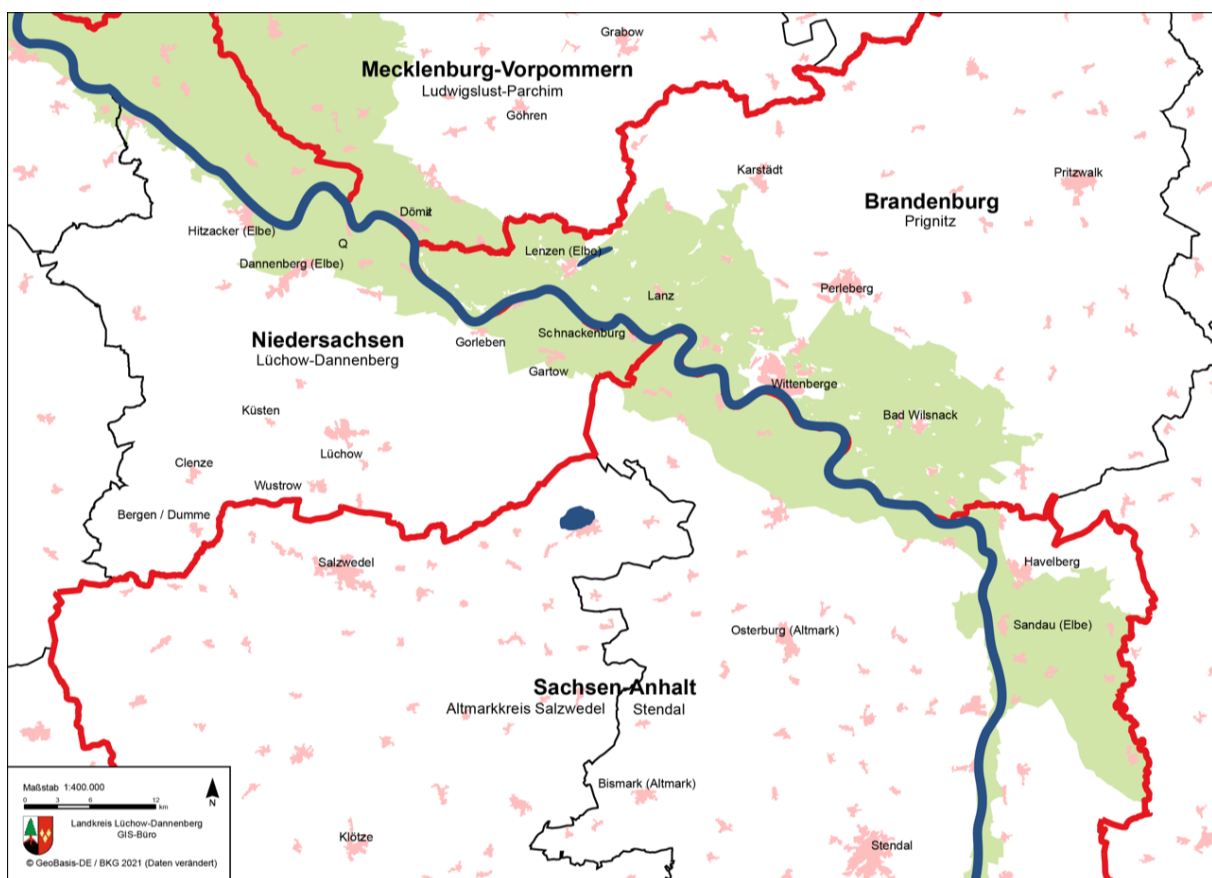


Abb. 4: Das Vierländereck zwischen Mecklenburg-Vorpommern, Prignitz, Sachsen-Anhalt und Niedersachsen mit Eintragung des Biosphärenreservat

Die landschaftlich hohe Qualität der Elbtalaue, die Breite des Flusses, die ehemalige deutsche Teilung und die im bundesweiten Vergleich sehr geringe Besiedlungsdichte führten und führen dazu, dass bis heute nur an wenigen Stellen Überquerungen des Flusses möglich sind. Im hier betrachteten Teilstück existieren auf mehr als 100 Kilometer Länge nur je drei Straßen- und Bahnbrücken, nämlich bei Tangermünde (Elbekilometer 390 bzw. 304), Wittenberge (Elbekilometer 453 bzw. 456) und Dömitz (Elbekilometer 503 bzw. 505). Ergänzt werden diese permanenten Infrastrukturen durch vier Fährverbindungen, die auch dem Transport von PKWs dienen, wenn nicht Hoch- oder Niedrigwasser ihren Betrieb verhindern. Sie verbinden beide Ufer auf der Höhe von Sandau, Räbel, Schnackenburg und Lenzen.

Infolgedessen sind alle vier Kreise nicht zueinander orientiert, sondern fühlen sich jeweils anderen administrativen und identitätsbildenden Regionen zugehörig: Lüchow-Dannenberg mit dem Wendland liegt zwischen der von Hamburg geprägten Wachstumsregion Süderelbe und der um Wolfsburg gelegenen „automobilen Kompetenzregion Südostniedersachsen“. Die Prignitz orientiert sich als Teil von Brandenburg eher an der Metropole Berlin, und der Altkreis Ludwigslust grenzt an die Landeshauptstadt Schwerin. Die Stadt Stendal, südlich in dem zugehörigen Landkreis gelegen, hat eine gute Anbindung an der Landeshauptstadt Magdeburg und liegt außerdem an der Bahnstrecke zwischen Berlin und Hannover.

Alle vier Landkreise gehören zu den am dünnsten besiedelten Gebieten der gesamten Bundesrepublik: während der Bundesdurchschnitt insgesamt bei 233 Personen / km<sup>2</sup> liegt, leben im Landkreis Stendal 46, in Ludwigslust-Parchim 45, in Lüchow-Dannenberg 40 und in der Prignitz sogar nur 36 Menschen je km<sup>2</sup>. Vor allem im Landkreis Stendal ist die Siedlungsstruktur dennoch von zahlreichen kleineren Städten mit großer Vergangenheit geprägt. So haben eine mittelalterlich-christliche Kultur mit der sogenannten „Straße der Romanik“, zu der beispielsweise Havelberg, Sandau, Schönhausen und Tangermünde gehören, und frühe Handelsrouten ihre Spuren hinterlassen. Außerdem führen bis heute die vorgenannten Städte und die Orte Osterburg, Werben und Stendal den Namenszusatz „Hansestadt“.

Stendal ist mit ca. 39.100 Einwohnenden die größte Stadt im hier betrachteten Raum. Wittenberge und Parchim haben je ca. 17.000 Einwohnende, und um die 10.000 Menschen leben jeweils in Tangermünde, Tangerhütte, Osterburg, Ludwigslust, Boizenburg, Perleberg, Lüchow und Dannenberg. Es folgen Havelberg, Seehausen und Hitzacker sowie dann einige sehr kleine Städte mit um die, oder sogar unter, 1.000 Einwohnenden. Obwohl diese Zahlen angesichts der geringen Größe mancher „Städte“ und der nicht immer nachvollziehbaren Logik, was als Stadt und was als Samtgemeinde bezeichnet wird, nicht ohne Vorsicht zu betrachten sind, zeichnet sich sowohl in Bezug auf die Anzahl der Ortschaften mit Stadtrecht, als auch aus dem Anteil ihrer Einwohnenden an der Gesamtbevölkerung ein Unterschied in den hier betrachteten Regionen ab: Im Landkreis Stendal liegt der Prozentsatz der „Städter\*innen“ mit über 80% relativ hoch (und sogar etwas über dem Bundesdurchschnitt von ca. 75%), in Lüchow-Dannenberg und der Prignitz mit etwas über 50% deutlich darunter und ist mit 23% im Landkreis Ludwigslust-Parchim sehr niedrig.<sup>16</sup>

---

<sup>16</sup> Quelle: eigene Berechnungen aufgrund der Angaben in verschiedenen statistischen Publikationen und den Webseiten der betreffenden Kreise

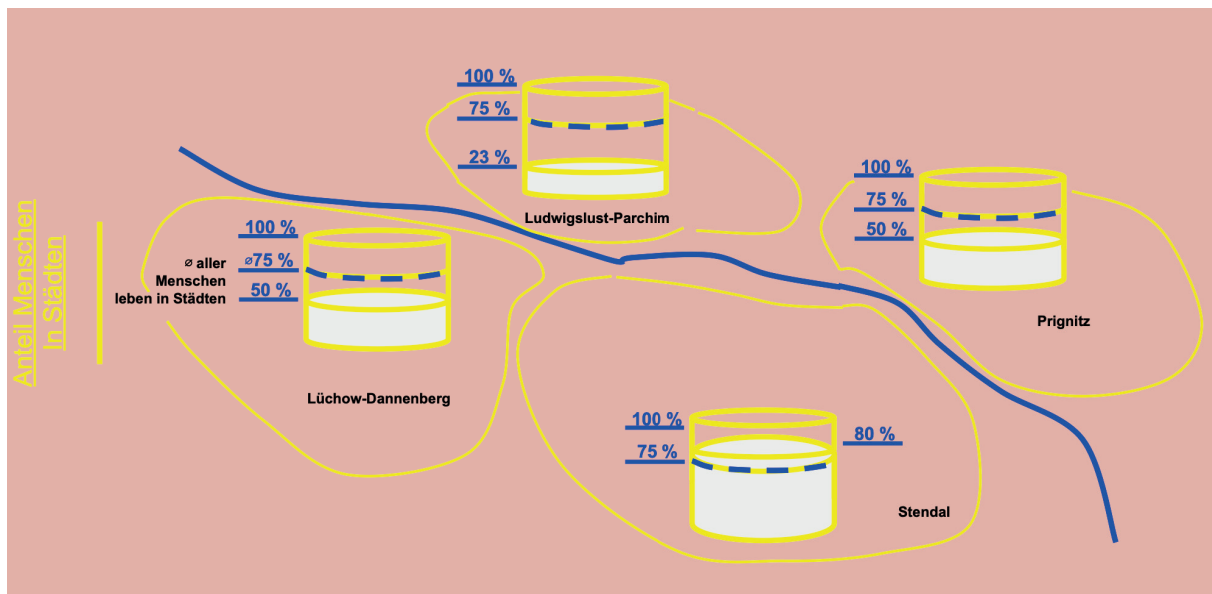


Abb. 5: Nur im Kreis Stendal liegt die Anzahl von Menschen, die in – manchmal allerdings sehr kleinen – Städten wohnen, etwa im Bundesdurchschnitt. Am geringsten ist der „Städter\*innenanteil“ in Ludwigslust-Parchim.

Viele dieser Städte und mit ihnen die gesamte Region haben heute mit Abwanderung und Leerstand zu kämpfen (siehe auch Abschnitt 3.3), zumal wenn sie – wie beispielsweise Stendal, Tangerhütte oder Wittenberge – nicht nur einen politischen Systemwechsel, sondern auch eine wechselvolle Industriegeschichte durchlaufen haben. Anspruchsvolle Infrastrukturprojekte wie der Elbe Port Wittenberge oder der Bau der Autobahn A14, die Magdeburg und Schwerin über Wittenberge verbinden soll, sind dabei nicht nur auf funktionierende weitere Vernetzungen angewiesen, sondern stehen zum Teil in direktem Konflikt mit den Potenzialen der hohen ökologischen Qualität in der Region.

Zugleich wirken sich der weitere Abbau sozialer und ökonomischer Infrastrukturen auch negativ auf die umliegenden ländlichen Gebiete aus: So werden die Wege zum Arbeitsamt, ins Krankenhaus oder zur Kraftfahrzeug-Zulassungsstelle mit jeder Gebietsreform länger, während die Kommunen genau rechnen müssen, wie sie ihre Pflichtaufgaben erfüllen können. Lange Pendeldistanzen nicht nur für Berufstätige, sondern auch für Schulkinder sind die Folge; die Abhängigkeit vom motorisierten Individualverkehr (MIV) ist und bleibt absehbar hoch.

Andererseits haben die geringe durchschnittliche Siedlungsgröße, der *Luxus der Leere* und das Erfordernis, manch eine Infrastruktur neu zu erfinden, durchaus Potenziale: Hier gibt es noch Raum für (vergleichsweise) wenig Geld, es gibt Dorf- und „Kümmerer“-Netzwerke und bei geringen Lebenshaltungskosten auch Spielraum dafür, neue Ideen nicht nur zu entwickeln, sondern auch gleich auszuprobieren. Die Wohn- und Lebensqualität kann dabei sehr hoch sein, gerade wenn dörfliche, gewachsene Strukturen wie die wendländischen Rundlingsdörfer in eine Landschaft integriert sind, die nicht allein menschlichen (Profit-)Interessen untergeordnet ist. Es liegt nahe, diese Ortschaften nicht zu „verstädtern“ oder als schlecht funktionierende Bestandteile neuer globaler Mobilitätsstandards anzusehen, sondern das Leben hier auf die Potenziale sowohl vergangener, als auch künftiger Gesellschaftsentwürfe hin auszurichten. Während dörfliche Strukturen sich traditionell eher langfristig verändert haben und von einer kontinuierlichen Generationenfolge geprägt waren, müssen heute in ungekannter Geschwindigkeit neue Formen des Zusammenlebens er- und gefunden werden – zwischen Generationen, aber auch mit



zugezogenen Menschen und sogar anderen Lebewesen. Artenvielfalt und landschaftlicher Reichtum sind globale Gemeingüter, die es nicht nur zu bewahren, sondern neu zu kultivieren gilt.

### 3.2. Jüngere Geschichte

Im vorangegangenen Abschnitt klangen bereits einige Gemeinsamkeiten und Unterschiede an: Die Gemeinsamkeit der relativen Randlage im jeweiligen Land (und damit auch in der zugehörigen globalen Machtsphäre) verursachte vor allem während der 40 Jahre andauernden deutschen Teilung eine Orientierung weg vom Fluss, die auch heute noch prägend wirkt.

Es kann im Rahmen dieser Studie nur spekuliert werden, ob die Entscheidungen, nördlich von Stendal an der Elbe ein Kernkraftwerk zu errichten und im wendländischen Gorleben einen Endlagerstandort für Atommüll auszuweisen, mehr miteinander zu tun hatten als die bekannte Strategie, eher unangenehme oder gar gefährliche Dinge lieber an den Rand als in die Mitte des eigenen Staats- oder Stadtgebietes zu legen.

Auch die Parallele, dass beide nie den vorgesehenen Betrieb aufgenommen haben, ist auffällig – wie auch die mit beiden verbundenen besonderen Förderbedingungen, die in Stendal zur Errichtung eines ganzen Stadtviertels in Systembauweise führten und in der Region um Gorleben zu besonders hochwertigen sozialen Infrastruktureinrichtungen. Ein wichtiger Unterschied zwischen beiden Regionen besteht allerdings in der Rolle, die zivilgesellschaftliche Initiativen dabei spielten, dass die staatlichen Planungen nicht realisiert wurden.

Der Wettstreit der politischen Systeme (Kommunismus und Kapitalismus) führte darüber hinaus in der Wohnungs- und Wirtschaftspolitik zu unterschiedlichen Strategien, deren Nachwirkungen zum Teil bis heute spürbar sind.

#### **Lüchow-Dannenberg: Widerstand am „Zonen-Rand“**

Die Lage am Rand der Republik (und damit vis-à-vis der DDR) trug 1977 sicherlich nicht unerheblich zu der Identifikation Gorlebens als Standort für ein Atommüll-Endlager bei (vgl. Ehmke 1997, Jaschik 2019 u.v.m.). Doch im dünn besiedelten „Hinterland“ des Westens regte sich Protest (Ehmke 1997, Jaschik 2019): Durch den Gorleben Treck nach Hannover im Jahr 1979 emanzipierte sich die Landbevölkerung und bekam daraufhin viel Zuspruch und Unterstützung aus anderen Regionen und durch die junge Ökologie-Bewegung (vgl. Rucht 1996). Aus dieser ungewöhnlichen Allianz zwischen alternativen Städter\*innen und selbstbewussten Landbewohner\*innen, die gemeinsam durch Besetzungen und Proteste die Fertigstellung des Endlagers erfolgreich verhinderten, entstand über die Jahre auch im Bereich alternativer Wohnformen ein Netzwerk von Kommunen (siehe z.B. in Kapitel 4 die Projektbeispiele *Kommune Volzendorf*, *Kommune Schnittstelle*, *Hitzacker Dorf*). Zudem entwickelten sich interessante Mischwohnformen (siehe z.B. Projektbeispiel *Gasthof Meuchefitz*), die insgesamt sowohl Infrastrukturen für den Protest als auch Experimentierräume alternativer und solidarischer Lebensweisen (Schneider et al. 2020) schufen. Aus ihnen entstanden Vernetzungsplattformen für neue, generationsübergreifende Wohnformen wie z.B. die Agentur Wendland, eng verknüpft mit alternativen Formen des Wirtschaftens.

Interessant war und ist hier, wie der Kampf für die gemeinsame Sache (= Verhinderung Endlager) völlig unterschiedliche Bevölkerungsschichten aus Einheimischen und Zugezogenen miteinander in Verbindung brachte – und trotz aller Fremdheit über die Jahre zu gegen-



seitiger Wertschätzung und Vertrauen führte. Dabei waren natürlich nicht alle Wendländer\*innen der gleichen Ansicht, denn die Bundesrepublik betrieb eine aktive Wirtschaftspolitik, um die bittere Pille zu versüßen: So wurde etwa die Ansiedlung größerer Firmen, wie Contitech und SKF, im Zusammenhang mit der Wolfsburger Autoindustrie gefördert und dank der Steuereinnahmen aus dem Zwischenlager konnte sich die Gemeinde Gartow „die besten Bordsteine, den größten Fußballplatz und das bestausgebaute Gemeindehaus“ der Region leisten (siehe Interview 4, Servatius). Die traditionell starke Landwirtschaft spielte dabei eine immer geringere wirtschaftliche Rolle, viele Bäuerinnen und Bauern betrieben sie nur noch im Nebenerwerb.

### **Stendal, Prignitz, Altkreis Ludwigslust: Das Erbe der DDR-Wohnungswirtschaft**

Während das Wendland – abgesehen von der Endlager-Aufregung – eine vergleichsweise kontinuierliche Entwicklung durchlief, waren die drei Teilregionen auf dem Gebiet der ehemaligen DDR mehreren disruptiven Schocks ausgesetzt. Bodenpolitik diente hier einerseits als Mittel zum Zweck einer sozialistischen Staatskultur nach sowjetischem Vorbild, andererseits als Waffe gegen den Großgrundbesitz, der dieses Ziel hätte gefährden können.

Mit der Bodenreform 1947 bis 1949 und den mit ihr verbundenen Enteignungen wurde hier schon einmal Gemeingut in Form eines abstrakten „Volkseigentums“ geschaffen, das durch zum Teil auf äußeren Druck hin entstandene „Produktionsgenossenschaften“ bewirtschaftet wurde. Diese staatlich verordneten Reformen „von oben“ führten zu zahlreichen Konflikten, ebenso wie deren partielle Rückabwicklung im Zuge der Wiedervereinigung.

Auch im Bereich des Wohnungsbaus – während der Wohnungsnot der Nachkriegsjahre in beiden deutschen Staaten ein wichtiges Politik- und Handlungsfeld – entstanden mit den kommunalen Wohnungskombinaten kollektive Strukturen, die eine Industrialisierung des Bauens eher vorantreiben konnten als private Einzelakteure. Dabei war die Wohnungswirtschaft geprägt von staatlichen Subventionen für bezahlbaren Wohnraum, der vor allem als Neubau in industrieller Vorfertigung realisiert wurde (Bundesstiftung Aufarbeitung, 2021). Der Mietpreis in kommunalen Wohnungen lag bis kurz nach der Wende immer „noch auf dem Niveau von 1936“ (Sander 1996) und lag bei 1 Mark pro Quadratmeter und 0,2–0,6 Mark je Quadratmeter für Heiz- und Nebenkosten. Dieser Mietpreis konnte nur durch staatliche Zuschüsse von 13 Mrd. Mark gewährleistet werden – rentabel war das für die Vermieterseite nicht.

Die Sanierung und Instandsetzung von Altbauten wurde hingegen stark vernachlässigt. Private Eigentümer\*innen, die noch nicht enteignet waren, wurden staatlich nicht unterstützt, und es bestand nicht nur ein Mangel an Baustoffen, sondern auch an Arbeitskräften. Die bis zum Mauerbau stattfindenden Abwanderungen, die mangelnde Pflege und Instandhaltung bei der Altbausubstanz und die regelrechte Begeisterung für die typisierten Neubauten (mit Innenklo und warmem „Wasser aus der Wand“) führten – trotz Wohnraum-mangel – nicht nur zu Leerstand, sondern zum Verfall ganzer Straßenzüge. Die betroffenen Gebäude, meist als Mauerwerksbauten mit Holzbalkendecke ausgeführt, waren nicht resilient gegen Feuchtigkeit und Pilzbefall; viele von ihnen (vor allem größere Mehrfamilienhäuser) wurden im Lauf der Jahre zu Ruinen.

Durch Mauerfall und Wiedervereinigung kam es nach 1990 innerhalb kürzester Zeit zu einem erneuten Systemwechsel, der sich wiederum prägend auf die Wohnungswirtschaft

niederschlug. Während im Zuge der beginnenden Rückübertragungen an ehemalige Alteigentümer\*innen und deren Erben zunächst ein lukratives Spekulationsgeschäft mit den für westdeutsche Verhältnisse günstigen Wohnungen in der ehemaligen DDR begann, zogen gleichzeitig bis zu 30% der Bevölkerung weg, da mit dem parallelen Umbau der Wirtschaft ihre Arbeitsplätze verloren gingen – oder sie für sich neue Chancen woanders sahen. Verstärkt noch durch den „Westimport“ führender Kommunalpolitiker\*innen setzte spätestens ab den 2000er Jahren doppelter Imagewandel bezüglich der verfügbaren Immobilien ein: Während die halb verfallenen Altbauten, mit entsprechenden Investitionen und Know-How herausgeputzt, in vielen Innenstädten eine neue Wertschätzung erfuhren, wurden die ostdeutschen Plattenbaugebiete zunehmend stigmatisiert und erhielten den Status von nicht mehr verkäuflichen „Schrottimmobilien“. Während die Altbauten sich heute wieder überwiegend in privatem Besitz befinden, agierten die kommunalen Wohnungsbaugesellschaften als „Bad Banks“ des Wohnungsmarktes – und stehen aufgrund von Altschulden, Leerständen und anfänglich mutlosen Planungs-Strategien bis heute unter z.T. erheblichem finanziellen Druck (vgl. Spiegel 2011).

Bereits Mitte der 1990er Jahre kam es zu einer massiven Immobilienkrise vor allem in den sogenannten Neuen Bundesländern; in der Folge mussten erst neue Phänomene benannt und neue Umgangsformen damit gefunden werden (vgl. u.a. Kil 2004, Oswalt 2005 und 2010). Bis heute sind die Besitzverhältnisse zum Teil so kompliziert, dass Nutzungsinteressen nicht vermittelt werden können, obwohl Nachfragende da wären – ein Phänomen, das z.B. sowohl in Wittenberge als auch in Stendal und an anderen Orten gut bekannt ist und zu einfallsreichen Vermittlungsstrategien geführt hat.<sup>17</sup>

Während die Märkte sich dadurch in den folgenden Jahren nicht nur beruhigten, sondern quasi zum Erliegen kamen, setzte in Folge der Finanzkrise 2008/2009 ein erneuter Boom in der Spekulation mit Grund und Boden ein, der dank der weltweiten Niedrigzinspolitik bis heute ungebrochen anhält, und vor allem in den großen Städten heute zu merkbaren Gentrifizierungserscheinungen führt (siehe u.a. Belina et al. 2013, Empirica 2018 u.v.m.). Dies gilt allerdings heute nicht mehr nur für die ehemaligen DDR-Gebiete, sondern für die gesamte Republik: Die Wohnungsfrage ist gerade in diesen Tagen zurück auf der politischen Agenda (siehe u.a. Fezer et al 2017, Bullion 2021, Öchsner 2021 u.v.m.). Und auch, wenn die niedrigen Mieten von Lüchow-Dannenberg gern als „Gegenpol“ zum teuren München genannt werden, sind selbst hier globale Effekte merkbar, die sich nicht so sehr im Preis, sondern in der Verfügbarkeit und der Qualität des Angebots niederschlagen.<sup>18</sup>

### 3.3. Strukturdaten

In einem Fachbeitrag vom 31.08.2017 beschreibt das Bundesamt für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) die Ergebnisse einer Evaluation der Gleichwertigkeit der Lebensverhältnisse in der Bundesrepublik Deutschland, die auf Anfrage der Bundestagsfraktion

---

<sup>17</sup> So zum Beispiel der BIC Stendal mit seiner Internet-Plattform *Luxus der Leere* für die Region Stendal / Altmark, aber auch der Verein *Kreative MV* oder die Stadtverwaltung Wittenberge mit Festivals wie dem *Summer of Pioneers*. In Wittenberge gibt es zudem eine Rückkauf-Strategie, in der die städtische Wohnungsbaugesellschaft ruinöse Leerstände sichert und allmählich renoviert. Allerdings wird es, wenn die Bevölkerungsentwicklung so anhält, noch ca. 50 Jahre dauern, bis nur die gegenwärtigen Leerstände auf diese Weise abgebaut wurden.

<sup>18</sup> Interview mit Peter Hund am 08.02.2021: „Die Preise sind vielleicht nicht gestiegen, aber das, was man dafür bekommt, ist wesentlich schlechter als vor einigen Jahren.“

Bündnis 90/Die Grünen (Bundestagsdrucksache 18/10951) durchgeführt wurde. Für 361 Regionen wurden „sechs Lebensbereiche (Einzeldimensionen) berücksichtigt, die als maßgeblich für einen angemessenen Lebensstandard und für die Entwicklung in Regionen angesehen werden“ (BBSR 2020).

Die sechs Bereiche sind Demografie, Wirtschaft, Arbeitsmarkt, Wohlstand, Infrastruktur und Wohnungsmarkt. Diese umfassen eine unterschiedliche Anzahl von mess- und zählbaren Faktoren und Indikatoren, die eine Einordnung im Sinne eines Rankings zulassen und zugleich einen Durchschnitt erkennbar werden lassen. „Wenn in einer Region mindestens drei oder sogar vier der Lebensbereiche (Einzeldimensionen) weit unter dem Durchschnitt der anderen Regionen liegen, dann gilt diese nach unserer Vorstellung als strukturschwach bzw. als Region mit ‚stark unterdurchschnittlichen Lebensverhältnissen‘“, schreiben die Verfasserenden (BBSR 2020).

Im gleichen Absatz benennen sie allerdings ein Kernproblem solcher (zahlenbasierter) Vergleiche, indem sie schreiben: „Die bewerteten Aspekte konzentrieren sich auf die wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Entwicklungschancen der Regionen. Subjektive Aspekte für Lebensqualität wie die Landschaftsqualität, das Vorhandensein familiärer Netze oder sozialer Zusammenhalt, welche für die Lebenszufriedenheit wichtige Parameter sind, bleiben unberücksichtigt“ (BBSR 2020).

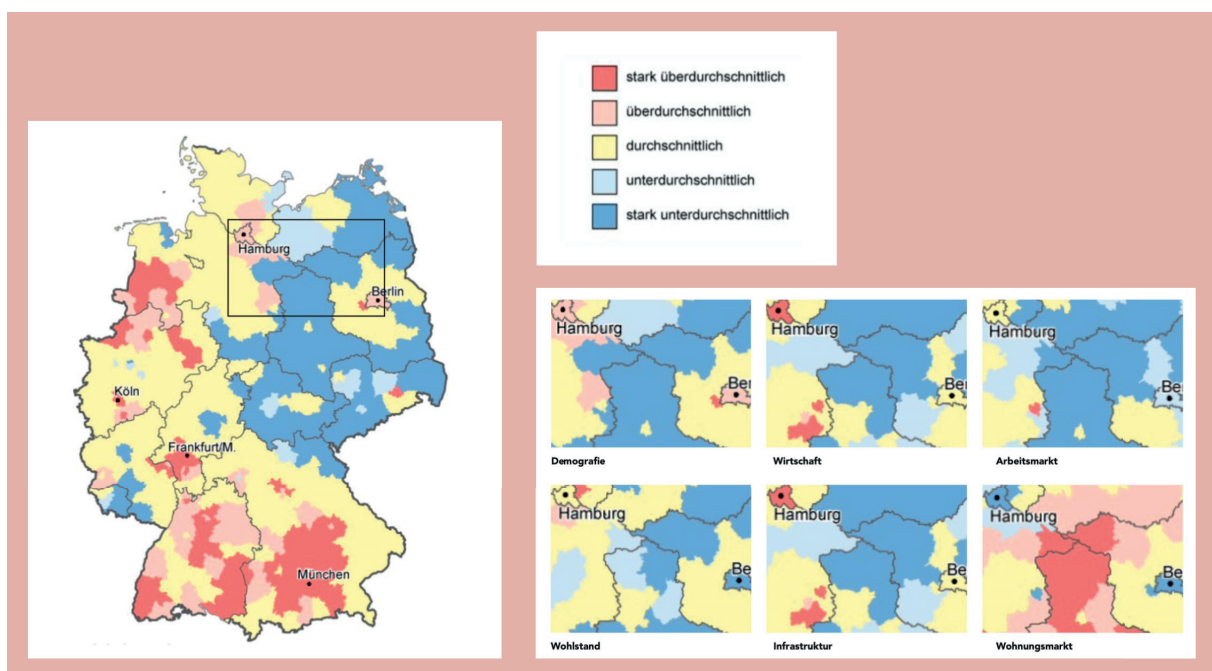


Abb. 6: „Starke Strukturschwäche“ (BBSR)

Für die vier Landkreise, deren Flächen sich zum Teil mit denen des WIR! Elbe Valley Projektgebietes überschneiden, ergeben sich schon aus dieser sehr groben Übersicht viele Gemeinsamkeiten und einige wenige graduelle Unterschiede. In der folgenden Tabelle sind die Untersuchungsergebnisse mit --, -, o, + und ++ markiert für stark unterdurchschnittlich bis stark überdurchschnittlich:

Landkreis	Wendland	LWL-Parchim	Prignitz	Stendal
Demografie	--	-	--	--
Wirtschaft	-	--	--	--
Arbeitsmarkt	--	--	--	--
Wohlstand	-	o	--	--
Infrastruktur	--	-	o	--
Wohnungsmarkt	++	+	++	++

In der Summe haben alle Landkreise ungünstige bis sehr ungünstige strukturelle Bedingungen – außer beim Index „Wohnungsmarkt“. Allerdings ist in der hier ausgewerteten Studie gerade für diesen sechsten Bereich nur ein einziger Indikator erhoben worden, nämlich der der Angebotsmieten.<sup>19</sup> Das erscheint dann doch etwas zu simpel, zumal die verfügbaren Budgets der Haushalte dort nicht berücksichtigt werden – und, wie weiter unten zu sehen ist, viele Menschen gar nicht Mietende sind sondern Eigentümer\*innen.

In einer aktuelleren Studie (BBSR 2020) wertet das BBSR erneut Daten zu den Lebensverhältnissen in den 361 Kreisregionen aus, die neben drei „unabhängigen Faktoren“ (Soziale Lage, Wirtschaftsintensität und Demografie) noch 12 weitere Indikatoren berücksichtigen und damit feiner granuliert sind. Bei diesen Indikatoren finden neben dem Wohnen (das wiederum vor allem ökonomisch analysiert wird) auch Aspekte wie „Umwelt / Natur“, „Engagement/Partizipation“ und „Lebensqualität/Zufriedenheit“ Eingang in die Bewertung.

Im Ergebnis definieren die Autor\*innen dieser aktuelleren Studie sieben „Gebietstypen“. Dabei gehört Ludwigslust-Parchim dem „Gebietstyp D“ an und gilt damit als „durchschnittlich geprägte ländliche Regionen mit erkennbaren Herausforderungen bezogen auf die Altersstruktur“. Die drei anderen Regionen landen erneut und in der Kategorie G der „ländlichen Regionen mit erkennbaren sozialen Herausforderungen, Bevölkerungsrückgang und ungünstiger Altersstruktur“ (BBSR 2020: 6). Nach Zukunftshoffnung hört sich das nicht an: Bereits 2018 liegt der Anteil derjenigen Menschen, die über 65 sind, an der Gesamtbevölkerung in der Region zwischen 23,7 % (Ludwigslust-Parchim) und 28,1 % (Prignitz). Der sogenannte „Altenquotient“, der die Anzahl der Über-65-Jährigen im Verhältnis zur Bevölkerung zwischen 18 und 65 angibt, ist dabei im Wendland mit 50% bereits heute besonders hoch.

Für das Jahr 2030 werden trotz inzwischen ausgeglichenem Wanderungssaldo weitere Bevölkerungsverluste zwischen 12,6 % (Ludwigslust-Parchim) und 17,9 % (Prignitz) prognostiziert – was mit einem Anstieg des relativen Anteils der Über-65-Jährigen auf 34,1 % (Lüchow-Dannenberg, Ludwigslust-Parchim), 35,1 % (Stendal) und sogar 38,1 % in der Prignitz einhergeht (Nachhaltigkeitsbericht Lüchow-Dannenberg 2021).

<sup>19</sup> Die Autor\*innen der Studie weisen darauf hin, dass diese als „alternativer Indikator zur Hauspreis-Einkommensrelation, da nur unregelmäßig und zuletzt 2011 erhoben“ verwendet werden.

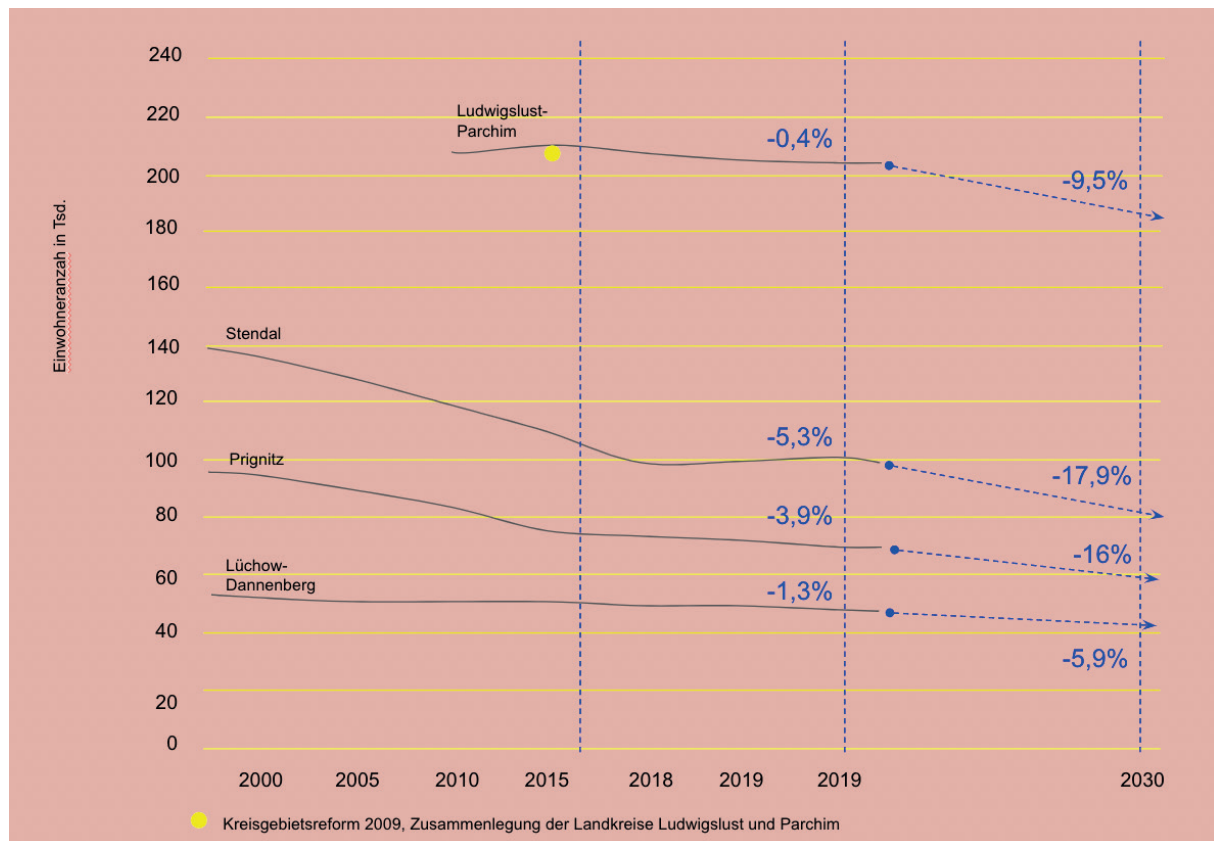


Abb. 7: Bevölkerungsentwicklung in absoluten und relativen Zahlen: Hohe prognostizierte Verluste bis 2030

### 3.4. Die Bodenfrage und der Zugang zu (ländlichem) Wohnraum

Die vier Teilregionen Lüchow-Dannenberg (Niedersachsen), Stendal (Sachsen-Anhalt), Altkreis Ludwigslust (Mecklenburg-Vorpommern) und die Prignitz (Brandenburg) weisen in der Wohnungswirtschaft gemeinsame Tendenzen, aber auch starke Unterschiede auf. In einer von Bevölkerungsrückgang geprägten Region könnte man einen (für Kauf- oder Mietinteressent\*innen) entspannten Wohnungsmarkt vermuten: Eine geringer werdende Nachfrage steht hier schließlich einem nicht in gleichem Tempo geringer werdenden Angebot gegenüber. Und tatsächlich kämpfen manche Kommunen im Untersuchungsgebiet seit bald 20 Jahren gegen zunehmenden Leerstand, an dessen strukturellen Bedingungen sich auch so schnell nichts ändern wird: „Insgesamt ist bis 2030 mit einem erheblichen Zuwachs der Leerstände um 1,5 Mio. Wohnungen zu rechnen“, schreiben die Autor\*innen der Studie „Künftige Wohnungsleerstände in Deutschland – Regionale Besonderheiten und Auswirkungen“ (BBSR 2020)



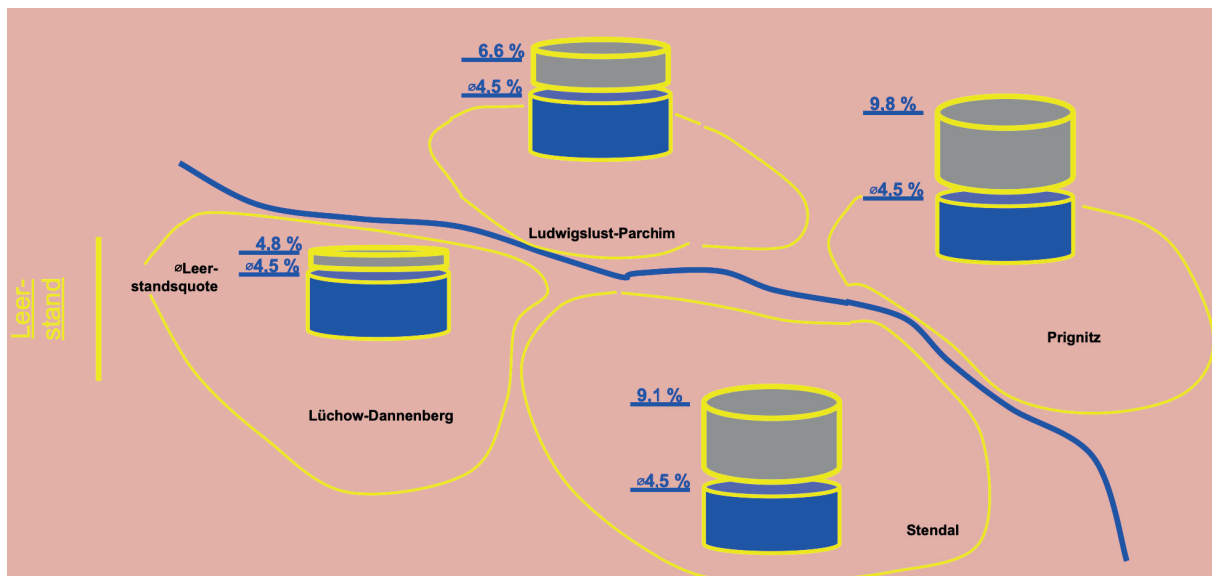


Abb. 8: Bereits heute – und allen Versuchen der Marktbereinigung durch Abrisse zum Trotz – gibt es vor allem in der Prignitz und im Kreis Stendal fast doppelt so viel Leerstand wie im Kreis Lüdchow-Dannenberg, wo im Gegenteil Wohnraummangel herrscht.

Doch zum einen entsprechen die vorhandenen Ressourcen nicht immer dem, was gesucht wird: Während es im Wendland aufgrund des hohen Anteils an Ein- und Zweifamilienhäusern beispielsweise fast keinen Markt für Mietwohnraum gibt, entspricht das Überangebot desselben in den Städten östlich der Elbe nicht den Wünschen und Erwartungen von „Stadtflüchtenden“, die nicht selten vom eigenen Haus mit Garten träumen (Frielinghaus 2019).

Auch die Wohnungsmarktanalyse des BBSR von 2015 prognostiziert gerade für ländliche Regionen mit Bevölkerungsrückgang eine stagnierende bis sinkende Nachfrage nach Wohnraum. Zurzeit wird diese jedoch noch von zwei Entwicklungen überlagert und daher verschleiert:

- Während die Einwohnerzahl insgesamt in Deutschland langfristig eher sinken wird, nimmt die Zahl der Haushalte weiter zu (BBSR 2015:6);
- Dadurch (sowie durch Überalterung und gestiegene Kaufkraft) nimmt die Pro-Kopf-Fläche Wohnraum immer noch zu.

Allerdings geht die Prognose für die hier betrachteten vier Kreisregionen nicht von einem Wachstum der Haushalte aus: Lediglich für das Wendland wird eine Stagnation erwartet, in den drei anderen Gebieten ein leichter (Ludwigslust-Parchim), mittlerer (Stendal) bis starker (Prignitz) Rückgang (BBSR 2015:7).

Die Zunahme der Wohnfläche pro Kopf (Umweltbundesamt 2020) hängt ebenfalls mit mehreren Faktoren zusammen. Während die Reduzierung der Haushaltsgrößen (= mehr Single-Haushalte) bei jüngeren Menschen nicht unbedingt zu einer überdurchschnittlichen Inanspruchnahme von Wohnraum führt, bleiben gerade ältere Menschen häufig im ehemaligen Familienhaus allein zurück. Damit ist nicht nur Wohlstand ein „Flächentreiber“ (= Menschen können sich größere Wohnungen leisten), sondern auch Überalterung.

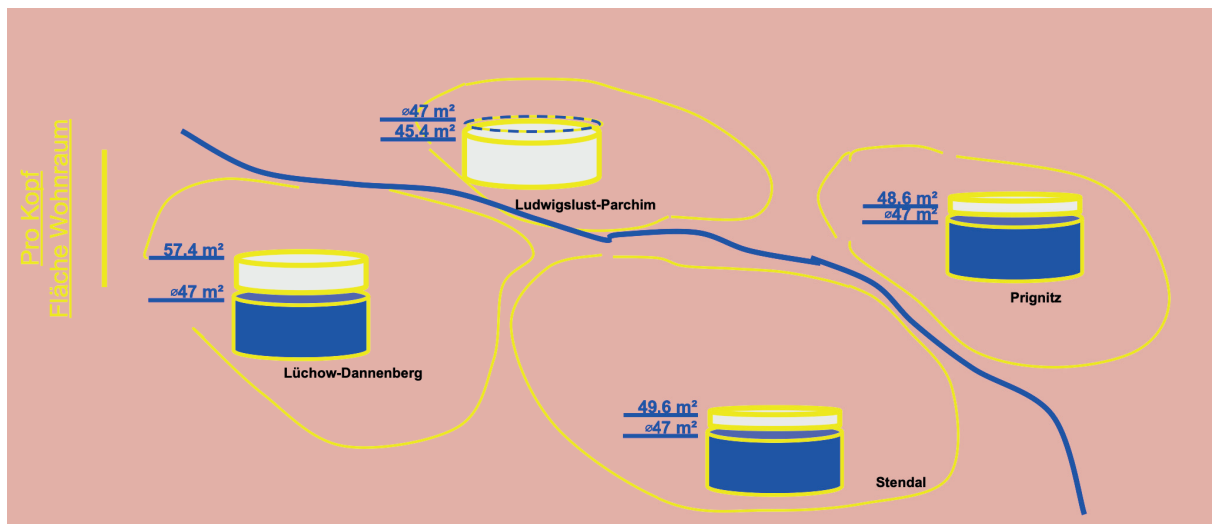


Abb. 9: Die Wohnfläche pro Kopf liegt in drei Kreisen etwa im bundesdeutschen Durchschnitt, im Wendland etwas darüber.

Während Mietende sich vor allem in den Neuen Bundesländern heute noch häufig im Alter „verkleinern“, sprich: in eine kleinere und damit theoretisch günstigere Mietwohnung umziehen, die möglicherweise auch dichter an einem (Klein-)Stadtzentrum liegt, führt der Erwerb von Wohneigentum tendenziell zu einem höheren Verbrauch von Wohnfläche (derzeit ca. 38 m<sup>2</sup> pro Kopf im Mittel bei Mietwohnungen und etwa 48 m<sup>2</sup> im Wohneigentum (BBSR 2015:10 sowie Abb. 7). Allerdings führen die derzeit überall merklich gestiegenen Mieten und die fehlenden entsprechenden Angebote dazu, dass selbst Mietende oft in ihrer (zu) großen Wohnung bleiben, statt in eine kleinere, aber teurere umzuziehen.

Die Wohnungsmarktprognose geht davon aus, dass sich der Pro-Kopf-Verbrauch von Wohnfläche insgesamt noch bis 2030 steigern wird auf dann 47 m<sup>2</sup> Durchschnitt insgesamt (BBSR 2015:10).<sup>20</sup> Diese Werte werden allerdings in der betrachteten Region – aus unterschiedlichen und sehr vielschichtigen Gründen – bereits heute erreicht bzw. sogar überschritten.

Die folgende Tabelle gibt eine Zusammenstellung von relevanten Werten aus einem Datenabgleich des „Wegweisers Kommune“ (2021) wider:

<sup>20</sup> Warum ist das nicht gut: siehe z. B. Diskussionen in der Schweiz zur 2000-Watt Gesellschaft z. B. bei der Kalkbreite in Zürich / Hier: Schweiz generell: <https://www.local-energy.swiss/programme/2000-watt-gesellschaft/was-ist-die-2000-watt-gesellschaft.html#/>

Landkreis	Wendland	LWL-Parchim	Prignitz	Stendal
Wohnfläche / Person (m2)	57,4	45,4	48,6	49,6
Wohnfläche / Wohnung (m2)	109	90	84	86
Anzahl Wohnungen / Gebäude	1,4	1,7	1,8	1,9
Leerstandsquote (%)	4,8	6,6	9,8	9,1
Wohnungen in 1-2-Familien-Haus (%)	77,8	60,8	55,0	53,3
Anteil 1-2 Fam. Haus am Neubau (%)	93,5	97,3	96,8	93,6
Ein-Personen-Haushalte (%)	39,1	34,5	44,2	43,1
Haushalte mit Kindern (%)	24,1	26,4	22,5	24,5
Eigentumsquote (%)	63,7	53,7	49,0	48,7
Durchschnittliche Mietpreise in € / m2	5-6	6-7	5-6	6-7
PKW je 1000 Einwohner*innen	626	596	590	566

Abb. 10: Der Anteil von Ein- und Zweifamilienhäusern am Neubaugeschehen beträgt in allen vier Landkreisen fast 100%

Dass die allermeisten Neubauten Ein- und Zweifamilienhäuser sind (93-97%) zeigt in allen vier Regionen den vorherrschenden Trend: Die, die zuziehen oder vor Ort einen eigenen Haushalt gründen, wohnen eher im Eigenheim als in der Mietwohnung – ob dabei einseitige Angebote oder eine homogene Nachfrage zu der beobachteten Korrelation führen, lässt sich nicht aus den Zahlen ableiten. So weist auch die Wohnungsmarktprognose für den gesamten Bereich keinen Bedarf an Mehrfamilienhaus-Neubauten aus – was vor allem mit einer mangelnden Nachfrage seitens derjenigen Menschen zu tun hat, die Lust auf Gemeinschaft haben.

Für letztere bietet sich prinzipiell an, größere Leerstände oder alte Hofstellen zu übernehmen – was auch punktuell geschieht, aber nicht selten zu „Satelliten“ von Zugezogenen führt, die mit dem Leben der Gemeinden nicht viel zu tun haben (Interview Hesse).

Das wenig diverse Wohnungsangebot führt aber, so unsere Einschätzung, auch zu einer Art Tunnelblick: Menschen, die in einer Gegend aufwachsen, in denen „alle“ anderen im Eigenheim wohnen, können sie sich gar nicht vorstellen, anders zu leben – oder sie ziehen gleich in die Stadt. Problematisch wird das dann, wenn sich Paare trennen oder erst gar nicht zusammenfinden: Der Wohnungsmarkt mit seinen wenig variablen Fertighaus- und Typenbauten, so scheint es, richtet sich in ländlichen Regionen vor allem an (heterosexuelle) Paare und Familien mittleren Alters und Einkommens, was zugleich andere Lebensformen ausschließt.

Die Eigentumsquote steigt von 47,5% (2014) auf prognostizierte 49,8% (2030). Zwar ist es gerade in ländlichen Regionen durchaus begrüßenswert, zumal wenn Eigentum mit lokaler Präsenz und gemeinwohlorientiertem Engagement einhergeht. Allerdings ist das (neu gebaute) Einfamilienhaus, vor allem wenn es in Massivbauweise, auf einem dafür eigens parzellierten, vorher unbebautem Gelände und möglicherweise noch fern von einer guten ÖPNV-Anbindung errichtet wird, nicht als nachhaltig zu bezeichnen: Der Primärenergieverbrauch beim Bauen, die CO<sub>2</sub>-Freisetzung in der Zementindustrie, der Flächenfraß und die durch Lage-Ungunst erzwungene motorisierte Individualmobilität tragen heute das ihre

dazu bei, dass Bauen und Stadt- bzw. Regionalentwicklung bis zu 30% Anteil am Klimawandel zugeschrieben werden.

Doch selbst wenn für den Eigenheimbau ökologische Materialien verwendet, regenerative Energie genutzt und der Primärenergieverbrauch zudem durch entsprechende Dämmungen extrem gesenkt würde, bleibt noch ein weiterer Aspekt der Nichtnachhaltigkeit in diesem Sektor: Die Einfamilienhausgebiete von gestern sind in vielen Städten mit rückläufiger Bevölkerungsentwicklung die Sorgenkinder von heute, und in ähnlicher Weise ist zu erwarten, dass mit weiteren demografischen Verlusten, steigenden Zinsen und teurer werdenden Energie- und Mobilitätskosten viele der heute (oft auch noch „individualisiert“ gebauten) Eigenheime morgen zu schwer verkäuflichen Altlasten werden, die möglicherweise noch mit erheblichen Schulden belastet sind (Europäisches Deutschland EV 2016).<sup>21</sup>

Im Architekturdiskurs gibt es daher aktuell eine starke Strömung zu fundamentalen Nachhaltigkeitskonzepten, wie sie in mehreren Publikationen des BDA (Bund Deutscher Architekten) sichtbar werden: Nach dem Grundsatzmanifest „Das Haus der Erde“, dass die Verantwortung der am Bau beteiligten an den gegenwärtigen ungewünschten Veränderungen benennt, erscheint aktuell ein Band zur „Sorge um den Bestand“, der vehement dazu aufruft, Bestehendes weiter zu nutzen (Bahner et al. 2020).

So sinnvoll und naheliegend es jedoch einerseits erscheinen mag, vorhandene Leerstände mit einer Nachfrage nach (Wohn-)Raum zu „kurieren“, so schwierig ist dies im Einzelnen: Sowohl die Stadt Wittenberge, die seit Jahren mit Hilfe der Städtebauförderung räumlich prägnante Leerstände aufkauft, um sie zu sichern und für eine künftige Nutzung zu bewahren, als auch die Plattform *Luxus der Leere* in Stendal haben – siehe oben – mit erheblichen finanziellen, juristischen und organisatorischen Schwierigkeiten zu kämpfen – von der Tatsache, dass die meisten Menschen die Begriffe „Eigenheim“ und „freistehendes Einfamilienhaus“ fast synonym verwenden, ganz zu schweigen.<sup>22</sup>

Die obgenannten Zahlen (inklusive der Mietbeträge) erwecken womöglich den Eindruck, dass in der Region „mit kleinem Geld“ ein Eigenheim erworben werden kann. Das ist zwar prinzipiell (und vor allem im Vergleich zu den Ballungsräumen) nicht ganz falsch, doch steigen auch hier die Preise kontinuierlich an (vgl. Kipp 2016)<sup>23</sup> – und machen es vor allem denjenigen schwer, an Wohnraum zu kommen, die dort arbeiten und nicht allzu viel Geld verdienen. Sie schrecken aber zweitens auch Menschen ab, die nur temporär in der Region wohnen wollen – und dafür nicht erst Eigentum erwerben möchten.

---

21 Die „alternden Einfamilienhausgebiete“ in Deutschland sind nicht nur Energieschleudern, deren oft ebenfalls schon ältere Bewohner\*innen keinen Sinn mehr in teuren Dämmmaßnahmen sehen. Sie sind häufig auch nur schwer aufzuteilen, um beispielsweise mehrere Parteien aufnehmen zu können.

22 subsolar\* architektur & stadtforschung war von der Stadt Wittenberge im Jahr 2016-17 mit der Fortschreibung eines städtebaulichen Rahmenplanes für das sogenannte Packhofviertel beauftragt, das als gründerzeitliches Stadtquartier zwar prominent zwischen Bahnhof und Elbe liegt und in großen Teilen aus „Einfamilienhäusern in Blockrandbebauung“ besteht, aber durch mangelnde Instandhaltung zu DDR-Zeiten, die Deindustrialisierung der Nachwendezeit und zahlreiche Fortzüge einen erheblichen Teil seiner Bausubstanz verloren hat. Hier ging es darum, die schleichende Suburbanisierung durch Abrisse und Neubebauungen in aufgelockerter Bauweise zu bremsen und dem Viertel seinen Charakter (und seine Würde) wiederzugeben – und denen, die es bewohnen könnten, eine Idee davon zu vermitteln, wie das gehen würde.

23 Das ist nicht nur für Wohnungssuchende schwierig, sondern auch für Landwirt\*innen, denn auch Agrarland wird schon lange immer teurer

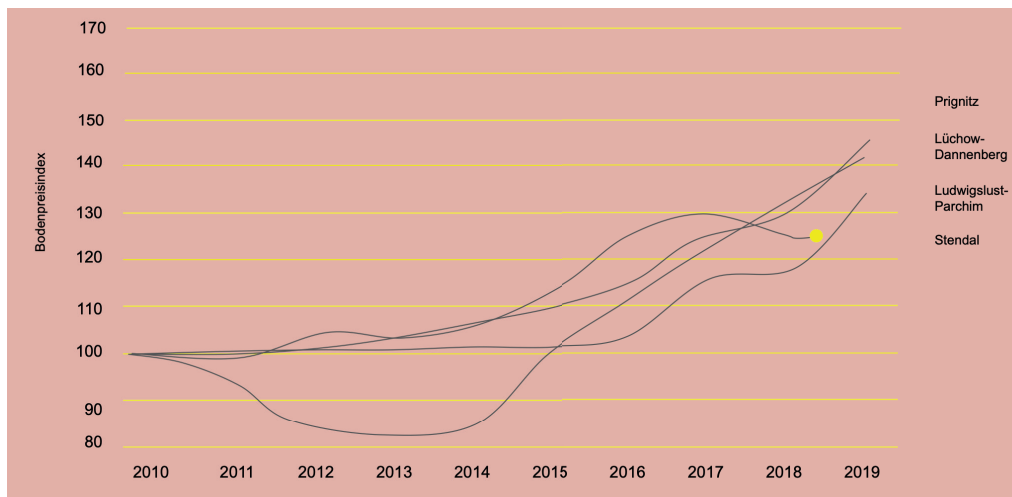


Abb. 11: Steigende Preise für Boden und Wohnraum – die „Ware Wohnen“ wird global gehandelt

Die Steigerung der Immobilienpreise (und damit auch der Wohnkosten) macht auch vor ländlichen Regionen nicht halt. Zwar konstatiert der Immobilienmarktbericht 2019 „regional sehr unterschiedliche Entwicklungstrends“ mit enormer Nachfrage in den Ballungsräumen und zunehmenden Leerständen in strukturschwachen ländlichen Regionen, doch wird hier insgesamt ein ungebrochen Trend zu immer höheren Immobilienpreisen festgestellt, der durch die gute Konjunktur, die geringe Arbeitslosigkeit und nicht zuletzt die anhaltende Niedrigzinspolitik begünstigt wird: „Angesichts anhaltend niedriger Zinsen dürfte auch die Bereitschaft der Haushalte, die aktuell hohen Preise zu finanzieren, bestehen bleiben“ (Immobilienmarktbericht Deutschland 2019).

## 4. Potenziale resilienter Wohnzukünfte

Parallel zur Erhebung der Bedingungen und Besonderheiten des Wohnens in den vier Teilregionen des Elbe Valley wurden für diese Studie auch individuelle Wohnprojekte in- und außerhalb des Betrachtungsraums identifiziert, die Potentiale für zukunftsfähiges, resilientes Wohnen bergen. Dafür wurden die o.g. sechs Resilienz Kriterien (Kap. 2.3) Redundanz & Modularität, Diversität, Mehrfunktionalität, Vernetzung, Innovation und Selbstorganisation zugrunde gelegt, um zunächst Projekte innerhalb der vier Teilregion zu recherchieren und zu den hier formulierten Zielen in Bezug zu setzen. Dafür wurden neben einer systematischen Internet- und Literaturrecherche auch Projektpartner\*innen des Elbe Valleys und das Komitee nach ihnen bekannten Projekten befragt. Dies wurde angereichert durch punktuelle Interviews (fünf), um mehr über die Hintergründe und die generelle Einordnung der Projekte zu erfahren. In einem zweiten Schritt wurden überregionale Projekte identifiziert, die wertvolle Anhaltspunkte für eine Weiterentwicklung der Wohnpotentiale im Elbe Valley liefern. Insgesamt wurden so 41 Projekte identifiziert, die dezidiert Fragen von Wohnzukünften adressieren, davon wurden für die Folgende Betrachtung die herangezogen, die über das individuelle Projekt hinaus systemischen, gemeinwohlorientierten Charakter haben und so zur zukünftigen Entwicklung resilienter Wohnmodelle in der Region beitragen können. Im Folgenden werden zunächst einige Projekte in Form von Steckbriefen vorgestellt, die den Lesenden ein besseres Verständnis der anschließenden Kategorisierung und Auswertung ermöglichen. Im Anhang (Abschnitt 7.4) sind alle 41 Projektbeispiele, die zudem auch in der folgenden Karte verortet sind, noch einmal tabellarisch aufgelistet und mit Projektwebseiten verlinkt.



## 4.1. 14 Steckbriefe von 41 betrachteten Projekten

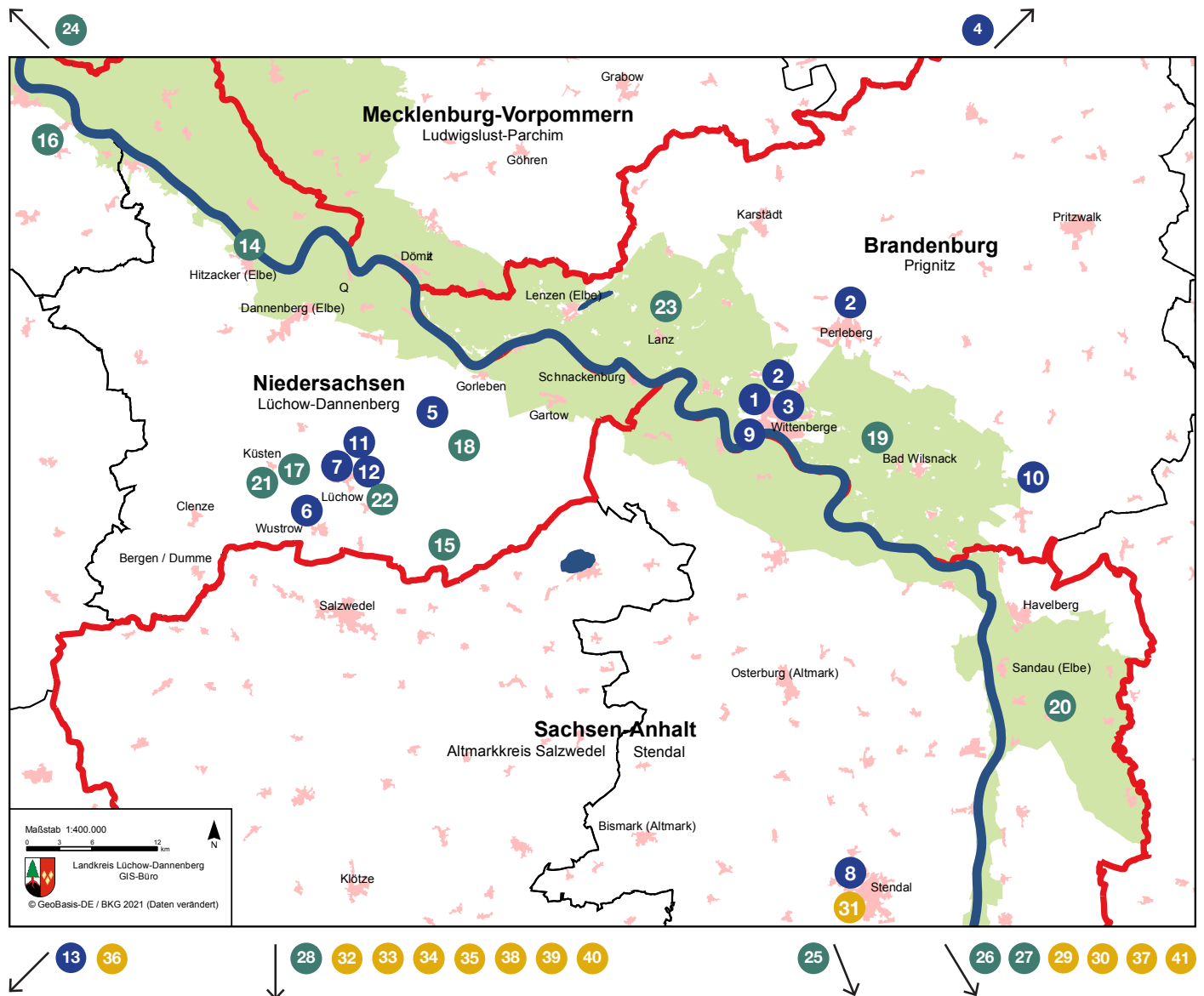


Abb.12: Untersuchungsregion mit Eintragung der recherchierten Projekte

### Fokus auf sozio-kulturelle Infrastrukturen (Plattformen, Netzwerke, etc):

- 1 Zukunftsgeschichten Wittenberge
- 2 Zukunftsstadt 2030+
- 3 Summer of Pioneers
- 4 Kreative MV
- 5 Kulturelle Landpartie
- 6 Museum öffne Dich!
- 7 Bauwerk Wendland
- 8 Bürgerinitiative Stendal
- 9 elblandwerker
- 10 Dorf macht Oper
- 11 Agentur Wendlandleben
- 12 Wendlandbau AG (BG)
- 13 Kreativorte im Grünen

### Fokus auf räumliche Infrastrukturen (Bauprojekte):

- 14 Hitzacker Dorf
- 15 Kommune Volzendorf
- 16 Mittendrin Leben
- 17 Kommune Schnittstelle
- 18 munaland
- 19 Haus Falkenthal e.V.
- 20 Elbhavelnatur
- 21 Gasthof Meuchefitz
- 22 Tiny Living Festival
- 23 Jagelhof
- 24 Wir bauen Zukunft
- 25 Ko-Dorf
- 26 Zukunftsorte
- 27 Haus halten e.V.
- 28 Schloss Tempelhof

### Fokus auf institutionelle Infrastrukturen (Zugang)

- 29 Stadtbodenstiftung
- 30 Immobilien
- 31 Luxus der Leere
- 32 Mietshäuser Syndikat
- 33 n.e.s.t. Bauprojektierung und Vermietung AG
- 34 Stiftung PWG Stadt Zürich
- 35 Edith Maryon Stiftung
- 36 Trias Stiftung
- 37 Community Land Trust
- 38 Oekogeno eG
- 39 Neue Nachbarn KG
- 40 Grundstiftung am Schloss Tempelhof
- 41 Zukunftsinitiative Sozialgenossenschaft des STMAS

# Kreative MV <sup>4</sup>

(sozio-kulturelle Infrastruktur)



Mecklenburg-Vorpommern

Verein, Corinna Hesse (Elbe Valley Komitee)

Eine Plattform für Kreative in Mecklenburg-Vorpommern. Über das Vernetzen versteht sich der Verein als Kümmer\*innen für Leerstand und ermöglicht die Erarbeitung von Nutzungskonzepten der Immobilien für die Kreativwirtschaft.

**Redundanz/Modularität:** mehr Raum schaffen für die Kreativwirtschaft und die Dorfgemeinschaft; branchenübergreifender Innovationstransfer mit den Formaten des Speeddatings zur Kooperationsanbahnung zwischen den Branchen

**Diversität:** über Vernetzungsplattform von Kreativschaffenden in Formate „der Rettung des Dorfes“ mit Raumpionieren, Markt der unbegrenzten Möglichkeiten und Raumwohlstand; Frauen leiten vorrangig diese Initiative

**Vernetzung:** Beratung und Vernetzung mit weiteren Raumpionieren; treten in Kontakt mit Eigentümer\*innen in den einzelnen Dorfgemeinschaften und versuchen dadurch Nutzungskonzepte für Leerstände zu erarbeiten; Kooperationen mit anderen Wirtschaftszweigen; Kammern; Fördergesellschaften; Gebietskörperschaften sowie den Metropolregionen Hamburg, Stettin und der Baltic Sea Region

**Mehrfunktionalität:** Kümmer\*innen in folgenden Punkten: Raumwohlstand und Innovationswerkstatt (Vernetzung von Kreativunternehmen 2018); Lernformate der Kreativwirtschaft in der Blue- und GreenEconomy; Raumpioniere (Dorf gestalten, eigene Studie)

**Leverage Points:** ständige Dialoge und einmischen in verschiedenen Bereichen (Standort und Unternehmertum); Dialog erschafft Vernetzung und dadurch Fürsorge für den Leerstand; „Kreative“ als Raumtransformator\*innen

**Hindernisse:** Förderprogramme (LEADER) zu kompliziert; Förderrichtlinien veraltet und werden innovativen Projekten nicht gerecht; neue Förderrichtlinien notwendig; Zuziehende haben Angst vor zu viel rechter Gesinnung; Kreisgebietsreformen; Erreichen von Eigentümer\*innen; fehlende finanzielle Unterstützung für eine spontane Nutzung von Leerstand

**Innovation:** DIY; Verein übernimmt Vernetzung und Raumverantwortung; Bündelung von Raumpionieren (Kreative brauchen Platz und diesen sich auch aneignen zu können)

**Selbstorganisation:** Aneignung der Raumpioniere oft über DIY-Praktiken; Wissenstransfer in der Dorfgemeinschaft; gemeinschaftliche Praxen des Bauens; Selbstorganisation von Nutzungsprogrammen (Veranstaltungen, Workshops, partizipative Formate)



Abb. 13: © Warnow Valley/Felix Woitzel, Kreative MV

# Luxus der Leere <sup>31</sup>

(sozio-kulturelle Infrastruktur)



**BIZ Stendal, Sachsen-Anhalt**

(Mitwirkender Herr Barniske, Elbe Valley Komitee)

Eine zentrale Plattform der Leerstandvermarktung in der Altmark. Die Region Stendal hat ein Leerstandkataster erstellt. In diesem Zuge wurde die Plattform von der Wirtschaftsförderung Stendal gegründet. Die Vermittlung von Leerstand wird sehr gut angenommen mit Nachfragen aus circa 20% aus der Region und circa 20% aus dem Berliner Kreis. Die restlichen Prozente teilen sich Deutschlandweit auf.

**Redundanz/Modularität:** Zentrale Plattform für regionalen Leerstand; entwickelt vom BIZ Stendal

**Leverage Points:** Matching-System; schnellerer Zugriff zu Suche und Biete

**Diversität:** Angebot von verschiedenen Typologien (Reihenhaus – Plattenbau)

**Hindernisse:** weitere Vernetzungen nicht möglich; rechtliche Hindernisse (Makler-Dienste?)

**Vernetzung:** Kontakt zu den Eigentümer\*innen aufgenommen; schwerer und langwieriger Prozess; Vernetzung von 7 Städten in Sachsen-Anhalt (interkommunal)

**Innovation:** Idee eines regionalen Leerstandsmelders; Kontaktaufnahmeplattform; Kommunen miteinander vernetzen

**Mehrfunktionalität:** Selbstermächtigung im Umgang mit Immobilien; in Kontakt treten mit Interessent\*innen und Eigentümer\*innen; hier ist noch Platz für weitere Formen des Wohnens

**Selbstorganisation:** Gering; Tool müsste offen zugänglich sein – Angebot nicht nur von einer zentralen Stelle (Wirtschaftsförderung) verwalten; noch zu geringes Angebot



Abb. 14: © Verbandsgemeinde Arneburg-Goldbeck



# Zukunftsorte <sup>26</sup>

(räumliche Infrastruktur, außerhalb)



**Brandenburg**

(Gut Stolzenhagen, Coconat, Prädikow)

Zivilgesellschaftliche Initiative bestehend aus Menschen am Ort des Geschehens, Dörfler mit Stadt-Sozialisierung und Städter, die sich das Landleben erschließen wollen. Initiative vernetzt gemeinschaftlich organisierte Wohnprojekte an der Schnittstelle zu neuen digitalen Arbeitsformen (New Work).

**Redundanz/Modularität:** Fokus auf die Vernetzung von Projekten (Wohnen, Arbeiten auf dem Land); Netzwerk als Ermöglichung zur Professionalisierung; Lernen von den Umsetzungen innerhalb des Netzwerkes; Teil der Immobilienentwicklung ist immer die Verflechtung mit der Dorfgemeinschaft (Plenum, Teilhabe, Mitarbeiten) und Schaffung von Gemeinschaftsräumen (Wanderweg, Kneipe)

**Diversität:** Zukunftsortsbetreiber\*innen bringen unterschiedliches Wissen und Fähigkeiten in die Projekte ein (kulturell, handwerklich, ökonomisch, künstlerisch, organisatorisch); gemischte Altersstruktur; viele Kinder; Bespielung der Orte für unterschiedliche Aktivitäten; Integration der ursprünglichen Dorfbewohner\*innen in Projektentwicklung und Betrieb; Wechsel zwischen Vereinen und Genossenschaften

**Vernetzung:** lokal eingebunden; Unterstützung und Vernetzung mit diversen Institutionen, Initiativen, Netzwerken und Menschen (*Baukulturinitiative Brandenburg, Dorfbewegung Brandenburg e.V., LAG Märkische Seen, Neulandgewinnen e.V., Netzwerk Immobilien, TMB Tourismus-Marketing Brandenburg, WFBB Wirtschaftsförderung Brandenburg*)

**Mehrfunktionalität:** starker Fokus auf die Verknüpfung von Wohnen und Arbeiten (digital, kulturell, handwerklich, künstlerisch); Projekte: genossenschaftliche Wohnprojekte; Coworking Spaces; Seminarräume; Werkstätten; neue Treffpunkte mit sozialen, kulturellen und gewerblichen Angeboten für Anwohner\*innen und Zugezogene

**Leverage Points:** Digitalisierung als Ausgangspunkt für ortsunabhängiges Arbeiten; aktive Integration der Projekte in das dörfliche Miteinander; Vergabe von (Groß-) Immobilien an gemeinwohlorientierte und/oder genossenschaftlich organisierte Bewerber\*innen

**Hindernisse:** zu wenig Experimentierklauseln für die Ermöglichung von neuen Wohn- und Arbeitsräumen; bestehende Förderungen sind größtenteils ungeeignet für innovative, ganzheitliche und hybride Wohn-, Gewerbe-, Kultur- und Sozialprojekte

**Innovation:** Verknüpfen der Qualitäten von städtischen und dörflichen Leben; soziale Netzwerke mit den Freiräumen auf dem Land verknüpfen; kreatives Unternehmertum mit verbindlichen Dorfstrukturen etablieren; Transformation von „aufgegebenen Orten“ zu Impulsorten als Katalysatoren für soziale Innovationen und ländliche Attraktivität

**Selbstorganisation:** Voneinander Lernen: Aufbau eines Wissenspools; Formate des Austauschs wie Netzwerktreffen, Leerstandssafari, Meetup Stadt/Land/Work, Diskussionsformat Brandenburg debattiert; digitale Plattform, die Wissen über die Projektphasen und Themen im Aufbau eines Zukunftsorts gibt und Expert\*innen vermittelt; Austausch ermöglichen und Veranstaltungen kuratieren; Plattform agiert als Ort der ersten Ansprache; Knotenpunkt und Verteiler



„Bestehende Experimentierklauseln werden nicht angewendet und das eben „Experimente“ erst immer nur über Graubereiche agieren müssen, z.B. wenn man etwas als Baustelle deklariert, dann kann man plötzlich mehr ausprobieren, aber das ist dann wiederum kein dauerhaft trächtiger Zustand.“

(Interview 5, Hentschel)

Abb. 15: © Jörg Bodemann, Stützpunkt Stolzenhagen, Mitglied im Netzwerk Zukunftsorte

# Hitzacker Dorf <sup>14</sup>

(räumliche Infrastruktur)

 Hitzacker, Niedersachsen

Genossenschaft für gemeinsames Wohnen, Arbeiten und Leben auf dem Land mit dem Ziel eines interkulturellen Generationendorfes. Das Projekt ist geprägt von einer umweltschonenden und solidarischen Bau- und Lebenspraxis.

**Redundanz/Modularität:** leider als Wohnprojekt dieser Art ein Alleinstellungsmerkmal; die Häuser beruhen auf Modulbauweise, damit Häuser gleich gebaut werden können; mehrere Häuser in Teilen selbstfinanziert; Erweiterung des Dorfes

**Diversität:** Ermöglichung für Geflüchtete mitzubauen und mitzuleben; 300 Menschen, davon 100 Ältere, 100 Jüngere und 100 Geflüchtete sollen in dem Dorf laut Idealvorstellung einmal leben

**Vernetzung:** ähnliche Dörfer in Hannover, Beteiligung am internationalen Bauorden (internationale Jugendbewegung für Friedens- und Hilfsprojekte); Teil von Europe4Refugees

**Mehrfunktionalität:** bisher weniger und Schaffung eines Gemeindehauses

**Leverage Points:** für die Stadt Hitzacker bedeuten die 300 Menschen das Erreichen der 5.000 Einwohner Marke, das Überschreiten dieser Grenze würde einige Vorteile für die Stadt mit sich bringen und durchaus relevant sein für die Entwicklung der Stadt; Hitzacker wäre nicht mehr 'nur' eine Kleinstadt, sondern durch eine höhere Bevölkerungszahl würden sich auch mehr und größere Unternehmen, Ladenketten oder Bildungseinrichtungen ansiedeln

**Hindernisse:** Nachbar\*innen (not in my backyard), Gewerbetreibende in direkter Nachbarschaft hatten sich daran gewöhnt hohe Lärmemissionen auszustößen, die keiner bemängelt hat; Grabenkämpfe (Dorfbewohner bauen überhöhten Lärmschutzwall)

**Innovation:** expliziter multi-kultureller Ansatz; viel Selbstbau; Austesten von nachhaltigen Baumaterialien

**Selbstorganisation:** hoher Anteil an Selbstorganisation und finanziellen Eigenanteil



Abb. 16: © Käthe Stäcker, Hitzacker Dorf



# Mittendrin Leben <sup>16</sup>

(räumliche Infrastruktur)



Dahlem-Harmsdorf, Niedersachsen

Eine Baugenossenschaft mit 20 Wohneinheiten als generationsübergreifendes Lebens- und Gemeinschaftsprojekt. Auf rund 12.000 Quadratmetern Land wird eine solidarische und ökologische Lebenswelt geschaffen.

**Redundanz/Modularität:** speisen ihre Rest-Energie mit in das öffentliche Netz mit ein; im Keller des Gemeinschaftshauses befindet sich die Energiezentrale (Gastherme und Solaranlage)

**Diversität:** Achtung verschiedener Lebensentwürfe und Kulturen; ressourcenbewusste Umgang mit Gütern, umbautem Raum und Energie; strohgedämmter Häuserbau

**Vernetzung:** jeden Sonntag ohne Anmeldung: Infotag; Wohnprojekt mit Vernetzung zu dem Thema Genossenschaft; sind Teil des Lüneburger Dachverbandes; sind Teil der Trias Stiftung; Transparenz der Baupläne; haben einen eigenen Webauftritt mit Projekten, denen sie sich verbunden fühlen (*Schloss Tempelhof*) inkl. weiterführender Literatur; Vernetzung mit der Nachbarschaft brachte den Zuschuss eines Hauses (Anneliesehaus)

**Mehrfunktionalität:** ein Gemeinschaftshaus als Teil des gemeinnützigen Vereines *KulturRaum Mittendrin e.V.*; Teil von *Project Peace*: ein Jahr leben junge Menschen auf dem Hof und lernen Themen wie gewaltfreie Kommunikation, Forumstheater, Friedensjournalismus, Meditation, Permakultur (Ziel: junge Menschen bestärken, ihr Leben bewusst und kraftvoll zu gestalten und auf dieser Basis zu einer langfristig lebensfreundlichen Welt beizutragen)

**Leverage Points:** Bodenstiftung ermöglicht die Umsetzung für alternative Lebens- und Finanzierungsmodelle

**Hindernisse:** lange Bauphasen; kuratierte Baugenossenschaft (wer darf mitmachen und wer nicht)

**Innovation:** Bodenstiftung (*Trias Stiftung*) gehört das Land und Verwaltung und Organisation durch Baugenossenschaft

**Selbstorganisation:** Selbstbau, Verein, Organisation der Gemeinschaft und der Mitwirkenden am Bau

# Kommune Volzendorf <sup>15</sup>

(räumliche Infrastruktur)



Volzendorf, Wendland

Zusammenleben von 10 Erwachsenen und Kindern als Gemeinschaft in Kombination mit „Solidarischer Landwirtschaft“ (SoLaWi) und Biolandwirtschaft mit 80 Anteilen. Mit dem Ziel das gute Landleben auf hohem sozialem und solidarischem Niveau mit hohem politisch-ideellem Anspruch und gemeinsamer Ökonomie zu ermöglichen.

**Redundanz/Modularität:** Nutzung der Nebengebäude zur gemeinsamen Produktion und Konsum; Produktion von Lebensmitteln für die Region unabhängig von Supermärkten und Bioläden; regionale und sehr nahe Versorgung von Bio Lebensmitteln; Schaffung von eigenen Lieferketten (INTERKOM Netzwerk)

**Diversität:** Produktion von Bio Obst- und Gemüse und Hofbäckerei; Einbringen der Skills der Kommunarden, daher ergibt sich ein diverses Angebot und Machbarkeiten (Kneipe, Reparaturen, Pizzabäckerei, Baumpflege, Heilpraktiken)

**Vernetzung:** kommunen-übergreifende Arbeitseinsätze oder den „freien Fluss“, bei dem Geld praktisch abgeschafft wurde und Waren oder Dienstleistungen nicht getauscht werden, sondern fließen sollen; durch gemeinschaftliche Nutzung sind die Lebenshaltungskosten selbst für den ländlichen Raum gering; regionales Netzwerk INTERKOM mit 70 Leuten (*Gasthof Meuchefitz, Kommune Karmitz, Kommune Volzendorf, Kommune Krumme Eiche* in Krummasel, die Güstritzer Kommune *Leinen los* und die *Kommune Kommurage* in Meuchefitz)

**Mehrfunktionalität:** wohnen, arbeiten, versorgen, umsorgen, besorgen

**Leverage Points:** Gemeinschaftlichkeit und Verbindlichkeit: Solidarität innerhalb der Kommune und unter den Kommunen; Belebung der alten leerstehenden Gutshäuser und damit auch der Dörfer; neue Infrastruktur (z.B. wieder eine Bäckerei und ein Spielplatz); gelebtes Sozialexperiment; starke Verbindung von Ökonomie, Ökologie und Wohnen

**Hindernisse:** Gruppenprozesse als Neufindungsprozesse mit neuen Leuten als Herausforderung; fachlicher Beistand durch Moderation; fehlende Beratungs- und Moderationsleistungen

**Innovation:** Teilen statt Besitzen (z.B. 2 Autos für 10 Erwachsene); Tauschen statt Bezahlen (im Austausch mit anderen Kommunen); Tauschbewegung „Freier Fluss“ geht neue Wege des Wirtschaftens; Mobilität auf dem Land: Elektro-Lastenfahrräder; um das Kommunenleben zu probieren gibt es die Möglichkeit eines Probewohnens; neben dem Austesten neuer Wohnformen auch neuer Umgang mit Geld

**Selbstorganisation:** Verein; Kommune verwaltet sich selber; kleine Anschaffung macht jeder selber, größere werden im wöchentlichen Plenum entschieden

# Bürgerinitiative Stendal<sup>8</sup>

(sozio-kulturelle Infrastruktur)

 Stendal, Sachsen-Anhalt

Ein zivilorganisatorisches Betreuungsangebot in der Teilregion Stendal. 2016 entstand die BI aufgrund des fehlenden Betreuungsangebots für Demenzerkrankte. Die BI arbeitet daran den gemeinnützigen Verein in eine Bürgergenossenschaft als alternatives Pflege- und Betreuungsangebot umzuwidmen.

**Redundanz / Modularität:** alternatives Betreuungsangebot als Reaktion auf die wirtschaftlich orientierten Pflegedienstleistungen; mit der Bürgergenossenschaft ist eine weitere Verzahnung zur Mitnutzung von Dorfgemeinschaftshäusern und leeren Ladenlokalen geplant

**Diversität:** Pflege wird zusammen mit Mobilitätskonzepten, neuen Wohnformen, Schaffung von attraktiven Arbeitsplätzen gedacht

**Vernetzung:** auf allen Ebenen der Politik und Kultur (Zusammenarbeit mit dem *Wische* Verein); Forschung (Zusammenarbeit mit *Thünen Institut*); Diskurs und Praxis (ständige Forschung über Machbarkeitstudien und Best Practice Beispielen); gefördert von LEADER; jeden Monat offene Senior\*innen Kaffeestunde zum Kennenlernen

**Mehrfunktionalität:** Umnutzung von Leerstand und ehemaliger Kita im Plattenbau Stendal; Verzahnung mit Arbeit, Wohnen, Mobilität; Überlegungen der Wirtschaftlichkeit einer Bürgergenossenschaft über zusätzliche Dienstleistungen (Bürgerbusse, Catering), um Betreuung menschenwürdig und bezahlbar zu machen

„Pflege wurde immer als Kostenfaktor und nicht als Wertschöpfungskette gesehen.“

Interview 2, Marion Zosel-Mohr

**Leverage Points:** starke Vernetzung durch Nachbarschaftshilfe; leichter Zugang zu Betreuung, wenn vorher schon Kontakt über die Nachbarschaftsinitiative hergestellt worden wird; Übergang vom Personen gebundenen Verein in eine Genossenschaftsgründung, um dies als tragendes wirtschaftliches Modell zu denken

**Hindernisse:** gering bezahlte Care-Arbeit (Nachbarn übernehmen Pflege und Sorge); Reinigungsarbeiten, Einkaufsdienste, Wäschepflege sowie Unterstützung bei Behördenangelegenheiten; respektvolle und bezahlbare Orte für Tagespflege finden, weil viele Tageseinrichtungen und Pflegehäuser nicht resilient sind bei Corona – zu große Massenunterkünfte, die gerade in der Pandemie zu unmenschlichen Zuständen führen; Pflege und Betreuung nicht nur nach wirtschaftlichen Richtlinien bemessen (das führt eben zu Pflegeburgen und unmenschlichen mobilen Pflegedienstleistungen und Arbeitsverhältnissen)

**Innovation:** Umbau zu Verein um Pflege genossenschaftlich zu organisieren; Betreuung stärker machen, da diese langfristig von Nöten ist und prophylaktisch agieren kann; Betreuung über Vertrauen durch Erstkontakt mit Nachbar\*innen herstellen

**Selbstorganisation:** gemeinnütziger Verein; starkes Engagement der Initiatorin Marion Zosel-Mohr (Netzwerknoten); Teil der Neulandgewinner und weiterhin in Kontakt mit *Thünen Institut*



„Wir könnten Leerstand, zum Beispiel Dorfgemeinschaftshäuser oder Kirchengemeinschaftshäuser im Rahmen von Betreuungskonzepten nutzen. Die meisten Häuser sind dafür schon ausgestattet und wenn sie es nicht sind, werden sie mit einem geringen Aufwand zurecht gemacht. So würde alten Menschen ermöglicht werden, im Ort zu bleiben. Für die Mobilität könnten wir überall Bürgerbusse einsetzen.“

Interview 2, Marion Zosel-Mohr

Abb. 17: © Bürgerinitiative Stendal e.V.



# Schloss Tempelhof <sup>28</sup>

(räumliche Infrastruktur)



Gemeinde Kreßberg-Tempelhof (BW) –  
zwischen Stuttgart und Nürnberg

20 Privatleute gründeten die Genossenschaft *Schloss Tempelhof eG* und kauften 2010 ein Grundstück von der Diakonie. Als Lebens- und Arbeitsraum für alternative Lebensformen im ländlichen Raum, nachhaltige Lebensweise, Wohnexperimente und Grund und Boden der Allgemeinheit zugänglich machen

**Redundanz/Modularität:** verschiedene Rechtsformen (Stiftung, Verein, Genossenschaft), SoLaWi als alternative Lebensmittelproduktion und lokales Zusatzangebot

**Diversität:** vielfältig programmatisch und in den Wohnformen aufgestellt; verschiedene Rechtsformen; in der Lebensgemeinschaft unterschiedlichste Menschen (Altersgruppen, Ethnicities, Religionsgruppen etc.)

**Vernetzung:** zertifiziertes Mitglied im Netzwerk Gemeinwohl Ökonomie; Mitglied im Netzwerk Global Ecovillage Network; durch den Bau des Earthship bestehen Kontakte zu einschlägigen Experten und Projekten in den USA; zudem erstellte der Fachbereich der Alanus Hochschule für Kunst und Gesellschaft eine Dokumentation des Projektes; Studierende aus den Bereichen Architektur und Landwirtschaft von unterschiedlichen Universitäten haben sich in Umbauprojekte ebenso eingebracht wie in Landwirtschaftsprojekte; agierende SoLaWi

**Mehrfunktionalität:** Wohnen, Arbeiten, Versorgen, Umbauen, Umnutzen, Vernetzen, Austauschen

**Leverage Points:** stark vernetzt; Entzerrung des städtischen Wohnungsmarkts; kein reines Wohnprojekt, sondern auch Arbeits- und Gewerbemöglichkeiten entwickelt; über das Global Ecovillage Network Kontakte zu den Vereinten Nationen und zu afrikanischen Staaten, beispielsweise im Senegal – daher gemeinsame Diskussion über Strategien gegen Landflucht

**Hindernisse:** sehr hoher Eigenteil für die Genossenschaftsanteile

**Innovation:** multifunktionales Projekt (Arbeit, Gewerbe, Wohnen, Ausbildung); Umnutzung und Neubau (Ehemaliges Schloss, diverse Bestandsgebäude, Bauwagen und Neubau Wohnexperiment „Earthship“ / Dorf, ländlicher Raum)

**Selbstorganisation:** im höchsten Level erforderlich genossenschaftlich; ehemalige Stadtbewohner\*innen für das Wohnen in leerstehenden Gebäuden auf dem Land zu gewinnen; Projekt zeigt eine Perspektive im ländlichen Raum, um die angespannten Wohnungsmärkte zu entlasten



Abb. 18: © Schloss Tempelhof

# Tiny Living Festival <sup>22</sup>

(räumliche + sozio-kulturelle Infrastruktur)



Das Tiny Living Festival als Zusammenkunft für suffizientes Wohnen als Alternative zu den überbezahlten Wohnungen und Eigentum. Auf dem Festival werden die Besucher\*innen zu Macher\*innen und können sich nicht nur informieren, sondern auch Probewohnen.

**Redundanz / Modularität:** mobiles Leben auf dem Land im gegenseitigen Selbstbau; Fertigbausegmente (modulares Bauen) und gegenseitiger Austausch; erlernbare Selbstbaupraxis (bis hin zu Schüler\*innen)

**Diversität:** verschiedene Bautypen (Jurte, mobiles Tiny House), mobil und unmobil; verschiedene Budgets (Selbstbau, Dienstleistung); Schulungen zum Thema; Workshops; Barcamps; Vorträge; Musikveranstaltungen; wenig Ressourcen verbrauchen und umweltschonend bauen

**Vernetzung:** Festival im Wendland; Bauunternehmen und Privatpersonen zusammen bringen, Satellitentour (wandernde Ausstellung zu der Tiny House Szene im Wendland)

**Mehrfunktionalität:** Workshops in Verbindung mit Wohnformen; Tiny Living als schnelle und ressourcenschonende Möglichkeit Grundstücke schnell und mit weniger Footprint zu benutzen, Raumtypus kann temporär für das Wohnen oder als Office genutzt werden; schneller eigener Umbau machbar

**Leverage Points:** Vernetzung und Ermöglichung des Selberbauens; Bauen ressourcenschonend und selbstbestimmt

**Hindernisse:** Prozess der Versiegelung durch Einzelstellplätze beachten; braucht hohes Eigenkapital; Unterstützung und Erlernen von handwerklichen Fähigkeiten

**Innovation:** Suffizienz; Besucher\*innen selbst zu Machern machen

**Selbstorganisation:** Selbstbau motivieren; Zugang zu mobilem Wohnraum; alternative Wohnformen entwickeln im Einklang mit der Natur



Abb. 19: © Fachkräfteagentur Wendland Leben



# Agentur Wendlandleben<sup>11</sup>

(räumliche + sozio-kulturelle Infrastruktur)



Lüchow-Dannenberg

Eine Vernetzungsplattform des Landkreises Lüchow-Dannenberg, um Zugezogenen und Rückkehrer\*innen ein Beratungsangebot für neue Wohnformen und Arbeitsmöglichkeiten zu bieten.

**Redundanz / Modularität:** Wissenstransfer: über mehrere Optionen Angebote und Nachfragen zugänglich zu machen und bestehende Projekte über die eigenen Plattformen oder dem lokalen Wissen zugänglich zu machen

**Diversität:** adressiert verschiedene Arbeitsgruppen (Azubis bis Unternehmensnachfolge) und alternative Wohnformen

**Vernetzung:** Landkreis und Wendländer\*innen in einem ständigen Austausch, daher Erkennen von Bedarfen; monatlicher Austausch z.B. 1:1 Wendland Digital (Treffen für Neu-, Alt- und Bald-Wendländer\*innen von zu Hause vor dem Laptop); Portfolio von Wendländer\*innen plus Interviews; Unternehmen stellen sich vor; die eigenen Lebens- und Arbeitspraxis sichtbar machen; Nachfolger\*innen Vernetzung (Unternehmen stellen sich vor und suchen Nachfolger\*innen)

**Mehrfunktionalität:** Beratungs – und Vernetzungsplattform

**Leverage Points:** Herausbildung zum Netzwerkknoten, durch das Beratungsangebot in einem Austausch mit Wendländer\*innen und Neu Wendländer\*innen

**Hindernisse:** können als Agentur keinen Handlungsdruck auf Arbeits- und Wohnungsmärkte ausüben, sondern nur beraten und vernetzen

**Innovation:** ein Landkreis hilft sich selbst; Selbstmarketing mit Vernetzungs- und Beratungsangebot; initiiert von der Stabstelle Regionale Entwicklungsprozesse

**Selbstorganisation:** Möglichkeit des Landkreises und der Stabstelle Regionale Entwicklungsprozesse bis an die Grenzen auszutesten



Abb. 20: © Nicole Servatius, Agentur Wendlandleben

# n.e.s.t. Bauprojektierung und Vermietung AG <sup>33</sup>

(institutionelle + räumliche Infrastruktur, außerhalb)

📍 Süddeutschland

Regionale Bürger AG in Süddeutschland für die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum durch Finanzierung, Beratung (interessierte zukünftige Mieter\*innen, Wohngruppen; Menschen, die ihr Geld gemeinwohlorientiert anbieten wollen, Kommunen), Entwicklung, Vermietung und Verwaltung von Objekten. Der Erwerb von Immobilien wird vergesellschaftet.

**Redundanz/Modularität:** gemeinwohlorientierte Geldanlage; Boden von Spekulation entziehen; Mit-Besitz als Mitbestimmung; Eigentum vergesellschaften; Verknüpfung mit gemeinnützigen Trägern

**Diversität:** Anteile kaufbar zu unterschiedlichen Konditionen; Mitbestimmung durch Stimmrecht auf Hauptversammlung; Stimmrechte nicht an Anteile gekoppelt (Stimmrechtsgrenze bei 5%); Entscheidungen richtungsweisend beeinflussen

**Vernetzung:** suche nach Anteilnehmer\*innen mit Anlageinteressen und gemeinnützigen Werten; regional aktiv; Träger vermieten z.B. *Neue Nachbarn KG*

**Mehrfunktionalität:** baut und verwaltet Gebäude selbst; Angebote von Projekten und Beratung von (meist gemeinnützigen) Trägern, die Interesse am Bauen haben, aber noch kein diesbezügliches Wissen erworben haben; die *n.e.s.t. Bauprojektierung und Vermietung AG* bietet auch Kooperationen mit Gruppen oder Trägern an, die Interesse am Schaffen und Vermieten von Mietraum aber kein Interesse an Wohneigentum haben

**Leverage Points:** Umwidmungen von Gemeinwohl hin zu Privateigentum wäre sehr kompliziert; Mit-Besitz als Berechtigung der Mitbestimmung (Stimmrecht, Gesellschaftsvermögen für die Gründung können Sachwerte sein)

**Hindernisse:** Gründung der Bürger AG benötigt 50.000€ Gesellschaftsvermögen

**Innovation:** Bürgergenossenschaft für die Vergesellschaftung von Eigentum; Bürgergesellschaft statt Renditemaximierung mit maßvoller Verzinsung; Ziel fehlenden (bezahlbaren) Mietwohnraum zu schaffen und zu erhalten (Bestandserhalt); wendet sich bewusst an Anleger, die eine gemeinwohlorientierte Geldanlage suchen; gekaufte Immobilien werden vergesellschaftet

**Selbstorganisation:** Bürgeraktiengesellschaft mit begrenzten Stimmrecht



Abb. 21: © n.e.s.t. Bauprojektierung und Vermietung AG

# Mietshäuser Syndikat

32

(institutionelle Infrastruktur, außerhalb)

 Sitz in Freiburg

*Mietshäuser Syndikat* als Dach GmbH, die gemeinsam mit individuellen Hausvereinen paritätische Hausbesitz GmbHs gründet. Ziel ist die Schaffung von Gemeineigentum für Wohnen, Arbeiten, sowie sozio-kulturelle Initiativen.

**Redundanz/Modularität:** Hausprojekte sind untereinander vernetzt, in dem sie Teil der Selbstverwaltung des *Mietshäuser Syndikats* werden, welches beispielsweise über Aufnahme neuer Hausprojekte, Vergabe von Direktkrediten, etc. entscheidet; Solidaritätsbeitrag nach Abtrag der Kredite und Zinsen (= Miete - Instandhaltungs- und Verwaltungskosten der einzelnen Hausprojekte) mit dem MHS die Einlage in das Stammkapital neu gegründeter Hausbesitz GmbHs leistet; Beratung neuer Hausprojekte durch erfahrene Hausprojektgründer\*innen

**Diversität:** Jedes Hausprojekt ist anders, daher hohe Diversität; Verteilung auf Stad und Land; Vernetzung von Wohnen, Arbeiten, soziokulturelle Räume

**Vernetzung:** bietet Interessierten Einführungsveranstaltungen und kostenlose Beratung für Hausgruppen in Gründung durch Mitglieder des MHS; Infoveranstaltung auch über Webinare; 1x im Jahr Mitgliederversammlung aller Beteiligten, Hausprojekte sind angehalten sich gegenseitig zu beraten

**Mehrfunktionalität:** potenziell gegeben, liegt in der Entscheidung der einzelnen Hausprojekte; i.d.R. wird Wohnen mit Gewerbe oder mit sozio-kulturellen Projekten kombiniert

**Leverage Points:** Regionalentwicklung durch aktive Förderung solcher Strukturen durch Verwaltungen: beispielsweise zur Verfügung stellen/Verkauf zu günstigem Preis von Grundstücken/Immobilien (beispielsweise Hamburg-Ottensen), Gewährung von kommunalen (Zwischen-)Krediten (Tübingen); Konzeptverfahren für Vergabe von Immobilien (Betonung auf sozial und kulturell verträgliche Bauprojekte) zur Stärkung der Bürgerschaft durch frühzeitige Beteiligung der zukünftigen Bewohner\*innen an der Entwicklung von Immobilienprojekten (Tübingen)

**Hindernisse:** Preisentwicklung auf Immobilienmarkt aber vor allem (fehlende) Unterstützung der Verwaltung: (Negativbeispiel: Wollestraße 52, Potsdam)

**Innovation:** Wohn-, Arbeits- und Begegnungsorte schaffen durch ein rechtliches Konstrukt, welches das Objekt dem Kapitalmarkt entzieht und Räume für Gemeinschaft und sozio-kulturelle oder gewerbliche Experimente zur Verfügung stellt; Vergemeinschaftung und Selbstverwaltung von Raum (die Häuser denen, die darin wohnen)

**Selbstorganisation:** Selbstorganisation ist zentraler Bestandteil und wird als wichtig für gesellschaftliche Teilhabe, Stärkung der Gemeinschaft und auch von zivilgesellschaftlicher Initiative wahrgenommen; Individuelle Hausprojekte werden ausschließlich selbst organisiert; MHS (als Dachstruktur) ist auch selbst organisiert (eine halbe Stelle in Festanstellung)



# Immovielien <sup>30</sup>

(institutionelle Infrastruktur, außerhalb)



Gemeinnütziger Verein *Immoviellen*, die namensgebenden „Immobilien für Viele“, werden von meist mehreren Menschen mit dem Ziel der Gemeinwohlorientierung entwickelt. Sie sind meist gemischt genutzt und tragen zu lebendigen Quartieren und zum Empowerment der Bewohner\*innen bei. Dazu werden Informationen angeboten, Veranstaltungen organisiert und verschiedene Gruppen einbezogen (Aktivist\*innen, Behörden, Finanziere, Stiftungen). Auf der Webseite sind einige „Best Practice“ Projekte vorgestellt.

**Redundanz/Modularität:** hoch, da die meisten Mitglieder selbst in Initiativen sind; gebündelt wird das durch eine „schlanke“ Geschäftsstelle; moderat moderiert vom Vorstand und einem Beirat

**Diversität:** es sind alle möglichen Arten von Objekten dabei, meist Privateigentum; es sind unterschiedliche Akteur\*innen / Interessengruppen vertreten

**Vernetzung:** Stark (über die Webseite, regelmäßige Treffen, interessenbasierte Lern-Experiences)

**Mehrfunktionalität:** Menschen, die Immobilien gründen, bringen sich in die Nachbarschaft ein und bewegen Dinge; Erhöhung der kulturellen Diversität; Ermöglichung von Machbarkeiten

**Leverage Points:** Gemeinsam statt einsam: Bündelung von Interessen, Wissen, Power Peer Learning: Wer ist in einer vergleichbaren Situation und kann mir helfen?; Mutual Interest: auch Finanziere suchen (gute) Geldanlagen (Stiftungen, Banken)

**Hindernisse:** Zugang? (Woher weiß ich, dass es das gibt); Lokale Anbindung fehlt oft (außer in Großstädten)  
Übertragbarkeit aufs Land schwierig? (relativ wenig Projekte bisher in der Datenbank)

**Innovation:** hoch – Bündelung vieler einzelner guter Ideen und Initiativen bildet eigenen Player und „adelt“ die beteiligten Projekte

**Selbstorganisation:** für die einzelnen Projekte natürlich sehr hoch (agieren ja alle autonom), fürs Netzwerk gibt es eine koordinierende Geschäftsstelle

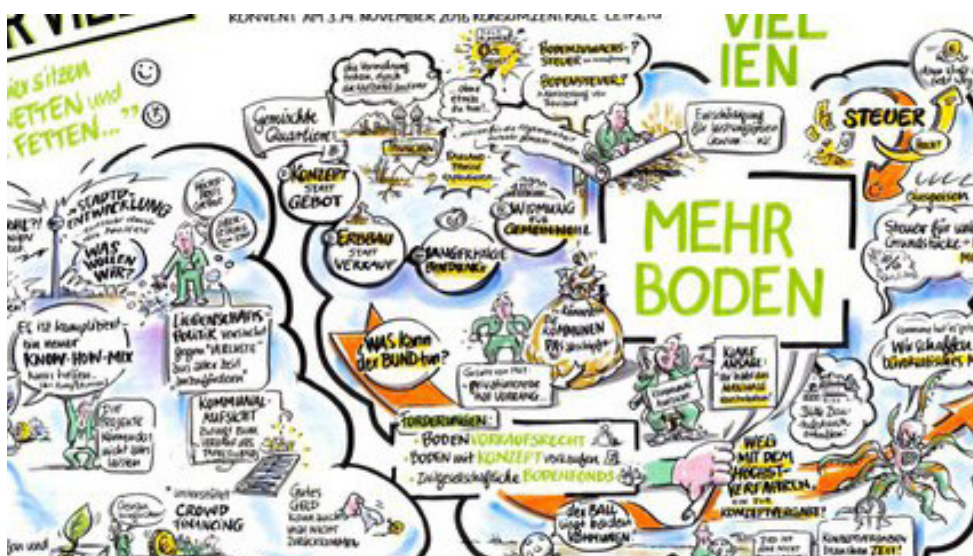


Abb. 22: © Graphic Recordings Christoph Illigens

# Summer of Pioneers<sup>3</sup>

(sozio-kulturelle Infrastruktur, außerhalb)



Temporäres Festival mit eingeladenen urbanen Akteur\*innen in Kombination mit Co-Living und Co-Working mit aktiver Stadtentwicklung.

**Redundanz/Modularität:** Konzept zur Belegung des Lands durch urbane Akteur\*innen; ist beliebig wiederholbar und findet 2021 daher auch in anderen Dörfern statt

**Diversität:** Menschen vor Ort und Menschen von außerhalb sind gleichermaßen in die Aktivitäten eingebunden, Probewohnen und Probearbeiten auf dem Land wird ermöglicht

**Vernetzung:** Vernetzung von möglichen Zukunftsakteur\*innen und Bürger\*innen in den diversen Projekten; außerdem sind die *Summer of Pioneers* Events miteinander verzahnt, sodass auch ein überregionales Netzwerk der Dörfer/ Städte entsteht

**Mehrfunktionalität:** Marketingmaßnahme für *Ko-Dörfer*; Stadtentwicklung und Belegung durch die Veranstaltungen und Standort-Marketing

**Leverage Points:** lässt Menschen vor Ort die Kleinstadt und ländliche Region (im Sommer) erleben und bindet so neue Akteur\*innen an die Region, die sich oft auch nach dem *Summer of Pioneers* weiter engagieren oder sogar ansiedeln

**Hindernisse:** ggfs. Misstrauen aus der ansässigen Bevölkerung (Zugänglichkeit des Projektes ist unbekannt); Frage ist auch, ob die wirtschaftlichen Versprechen wirklich eingelöst werden können; Abhängigkeit von Förderungen und Ermöglichung der Kommunen

**Innovation:** Eventformat, dass die Standortnachteile zu Vorteilen erklärt mithilfe von digitalem Arbeiten und zur Belegung der Region beiträgt

**Selbstorganisation:** wird von den Veranstalter\*innen in Zusammenarbeit mit den Gemeinden/ Dörfern organisiert



Abb. 23: © *Summer of Pioneers*, Frederick Fischer



## 4.2. Einordnung der Fallbeispiele

Im Hinblick auf die in Kapitel 2 eingeführte systemische Definition von Wohnen als räumliche und sozio-kulturelle Praxis können die betrachteten Projekte in drei Gruppen gegliedert werden:

### A) Fokus auf sozio-kulturelle Infrastrukturen (Vernetzung)

Entwickler/innen Sozio-kultureller Infrastrukturen können Kulturveranstaltende sein (z.B. *Kreative MV*, *Summer of Pioneers*, *Zukunftsorte*), die sich für regionale Aufwertung einsetzen und so für das Land als Lebensort werben. In diese Kategorie fallen auch Projekte, die etwa Arbeit und Wohnen enger verzahnen und dabei helfen, Leerstände zu aktivieren. Hier zu nennen sind innerhalb der Region die *Zukunftsgeschichten Wittenberge*, *Zukunftstadt 2030+*, *Summer of Pioneers*, *Kreative MV*, *Kulturelle Landpartie*, *Museum öffne Dich!*, *Bauwerk Wendland*, *Bürgerinitiative Stendal*, *elblandwerker*, *Dorf macht Oper*, *Agentur Wendlandleben*, *Wendlandbau AG (BG)*, *Kreativorte im Grünen* und *Luxus der Leere*.

### B) Fokus auf räumliche Infrastrukturen (Bauprojekte)

In die Kategorie räumliche Infrastrukturen / Bauprojekte fallen alle Projekte, die explizit auch Vorhaben umsetzen und Gebäude umbauen, ausbauen und / oder erweitern. Hier sind innerhalb der Region zu nennen: *Hitzacker Dorf*, *Kommune Volzendorf*, *Mittendrin Leben*, *Kommune Schnittstelle*, *munaland*, *Haus Falkenthal*, *Elbhavelnatur*, *Gasthof Meuchefitz*, *Tiny Living Festival*, *Jagelhof* und *Wir bauen Zukunft*. Außerhalb der Region liegen das *Ko-Dorf*, *Zukunftsorte*, *Haus halten e.V.* und *Schloss Tempelhof*.

### C) Fokus auf institutionelle Infrastrukturen (Zugang)

In der letzten Kategorie der institutionellen Infrastrukturen finden sich „Basisprojekte“, die versuchen eine organisationale und ökonomische Grundlage zu schaffen, die gemeinwohlorientiertes Wohnen ermöglicht und diese in ihren Gesellschaftsformen verankern. Hier zu nennen sind außerhalb der Region die *Berliner Stadtbodenstiftung*, das Netzwerk *Immoviellen*, das *Mietshäuser Syndikat*, die *n.e.s.t. Bauprojektierung und Vermietung AG*, die *Stiftung PWG Stadt Zürich*, *Trias Stiftung*, *Edith Maryon Stiftung* und die *Zukunftsinitiative Sozialgenossenschaft*.

Auffällig ist, dass im Untersuchungsraum Elbe Valley gerade letztere Kategorie nicht vorhanden ist. Daher soll nach dem Aufzeigen des Beitrags zu resilienten Wohnzukünften der in den ersten beiden Kategorien befindlichen Projekten dezidiert auf die rechtlich-institutionelle Innovationen eingegangen werden, die Institutionen der dritten Kategorie geschaffen haben, um Zugang zu und Partizipation an der Gestaltung von Raum zu ermöglichen und zu sichern.

### 4.2.1 Beitrag zu resilienten Wohnzukünften von sozio-kulturellen und räumlichen Infrastrukturprojekten (Gruppe A und B)

Alle betrachteten sozio-kulturellen und räumlichen Projekte tragen zu resilienten Wohnzukünften in unterschiedlicher Weise bei, nicht wenige zeichnen sich durch eine explizite Gemeinwohlorientierung aus. Dabei sind die einzelnen Resilienz Kriterien unterschiedlich ausgeprägt. So sind Redundanz und Modularität systemische Dimensionen, welche eng mit Verfügbarkeit und Vernetzung verknüpft sind. Innerhalb der untersuchten Projekte mit sozio-kulturellem oder räumlichem Schwerpunkt sind Redundanz und Modularität lokal und / oder zeitlich begrenzt. Dabei geht es um die Schaffung oder die Erschließung von

zusätzlichem bzw. freiem Raum, um „Ermöglichungsraum“, der Kommunen und Bewohner\*innen zur Verfügung steht. Dies bedeutet die Ermöglichung von Zwischennutzungen und Experimenten des gemeinwohlorientierten Wohnens auch im Sinne von soziokulturellen, arbeitstechnischen und infrastrukturellen Aspekten.

### **Modularität und Redundanz**

Entwickler Sozio-kultureller Infrastrukturen (*Immoviellen, Kreative MV, Summer of Pioneers, Luxus der Leere, Landpartie MV*, etc.), deren Kerngedanke oft das Vernetzen von Akteur\*innen ist, bemühen sich um das Schaffen von Zugang zu Raum durch Vermittlung und Verknüpfung. Dabei muss man aber festhalten, dass diese Netzwerkstrukturen den Erhalt von Zugang zu Raum nicht gewährleisten können, da sie Raum nicht nachhaltig sichern, sondern eher das Umfeld für Zugang bereiten, innerhalb dessen sich die Eigentümer von Raum und Interessent\*innen an Raum über (temporäre) Raumnutzung einigen können. Ökonomische Rahmenbedingungen – wie etwa die Entwicklung von Immobilienpreisen – haben daher erheblichen Einfluss darauf, ob solche Initiativen nachhaltige Wirkung entfalten können oder nicht.

Die wohnraumschaffenden Projekte bemühen sich oft um Reproduzierbarkeit (in der Region: *Tiny Houses bei Wir bauen Zukunft*; außerhalb: *Ko-Dorf*, GmbHs des *Mietshäuser Syndikats*) und schaffen eher auf der sozio-materiellen Ebene (Baumaterialien, Direktkredite, Organisations- und Prozesswissen, etc.) einen Mehrwert.

### **Diversität und Mehrfunktionalität**

Die betrachteten Projekte zeichnen sich durch ein hohes Maß an Diversität aus, sind allerdings im Verhältnis zu in den Regionen dominanten Wohnformen die absolute Ausnahme (= Nische). Sie bieten unterschiedliche Wohnformen an: von *Tiny Houses* und *Earthships* (in der Region: *Wir bauen Zukunft*) über modulare Holzhäuser (in der Region: *Hitzacker Dorf*, außerhalb der Region: *Ko-Dorf*) bis hin zu innovativen Nutzungen von Bestand (in der Region: *Mittendrin leben* als Projekt der *Trias Stiftung*). In Bezug auf soziale Diversität haben alle Projekte eine hohe Aufgeschlossenheit. Zu finden sind sowohl Projekte, bei denen Mehrgenerationenwohnen (in der Region: *Mittendrin Leben*, *Bürgerinitiative Stendal*) im Zentrum stehen als auch Interkulturalität, wie beispielsweise *Hitzacker Dorf*.

Diversität kann sich auch an den Möglichkeiten manifestieren, für die ein bestimmter Raum genutzt werden kann. Dafür braucht es mehrfunktionale Räume, die nach unterschiedlichen Bedürfnissen bespielt werden können. Viele der hier betrachteten Projekte haben mehrfunktionale Räume integriert. In den Bauprojekten werden Gemeinschaftsräume (neu) geschaffen oder existierende Räume als solche bespielt (z.B. *Zukunft bauen*, *Mittendrin Leben*, *Hitzacker Dorf*). Sozio-kulturelle Projekte schaffen (temporäre) Öffnungen von Raum für multifunktionale Nutzung durch räumlich flexible Kombination von Wohnen und Arbeit (*Zukunftsorte*, *Kreative MV*, *Haus halten e.V.*, *Mittendrin Leben*, *Bürgerinitiative Stendal*), Wohnen und Kultur bzw. Marketing (*Kulturelle Landpartie*, *Summer of Pioneers*, *Kreative MV*) sowie Wohnen und Verpflegung (*Kommune Volzendorf*, *Gasthof Meuchefitz*).

### **Selbstorganisation und Innovation**

Alle Projekte zeichnen sich ebenfalls durch ein hohes Maß an Selbstorganisation aus. Tatsächlich würden ohne die Motivation, den Antrieb und die eingebrachte Eigenleistung der Akteur\*innen die Projekte in dieser Form nicht bestehen können. Die investierten

Ressourcen umfassen vor allem Zeit, Geld und Wissen (= Know-How). Vor allem in Bezug auf letzteres wird meist Wert daraufgelegt, dass auch andere daran teilhaben können. Ein Beispiel dafür ist die Tauschökonomie in der *Kommune Volzendorf* oder der OpenSource-Gedanke bei der Vermittlung von Know-How wie etwa in dem Projekt *Wir bauen Zukunft*. Eng verbunden mit Selbstorganisation ist auch ein hohes Maß an Innovation innerhalb der Projekte. Das liegt zum einen daran, dass alle Projekte neue Antworten auf Missstände wie den Klimawandel (z.B. *Zukunft bauen*) oder Integration (z.B. *Hitzacker Dorf*) geben wollen. Innovation gibt es in diversen Bereichen wie etwa bei den verwendeten Baumaterialien, der Partizipation der Akteur\*innen in Entscheidungsprozessen oder in der Entwicklung alternativer Lebens- und Arbeitsformen. Diese umfassen soziale Innovationen (z. B. *Kreative MV*, *Zukunftsorte*, *Museum öffne Dich!*), neue Formen des Tauschens bzw. Geldes (z. B. *Kommune Volzendorf*), DIY/Upcycling und Wohnformen (*Wir bauen Zukunft*), aber auch organisationale Innovationen, auf die im folgenden Unterkapitel näher eingegangen wird.

Selbstorganisation und die damit verbundenen Innovationen sind häufig auch notwendig, um einen produktiven Umgang mit Mangel zu finden (vgl. Interviews Hesse, Zosel-Mohr). Solidarische Strukturen der Selbsthilfe ermöglichen das Ent- und Fortbestehen dieser Projekte, die sich oft umfassenden institutionellen, rechtlichen oder regionalen Hindernissen und fehlender Unterstützung gegenübersehen.

### Vernetzung

In allen vier Teilregionen existiert ein starkes Interesse am Vernetzen, das sich z.T. in eigenen Plattformen zur Sichtbarmachung von Gewerken bis hin zu Leerstandsvermittlung widerspiegelt. Diese Netzwerke haben aber oft nur eine geringe Reichweite bzw. einen eher kleinräumigen Fokus oder sind stark spezialisiert / auf ein bestimmtes (gleichgesinntes) Publikum zugeschnitten. Doch es gibt auch Beispiele für einen offeneren Zugang: Im Landkreis Lüchow-Dannenberg existiert beispielsweise das Projekt *Wendland-leben*, das als eine Beratungs- und Vernetzungsplattform angelegt wurde, um Rückkehrer\*innen und Zugezogenen Informationen zu offenen Stellen, Kitaplätzen und Vernetzung von gemeinschaftlichen Wohnformen zur Verfügung zu stellen. Und die Plattform *Luxus der Leere* versucht ganz gezielt, Um- oder Zuzugswillige mit Eigentümer\*innen geeigneten Wohnraums zu verbinden – was oft eine Menge Vermittlungsarbeit macht.

Auf Ebene der betrachteten Projekte kann festgestellt werden, dass alle in der einen oder anderen Art vernetzt sind, nicht aber in der gleichen Art und Weise. Eine horizontale Vernetzung – also eine Vernetzung der Projekte untereinander oder einer Vernetzung mit anderen Akteuren auf derselben Ebene – ist durchaus erkennbar. Nicht nur die expliziten Netzwerke unter den Projekten der soziokulturellen Infrastruktur, sondern ausnahmslos alle Projekte bemühen sich in Eigenorganisation um die Schaffung unterstützender Netzwerkstrukturen, die entweder von einem überregionalen Transfer von Wissen profitieren (*Immovielien*) oder auf bestimmte Berufs-, Alters- oder Interessengruppen (Kultur) spezialisiert sind (z.B. *Kreative MV*, *Bürgerinitiative Stendal*, *Summer of Pioneers*, *Bauwerk Wendland*).

Vertikale Vernetzung, also Vernetzung mit Akteuren und Institutionen, die rahmengebend sind – wie etwa Politik und Verwaltung – ist wenig oder nur sehr lokal und jeweils projektspezifisch vorhanden. Dabei mag eine Rolle spielen, dass alle letztlich um die gleichen Ressourcen konkurrieren: Menschen, Mittel und Möglichkeiten. Insgesamt lässt sich daher allen Projekten – in Bezug auf die Region – ein gewisser „Inselcharakter“ bescheinigen. Dies hat zur Folge, dass die einzelnen Projekte zwar in der Lage sind, individuelle

Netzwerke zu knüpfen aus denen sie Unterstützung erfahren, dass diese Unterstützung aber nicht dazu führt, dass der gesamte Untersuchungsraum systematisch-strukturell im Hinblick auf resiliente Wohnzukünfte hin entwickelt wird.

#### **4.2.2 Beitrag zu resilienten Wohnzukünften durch institutionelle Infrastrukturen des Zugangs (Gruppe C)**

Die für diese Studie herangezogenen Projektbeispiele nutzen die Möglichkeiten bestehender Rechtsformen, um Eigentum und Entscheidungsbefugnisse so zu modellieren, dass sie Zugang zu (Wohn-)Raum und Teilhabe ermöglichen. Damit sind sie ein wichtiger Faktor in der Gestaltung zukunftsfähiger, resilienter, nachhaltiger und gerechter räumlicher Strukturen. Diese Rechtsformen werden im Folgenden vorgestellt, da ein Grundverständnis des Zusammenhangs zwischen der Wahl und individuellen Ausgestaltung der dazu gehörigen Organe und ihrem Zusammenspiel nicht nur wichtig ist, um die im folgenden Kapitel vorgestellten Handlungsempfehlungen verstehen und bewerten zu können, sondern generell auch für künftige Überlegungen und Projekte in der Region.

In Deutschland – wie auch in den meisten anderen Ländern – wird der Zugang zu Raum und das Recht, diesen (allein oder in Gruppen) zu nutzen überwiegend durch Eigentumstitel hergestellt. Dieses Eigentum kann entweder von Individuen (natürlichen Personen) oder Gesellschaften (juristischen Personen) gehalten werden. Zugang zu Raum ist dabei zwar nicht zwingend an individuelles Eigentum gebunden (siehe Kasten), jedoch entsteht die aktuell zu verzeichnenden Preissteigerungen auf dem Immobilienmarkt eine Situation, die mehr und mehr Menschen von diesem Zugang ausschließt. Die Rechtsform einer Gesellschaft, in der mehrere Individuen sich zusammenschließen, kann genutzt werden, um Eigentum zu vergemeinschaften und somit Zugang für Menschen zu schaffen, die kein individuelles Eigentum erwerben wollen oder können. In Verbindung mit der Schaffung und Bereitstellung von Zugang zu Raum soll speziell auf vier verschiedene Rechtsformen eingegangen werden: 1) Genossenschaften; 2) Bürger-Aktiengesellschaft; 3) GmbH mit zwei juristischen Personen als Gesellschafter; 4) Stiftung.

Sie werden vor allem im Hinblick auf: a) das Ermöglichen und dauerhafte Erhalten von Zugang zu Raum für unterschiedlichste Akteursgruppen (vgl. Polanyi 2015, Orig. 1945);<sup>24</sup> b) die Beteiligung von weiteren Akteursgruppen, die nicht unmittelbar Nutznießer des bereitgestellten Raums sind; c) potentiellen zusätzlichen Nutzen durch spezifische rechtliche Ausgestaltungsmöglichkeiten diskutiert. Zum besseren Verständnis werden sie durch die Beschreibung weiterer Projektbeispiele plausibilisiert, die in dieser Hinsicht als exemplarisch gelten können.

Es besteht juristisch ein Unterschied zwischen Besitz und Eigentum. Eigentümer können mit ihrem Eigentum nach Belieben verfahren und andere von jeder Einwirkung ausschließen (§ 903 BGB). Ein Besitzer hingegen ist nicht unbedingt auch Eigentümer. Der Besitz einer Sache wird durch die Erlangung der tatsächlichen Gewalt über die Sache erworben, beispielsweise durch einen Mietvertrag. Der Besitzer hat aber nicht das umfassende Herrschaftsrecht eines Eigentümers, sodass nur letzterer bestimmen kann, wem er wie lange Zugang, beispielsweise durch Vermietung, gewähren möchte.

<sup>24</sup> In dieser Sicherung des Gemeinschaftseigentums gegen künftigen Verkauf sehen die meisten der hier aktiven alternativen Organisationen den größten Wert: Sie nehmen buchstäblich „den Boden vom Markt“ (Stiftung Edith Maryon) und korrigieren damit aus ihrer Sicht einen zentralen Fehler des kapitalistischen Industriezeitalters: die (leistungslose) Rendite am Besitz von Boden, einem endlichen und nicht vermehrbaren Gut, das unter immer mehr Menschen verteilt werden müsste.

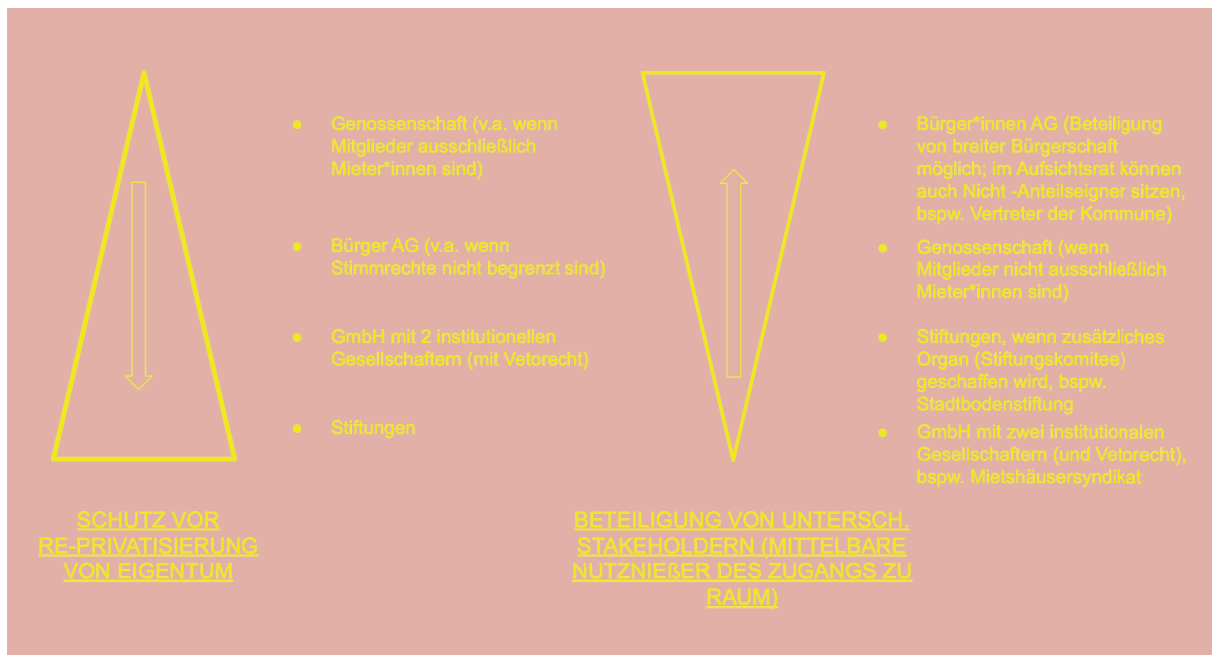


Abb. 24: Zu- und Abnahme von nachhaltiger Sicherung des Zugangs zu Raum und partizipativen Mitbestimmungsmöglichkeiten in Abhängigkeit der gewählten Rechtsform

## Genossenschaften

### a) Ermöglichung und dauerhafter Erhalt von Zugang zu Raum für unterschiedliche Akteursgruppen

Genossenschaften gelten als demokratischste Rechtsform für die Verwaltung von solidarischen Betrieben. Zweck einer Genossenschaft ist nach §1 GenG zum einen „die Wirtschaft ihrer Mitglieder oder deren soziale oder kulturelle Belange durch gemeinschaftlichen Geschäftsbetrieb zu fördern.“ Genossenschaften sind somit auf Selbstorganisation ausgelegt. Zum anderen besitzt jede/r Genosse/in unabhängig von der Höhe seiner Einlage das gleiche Stimmrecht. Im Hinblick auf Bereitstellung von Raum sind Wohnungsbau- aber auch Hausgenossenschaften bekannt, die genossenschaftlich organisierten Mieter\*innen kostengünstig Wohnraum zur Verfügung stellen und erwirtschaftete Leistungen an ihre Mitglieder (Mieter) weitergeben. So müssen etwa gemeinnützige Genossenschaften ihre Gewinne (aus Mieteinnahmen) dafür nutzen, bestehende Projekte zu pflegen und / oder neue zu bauen – ein Prinzip, das vor allem in der Schweiz breite Anwendung und Zustimmung findet, wo Genossenschaften einen hohen Anteil der Wohnraumbereitstellung übernehmen.

### b) Beteiligung von weiteren Akteursgruppen

Genossenschaften können auch Mitglieder aufnehmen, die kein Interesse daran haben, als Mieter Zugang zu der genossenschaftlich verwalteten Immobilie zu erhalten. In der Regel profitieren die Wohngenoss\*innen allerdings vom meist größeren / vielfältigen Wohnungsangebot vor allem älterer Unternehmen, die ihnen auch eine gewisse Flexibilität bei erforderlichem Wohnungswechsel oder -tausch bieten können.

Die *OEKOGENO eG*, beispielsweise wurde als genossenschaftliches Wohnprojekt in Südbaden gegründet, um langfristig kostengünstigen Wohnraum zur Verfügung zu stellen, der gemeinschaftlich organisiert ist, integrativen Charakter hat und über dessen Belange die Mieter (die gleichzeitig Genoss\*innen sind) selbst entscheiden. Während ein Großteil



der Genoss\*innen auch hier leben, bietet *OEKOGENO eG* auch die Möglichkeit zur Beteiligung von „private(n) Förder\*innen, örtliche(n) Unternehmen oder Stiftungen, die ihr Kapital in sinnvolle und nachhaltige Projekte anlegen möchten“ (*OEKOGENO 2021*).

Während die demokratische Grundstruktur Zugang zu kostengünstigem Wohnraum schafft und Selbstorganisation fördert, hat die Vergangenheit jedoch gezeigt, dass durch die Rechtsform der eG dieser Zugang nicht langfristig garantiert werden kann: Durch eine  $\frac{3}{4}$  Mehrheit der Mitglieder der Generalversammlung kann die Satzung einer Genossenschaft geändert und beispielsweise genossenschaftlich gehaltener Raum in Privateigentum umgewandelt werden. Gerade die zurzeit stark spürbaren Aufwertungsspiralen in urbanen, aber auch ländlichen Räumen setzen Anreize, durch eine Satzungsänderung Profitbeschränkungen der Genossenschaft aufzuheben und eigentumsorientiert zu handeln (*Stadt-bodenstiftung 2019*).

#### c) potentieller zusätzlicher Nutzen

Wohnen ist aber mehr als die Nutzung von Raum; Wohnen ist auch eine soziale Praxis, die auf Infrastrukturen der Daseinsfürsorge angewiesen ist und die gleichzeitig das Potential in sich trägt, zu dieser Fürsorge beizutragen. So sind jüngst Pflege- und Sozialgenossenschaften wieder in den Blick der öffentlichen Hand gekommen, um Daseinsfürsorge zu gewährleisten. So fördert beispielsweise das Bayerische Staatsministerium für Familie, Arbeit und Soziales die Gründung von Sozialgenossenschaften (*StMAS 2019*) mit Beratung durch einen dafür gegründeten Expertenrat „Sozialgenossenschaften – selbst organisierte Solidarität“ sowie durch Anschubfinanzierung für modellhafte Genossenschaftsgründungen.

### **Bürger\*innen-Aktiengesellschaft**

#### a) Ermöglichung und dauerhafter Erhalt von Zugang zu Raum für unterschiedliche Akteursgruppen

Bürger\*innen-AGs existieren schon sehr lange und gehören zu den Kapitalgesellschaften. Ähnlich wie bei einer Aktiengesellschaft, die den Verkauf ihrer Anteilsrechte über die Börse organisiert, ist auch eine Bürger\*innen-AG darauf ausgelegt, ihr Eigenkapital in Form von Anteilsrechten zu generieren. Dafür gibt sie Anteilsscheine zu einem bestimmten Stückpreis aus (= emittiert Aktien), die die jeweils individuelle Einlage (= Stückpreis x Menge) verbriefen. Im Gegensatz zu anderen Rechtsformen ist die Bürgeraktiengesellschaft dezidiert auf das Sammeln und Akkumulieren von Kapital, auch in kleinen Beträgen ausgelegt. Sie schafft somit eine Kapitalanlagemöglichkeit, die auch Menschen mit kleinen Vermögen offensteht und Rendite ermöglicht. Käufer solcher Anteilsscheine werden zu Miteigentümern der Kapitalgesellschaft und somit auch von deren Vermögen, über dessen Verwendung sie mitbestimmen können (siehe Abschnitt 2b).

Durch die Ausgabe von Aktien generiert die Bürger-AG (Eigen-)Kapital, das – anders als ein rückzahlbarer Kredit – der Gesellschaft langfristig zur Verfügung steht, um damit zu wirtschaften. Im Gegensatz zu börsennotierten Unternehmen emittieren Bürger-AGs ihre Aktien selbst, was den (Wieder-)Verkauf der Anteile erschwert und damit Spekulation entgegenwirkt. Um diese Rechtsform für Schaffung und Erhalt von dauerhaftem Zugang zu Raum zu nutzen, bedarf es individueller Ausgestaltung.

Die *n.e.s.t. Bauprojektierung und Vermietung AG* hat sich auf den Erwerb und die Entwick-

lung von Immobilien spezialisiert und verfolgt einen dezidiert gemeinwohlorientierten Ansatz, der sich auch in der Rendite für die Anteilseigner (Aktionäre) ausdrückt. Statt Renditemaximierung setzt die *n.e.s.t. Bauprojektierung und Vermietung AG* auf maßvolle Verzinsung (Dividende) des von den Anteilseignern bereitgestellten Kapitals zu Gunsten von nachhaltigen Prinzipien sowohl im Bereich der Ökologie als auch im Bereich Soziales. Erworbene oder entwickelte Immobilien werden als Mietraum zur Verfügung gestellt, der als Obergrenze den örtlichen Mietspiegel hat. Die *n.e.s.t. Bauprojektierung und Vermietung AG* hat somit das Ziel, fehlenden (bezahlbaren) Mietwohnraum zu schaffen und zu erhalten und wendet sich dafür bewusst an Anleger, die eine gemeinwohlorientierte Geldanlage suchen. Durch die Überführung der erworbenen und entwickelten Immobilien in das Vermögen der Bürger-Aktiengesellschaft werden Immobilien vergesellschaftet, indem sie Eigentum einer juristischen Person werden unter deren Dach sich viele individuelle Anteilseigner miteinander verständigen müssen.

#### b) Beteiligung von weiteren Akteursgruppen

Ein solcher Mit-Besitz berechtigt auch zu Mitbestimmung, welche sich als Stimmrecht auf der Hauptversammlung ausdrückt.

Anders als bei der Genossenschaft ist jedoch normalerweise das Gewicht des Stimmrechts an die Höhe der Einlage gekoppelt, sodass Aktionäre mit höherer Einlage eine höhere Entscheidungsgewalt besitzen und die Belange der Gesellschaft mitunter richtungsweisend beeinflussen können. Im schlechtesten Fall kann es so auch zu einer „feindlichen Übernahme“ durch einen Konkurrenten kommen oder zu einem Verkauf des Immobilieneigentums durch Beschluss eines Mehrheitsaktionärs. Um dies zu verhindern, kann eine Stimmrechtsbegrenzung festgelegt werden, sodass die Stimmrechte unabhängig von der Einlage einen prozentualen Anteil nicht überschreiten kann.

Bei der *n.e.s.t. Bauprojektierung und Vermietung AG* liegt die Stimmrechtsbegrenzung beispielsweise bei 5%. Durch die möglichst kleinteilige Verteilung von Stimmrechten macht die *n.e.s.t. Bauprojektierung und Vermietung AG* den Verlust von Immobilieneigentum durch von Aktionären beschlossenen Verkauf sehr viel unwahrscheinlicher als es beispielsweise bei einer Hauseigentümergenossenschaft der Fall ist. Allerdings ist es nicht unmöglich. Durch ihre explizite Positionierung im Hinblick auf gemeinwohlorientierte Werte und ihren dezidierten Fokus auf einen lokalen und regionalen Wirkungsradius zielt die *n.e.s.t. Bauprojektierung und Vermietung AG* darauf ab, Anlageinteressenten anzusprechen, die in ihrem finanziellen Engagement auch eine Mitgestaltungsmöglichkeit für die eigene Region sehen.

#### c) potentieller zusätzlicher Nutzen

Eine Bürger-AG benötigt für ihre Gründung 50.000 Euro Gesellschaftsvermögen, das aufgeteilt wird in (Aktien-)Anteile. Dabei muss die Einlage in das Gesellschaftsvermögen nicht unbedingt Geldwerten entsprechen, auch Sachwerte – wie beispielsweise Grundstück, Immobilien, etc. – können eingebracht werden. Teil des Gründungsvermögens der *Regionalwert AG* – eine Bürger-AG, die sich auf die Förderung von regionalen und nachhaltigen Produkten und die Verwertung von Lebensmitteln spezialisiert hat – war beispielsweise eine Gärtnerei, die einer der Gründer als Sacheinlage in das Vermögen einbrachte.

Des Weiteren hat eine Bürger-AG als juristische Person die Möglichkeit, andere juristische

Personen als Anteilseigner (wie beispielsweise kommunalwirtschaftliche Träger der öffentlichen Daseinsfürsorge) zu akzeptieren oder sich an anderen Gesellschaften zu beteiligen. Der *n.e.s.t. Bauprojektierung und Vermietung AG* ermöglicht dies beispielsweise, unterschiedliche Arten der Projektierung, Bereitstellung und Verwaltung von Wohnraum anzubieten. Neben Gebäuden, die sie selbst baut und verwaltet, sowie Angeboten für das Projektieren und Beraten von (meist gemeinnützigen) Trägern, die Interesse am Bauen, aber noch kein diesbezügliches Wissen erworben haben, bietet die *n.e.s.t. Bauprojektierung und Vermietung AG* auch Kooperationen mit Gruppen oder Trägern an, die Interesse am Schaffen und Vermieten von Mietraum aber kein Interesse an Wohneigentum haben. In einem solchen Fall kann die *n.e.s.t. Bauprojektierung und Vermietung AG* die Bauherrschaft übernehmen und den Raum dem kooperierenden Träger vermieten, der die Verwaltung des Gebäudes übernimmt und den Wohnraum an Interessenten (unter-)vermietet. Hier verbleibt das Eigentum an der Immobilie bei der *n.e.s.t. Bauprojektierung und Vermietung AG*, der Besitz geht durch Mietvertrag an Träger, der die Immobilie selbst verwaltet.

Sie kann aber auch kooperierende Träger durch Beteiligungen einbinden, wie beispielsweise bei *Neue Nachbarn KG* passiert ist. Neue Nachbarn sind eine Bürgerwohnbaugesellschaft in Tübingen, mit dem Ziel die Schaffung von Wohnraum mit der Schaffung von Möglichkeiten integrativen Zusammenlebens zu verbinden. *Neue Nachbarn KG* arbeitet in der Rechtsform einer Kommanditgesellschaft. Kommanditgesellschaften wiederum bestehen aus zwei Arten von Anteilseignern mit unterschiedlichem Haftungsumfang und Gestaltungsrechten: Kommanditist\*innen haften beschränkt, das heißt nur mit ihrer Einlage in das Gesellschaftsvermögen. Der Komplementär hingegen haftet unbeschränkt, das heißt auch mit seinem oder ihrem Privatvermögen, hat aber dafür die Rechte der Geschäftsführung, während die Kommanditist\*innen nur sehr eingeschränkte Mitbestimmungsrechte besitzen. Im Fall der *Neue Nachbarn KG* ist der Komplementär die *n.e.s.t. Bauprojektierung und Vermietung AG*, was den Haftungsumfang auf das Gesellschaftsvermögen der AG beschränkt. Es ermöglicht die finanzielle Beteiligung interessierter Bürger und/oder einer Hausgemeinschaft als Komplementäre, belässt aber die geschäftsführenden Befugnisse bei der *n.e.s.t. Bauprojektierung und Vermietung AG*. Das Immobilieneigentum liegt bei der Kommanditgesellschaft, an der die *n.e.s.t. Bauprojektierung und Vermietung AG* beteiligt ist, was den Verkauf dieser Immobilie dauerhaft erschwert.

### **GmbH mit zwei juristischen Personen als Gesellschafter**

a) Ermöglichung und dauerhafter Erhalt von Zugang zu Raum für unterschiedliche Akteursgruppen

Auch eine GmbH ist eine Kapitalgesellschaft, die aber anders als die AG nicht auf das Akkumulieren von Kapital durch Ausgabe von Anteilsscheinen ausgelegt ist. Normalerweise ist eine GmbH durch eine begrenzte Anzahl von Gesellschaftern gekennzeichnet, die bei Gründung einen Gesellschaftskapitalstock von mindestens 25.000 Euro einbringen. Hierfür können auch Sacheinlagen wie Immobilien eingebracht werden. Ähnlich wie bei der AG wird das in die GmbH eingebrachte Vermögen vergesellschaftet, das heißt, dass das Eigentum entindividualisiert wird. Auch die Rechtsform der GmbH ist nicht per se gemeinwohlorientiert, kann aber in der individuellen Ausgestaltung dafür genutzt werden.

Das ursprünglich in Freiburg gegründete und heute landesweit tätige *Mietshäuser Syndikat* nutzt diese Rechtsform, um durch eine bestimmte Art der (zirkulären) Beteiligung Immo-

lien langfristig dem Markt zu entziehen und auch Menschen mit geringem Einkommen zugänglich zu machen. Hierfür wird für jedes Hausprojekt, das dem Syndikat gewöhnlich durch interessierte Gruppen angetragen wird, eine eigene GmbH gegründet, die aus zwei Gesellschaftern besteht, die keine natürlichen, sondern juristische Personen sind: eine Gesellschaft, die die zukünftigen Bewohner\*innen des Hauses umfasst – normalerweise in Form eines Hausvereins – und die *Mietshäuser Syndikat GmbH*. Während der Hausverein Entscheidungsbefugnisse bezüglich der Hausverwaltung, Miethöhe, etc. hat, fällt dem *Mietshäuser Syndikat* qua Gesellschaftsvertrag ein Vetorecht im Hinblick auf Verkauf, Satzungsänderung und Ergebnisverwendung zu. Als (Mit-)Gesellschafter aller Haus-GmbHs hat das *Mietshäuser Syndikat GmbH* somit eine effektive Kontrollfunktion inne, während die Hausvereine größtmögliche Autonomie in der Selbstverwaltung besitzen. Gleichzeitig fungiert die *Mietshäuser Syndikat GmbH* auch als Bindeglied zwischen den unterschiedlichen Haus-GmbHs: die *Mietshäuser Syndikat GmbH* hat als einzige Gesellschafter den *Mietshäuser Syndikat* Verein, bei dem alle an Haus-GmbHs beteiligten Hausvereine Mitglieder sind und wo Entscheidungen im Konsens getroffen werden.

#### b) Beteiligung von weiteren Akteursgruppen

Interessierte am *Mietshäuser Syndikat*, die nicht Teil eines Hausprojekts sind, können auch Mitglied des *Mietshäuser Syndikat* Vereins werden und sich in der Mitgliederversammlung an dem konsensualen Entscheidungsprozessen über Grundsatzentscheidungen wie: Kauf oder Verkauf von Grundstücksteilen, Vergabe von Erbbaurechten oder Aufteilung von Grundstücken beteiligen. Im Gegensatz zu der Rechtsform der AG, ist die der GmbH tendenziell nach „innen“ auf die beteiligten Hausprojekte als Gesellschafter gerichtet und ist damit auch begrenzter im Hinblick auf Beteiligung von Akteursgruppen, die keine unmittelbaren Nutznießer des damit bereitgestellten Wohnraums sind.

#### c) potentieller zusätzlicher Nutzen

Durch das Konsensprinzip im Verein und diese Verschachtelung von Gesellschaften (Vereine und GmbHs) wird zum einen die Zustimmung zur Entscheidung über den Verkauf einzelner Häuser durch die *Mietshäuser Syndikats GmbH* erheblich erschwert und das Eigentum an der Immobilie wird nachhaltig kollektiviert. Zum anderen wird solidarisches Miteinander gefördert, welches von gegenseitiger Unterstützung durch Wissensweitergabe oder die temporäre Übernahme von Arbeiten wie Buchhaltung oder Verwaltung von Neuprojekten durch Altprojekte bis hin zu einem Solidarbeitrag geht, den abbezahlte Altprojekte für die finanzielle Unterstützung von neuen Hausprojekten zahlen. Durch den persönlichen Kontakt der Hausprojekte untereinander und der damit einhergehenden Vertrauensbildung, wird auch die Bereitstellung von finanziellen Mitteln jenseits von Bankkrediten durch Individuen oder anderen Hausvereinen (Direktkredite) gefördert.

### Stiftung

#### a) Ermöglichung und dauerhafter Erhalt von Zugang zu Raum für unterschiedliche Akteursgruppen

Die Rechtsform der Stiftung bietet einen der nachhaltigsten Wege, Zugang zu Immobilien zu schaffen und zu sichern. Indem Immobilieneigentum in ein Stiftungsvermögen überführt wird, wird dieses unwiderruflich dem Markt entzogen. Im Gegensatz zu beispielsweise der Genossenschaft, AG oder GmbH, bei denen eine durch die Versammlung der

Gesellschafter beschlossene Änderung des Geschäftszwecks Wohnraum wieder verkauft oder reprivatisiert werden kann, verbleibt der Grundstock des Stiftungsvermögens Eigentum der Stiftung, welche damit gemäß Stiftungszweck verfährt. Beispiele dafür sind die *Edith Maryon Stiftung* und die *Stiftung Trias*, die beide dezidiert ihr Stiftungsvermögen in Immobilien halten, um gemeinwohlorientierten Initiativen Zugang zu Raum gewähren zu können. Während diese beiden Stiftungen international operieren, haben sich in Bezug auf Schaffung und Erhalt von Zugang zu Raum in den letzten Jahren auch lokale Bodenstiftungen entwickelt, die nach Vorbild des im angelsächsischen Raum verbreiteten *Community Land Trust* regional arbeiten. Dabei wird gemeinhin Zugang ermöglicht und erhalten, indem Boden von Gebäuden getrennt behandelt wird: Während das betreffende Grundstück in das Stiftungsvermögen überführt und dann in Erbpacht vergeben wird, können darauf liegende Gebäude an die Erbpächter verkauft und so Vermögen für den Erwerb weiteren Lands generiert werden.

Interessant an diesem Modell – insbesondere für die hier betrachtete Region – ist auch die Möglichkeit verschiedener Zustiftungen: So erhält zum Beispiel die *Stiftung Edith Maryon*, ursprünglich als eine Art Social Impact Startup gegründet, zuweilen auch Häuser und Grundstücke aus Nachlässen von Personen, die keine Erben haben (oder ihre Immobilien diesen nicht überlassen wollen). Hier könnte in den nächsten Jahren ein enormes Potenzial liegen, da „grüne Investments“ bereits jetzt gefragt sind – und „Gemeinwohl-Investments“ es vielleicht noch werden.

Demokratische Mitbestimmung ist bei Stiftungen bislang am wenigsten ausgeprägt. Während es auch hier mehrere Organe – normalerweise Vorstand und Kuratorium – gibt, ist dies nicht unbedingt Ausdruck einer demokratischen Organisationsstruktur, denn gemeinhin werden diese von den Stifter\*innen bestimmt. Bürger\*innenstiftungen, wie beispielsweise die neu gegründete *Stadtbodenstiftung* in Berlin, führen daher ein drittes Organ, das sogenannte Gremium ein, welches eine ähnliche Stellung wie eine Mitgliederversammlung (oder Hauptversammlung der Anteilseigner\*innen in Kapitalgesellschaften) hat. Hier versammeln sich neben Stifter\*innen und Nutzer\*innen der Immobilien auch Nachbar\*innen und andere Stakeholdergruppen, um ein Gegengewicht zu Vorstand und Kuratorium zu bilden, basisdemokratisch aktuelle Themen zu diskutieren und über im Kuratorium vertretene Repräsentant\*innen für Stifter\*innen, Nutzer\*innen und Nachbar\*innen abzustimmen. Dem Kuratorium gehören neben diesen Repräsentant\*innen auch Vertretende von Zustifter\*innen öffentlicher Körperschaften und Expert\*innen von gemeinwohlorientierter Stadt- und Wohnungspolitik an. Dieses Kuratorium, wiederum wählt den Vorstand. Eine solche demokratische Öffnung der Organisationsstruktur einer Stiftung ermöglicht nicht nur Teilhabe unterschiedlicher Stakeholder, sondern ein solcher Multi-Stakeholder-Aufbau des Kuratoriums führt auch zu einer vertikalen Vernetzung, in der Politik und Verwaltung aktiv mit einbezogen sein können.

### c) potentieller zusätzlicher Nutzen

Stiftungen zeichnen sich durch eine Vielzahl an rechtlichen Ausgestaltungsmöglichkeiten aus. So kann beispielsweise eine Stiftung als Dachstiftung fungieren, in die eigenständige Stiftungsfonds ihre Immobilien einlegen. Die Dachstiftung übernimmt die Verwaltung in rechtlicher und finanzieller Sicht, die jeweiligen Fonds-Einlagen sind flexibler verwendbar als bei gewöhnlichen Stiftungen, Änderungen sind schnell und unkompliziert umsetzbar, der Zweck ist frei wählbar und das Vermögen kann bei Bedarf aufgelöst werden – sofern dies festgelegt ist. Zudem ist ein Stiftungsfonds auch dann zweckmäßig, wenn die geplante



Summe des Schenkungsgeldes zu gering und damit eine Stiftungsgründung nicht sinnvoll ist. Ohne dass rechtlich vorgegebene Beträge für die Gründung einer Stiftung festgelegt sind, hängt die Möglichkeit einer Stiftungsgründung von der Möglichkeit ab, mit dem Stiftungsvermögen den Stiftungszweck zu erreichen. In § 80 BGB heißt es, dass das Stiftungsvermögen in einer Höhe einzubringen ist, dass die daraus entstehenden Beträge „die dauernde und nachhaltige Erfüllung des Stiftungszwecks“ sichern. Die *GLS Bank* gibt als sinnvolle Richtlinie für eine Stiftungsgründung mindestens 300.000 Euro an, während der Richtwert für individuelle Stiftungsfonds ab 30.000 Euro zu verorten ist (*GLS Bank*, o.D.).

Die grund-stiftung am *Schloss Tempelhof* verwaltet beispielsweise mehrere Stiftungsfonds von Gemeinschaften, die ihren Grund und Boden dauerhaft an den Stiftungszweck der grund-stiftung gebunden haben. Dieser sieht die „Befreiung des Bodens aus Privateigentum und Spekulation“ vor, in dem der Zugang über eine Erbpacht der Gemeinschaft dauerhaft zur Verfügung gestellt wird. Die Gemeinschaft hingegen kann über die Verwendung ihrer jährlichen Erbpacht für das Gelände – innerhalb des Stiftungszwecks der Dachstiftung – selbst entscheiden.

Auch ist es möglich, eine Zustiftung (also die Einlage eines Vermögenswerts in das Grundvermögen einer Stiftung, welches nicht einen eigenständigen Stiftungsfonds bildet) mit Nießbrauchrechten zu verbinden. Diese können beispielsweise die Zusicherung eines lebenslangen Wohnrechts für Zustifter\*innen und ihre Familien oder die Zusicherung von Mieterträgen einer Immobilie sein. Solche Nießbrauchrechte können beispielsweise die Zustiftung von Höfen begünstigen, wenn die Bauernfamilie den Hof aus Altersgründen nicht mehr bewirtschaften kann, ihn aber nicht als Wohnsitz voll aufgeben möchte.

Um einen Überblick über die unterschiedlichen Rechtsformen zu geben, die geeignet sein können, um Zugang zu Raum für unterschiedliche Akteure zu ermöglichen und zu erhalten, wurden diese getrennt vorgestellt. Um eine größtmögliche Gemeinwohlorientierung zu erreichen, unterschiedliche Belange abzudecken und rechtsformspezifische Vorteile zu nutzen, haben sich viele der Organisationen für eine Kombination unterschiedlicher Rechtsformen entschieden.

Ein Beispiel dafür ist die Gemeinschaft *Schloss Tempelhof*. Legal und organisatorisch ist die Gemeinschaft über ein 3-Säulen-Prinzip aufgestellt: 1) die grund-stiftung am *Schloss Tempelhof* ist Eigentümerin von Gebäudekomplex und Boden; 2) die Genossenschaft *Schloss Tempelhof e.G.* ist (Erb-)Pächterin von Gebäuden und Land (99-jähriger Erbpachtvertrag); und 3) der *Schloss Tempelhof e.V.* ist der Träger für alle sozialen Projekte. Eine in dieser Konstruktion anfallende Erbpacht, die die Genossenschaft erwirtschaftet und an die Stiftung abführt, kann durch die Stiftung wieder in die vom Verein durchgeführten sozialen Projekte der Gemeinschaft eingebracht werden. Damit ist diese Stiftungsstruktur immer auch eine „Umverteilung aus Wirtschaftskreisläufen in soziale Kreisläufe“ (grund-stiftung, o.D.).

Die oben genannten Organisationen nutzen die zur Verfügung stehenden rechtlichen Rahmenbedingungen, um über den Weg der Rechtsform den Zugang zu Raum gemeinwohlorientiert zu erschließen und zu sichern. Ihr Erfolg hängt aber auch von den dafür geschaffenen institutionellen Rahmenbedingungen ab. Laut einer Studie des Bundesinstituts für Bau- Stadt- und Raumforschung aus dem Jahr 2019 liegt hier noch enormes Entwicklungspotential im Zusammenspiel von kommunaler Verwaltung und regionaler Politik, um durch gesetzliche und steuerliche Rahmengenbung gemeinwohlorientierte Unternehmen, Initiativen und Stiftungen systematisch zu fördern (BBSR 2019). Im Unter-

suchungsraum Elbe Valley fehlt derzeit eine solche Unterstützung. So kann derzeit seitens der Kommunen und der Wirtschaftsförderung keine Beratung von alternativen und gemeinwohlorientierten Wohnprojekten geleistet werden (Interview 3, Foge).<sup>25</sup> Gegenwärtige Förderprogramme hingegen sind oft zu bürokratisch und / oder scheitern an Kreis- und Landesgrenzen.

### **4.3. Herausforderungen für die Entwicklung resilienter Wohnzukünfte im Elbe Valley**

Eine Vielzahl der betrachteten Projekte sind innovativ, multifunktional, im höchsten Maße selbstorganisiert und weisen eine hohe Diversität in Bezug auf Wohnformen und Bewohnende auf. Aufgrund ihres Inselcharakters reichen sie allerdings bei weitem nicht aus, um flächendeckend resilientes, gemeinwohlorientiertes Wohnen für alle Bürger\*innen zu ermöglichen – wie auch die einzelnen Initiativen nicht allein den demografischen Trend brechen werden.

Für die Entwicklung resilienter Wohnzukünfte für eine Region wie das Elbe Valley benötigt es vor allem drei Grundvoraussetzungen: Verfügbarkeit von Raum (i.S.d. nachhaltig gesicherten Zugangs), vertikale Vernetzung und organisatorische Kompetenz. Diese drei Dimensionen müssen so miteinander in Beziehung gesetzt werden, dass nachhaltige Wirtschafts-, Wohn- und Lebensweisen entstehen können, und zwar unabhängig von einzelnen Personen und ihrem individuellen Engagement.<sup>26</sup>

Der nachhaltige Zugang zu Raum kann von den untersuchten Projekten nicht oder nur in sehr geringem Umfang geleistet werden. Während viele der Projekte innerhalb ihrer eigenen baulichen Strukturen Raum für gemeinschaftliche Nutzung freihalten, ermöglichen soziokulturelle Projekte Zugang zu Raum über Vermittlung von Leerstand. Eine nachhaltige Sicherstellung von Verfügbarkeit von Raum – und somit ein systematischer Beitrag zu resilienten Wohnzukünften – kann aber angesichts der Preisentwicklungen auf Immobilienmärkten so nicht hergestellt werden.

Auch im Bereich der Vernetzung lässt sich erkennen, dass die individuellen Projekte zwar Netzwerke aufgebaut haben, diese allerdings eher zielgruppenspezifisch und horizontal angelegt sind und im Krisenfall nur bedingt unterstützend wirken können (Interview Hentschel 2021).<sup>27</sup> Eine systematische vertikale Vernetzung – also eine Vernetzung von Politik, kommunaler Verwaltung und Projekten, um das institutionelle Umfeld, in dem sich gemeinwohlorientiertes Wohnen entwickeln kann zu stärken – fehlt.

So marginal die hier untersuchten Beispiele in Bezug auf ihr quantitatives Verhältnis zum Gesamtfeld der „Wohnformen“ erscheinen mögen, umso höher ist vor dem Hintergrund

---

25 „Gemeinschaftliche Wohninitiativen können wir von hier aus leider kaum fachlich richtig beraten und unterstützen. Wir können nur sagen, wo es potentielle Gebäude und Flächen gibt. Für die Gründung von Genossenschaften oder die Finanzierung fehlt uns die Struktur zur Förderung.“

26 Diese Einschätzung bestätigte auch Marion Zosel-Mohr im Interview 1: Ihre größte Motivation zur Gründung einer Bürger\*innengenossenschaft sei, so sagte sie, das nötige Engagement unabhängig von ihrer eigenen Person institutionell, aber selbstbestimmt zu sichern.

27 „Viele haben schon Wohn- und Arbeitsprojekte auf dem Land gestartet und sind dann gescheitert. Es gab dazu gerade einen Brand-Eins-Artikel, der sagte, dass 3/4 solcher Gemeinschaftsprojekte scheitern, weil sie kein Coaching haben, das Ihnen über die Hürden hilft“ (Interview 5, Hentschel)

der geschilderten Herausforderungen ihr Potenzial für resilientes Wohnen einzuschätzen. Skaliert können sie damit zu echten „Leverage Points“ (vgl. Meadows 2010) im sich wandelnden Wohnen der Zukunft werden, wenn sie durch Politik und Verwaltung systematisch vernetzt und unterstützt werden.

## 5. Handlungsempfehlungen

Aus den Erkenntnissen der vorangegangenen Kapitel werden im Folgenden drei Handlungsempfehlungen abgeleitet, die dem Anspruch, strukturelle Resilienz zu fördern, Rechnung tragen. Gemäß dem Auftrag der Studie werden dafür nicht individuelle Projekte betrachtet, sondern prinzipielle und modellhafte Vorschläge gemacht.

Angelehnt an die unter Kapitel 2.2 zum Begriff des Wohnens vorgeschlagenen drei Betrachtungsebenen, die sich an räumlichen Maßstäben und der Größe der vorgeschlagenen Eingriffe orientieren, empfehlen wir je eine Intervention, die hauptsächlich auf der Makro-, der Meso- und der Mikroebene angesiedelt ist. Von dort ausgehend sind jedoch alle Vorschläge interdependent mit mindestens einer der anderen Ebenen verbunden: Eine bauliche Intervention im Mikrobereich dank „Flexi-Living“-Strategie kann in eine größere Struktur eingebunden sein (z.B. die Idee einer ganzen Region als Lehr- und Lernort / „Region als Campus“); der Aufbau eines regionalen Kümmerer-Netzwerks hingegen (Agnes Agency) kann im Lokalen ganz konkrete Auswirkungen haben („Vor-Ort-Ermöglichungsbüro“, regelmäßige Veranstaltungen).

Gemäß des hier zu Grunde liegenden Resilienzverständnisses der Koproduktion zwischen zivilgesellschaftlichen, administrativen, politischen und ökonomischen Akteur\*innen und angesichts der demografischen Entwicklung gehen wir zudem davon aus, dass alle zugehörigen Projektansätze trotz (bzw. gerade wegen) ihres Abstraktionsgrades auch greifbare, realitäts- und lebensnahe Ansatzpunkte aufweisen müssen. Ein kultureller Wandel kann nicht rein aus Vernunftgründen oder angstgetrieben entstehen, sondern sollte sowohl gemeinschafts- und sinnstiftende Elemente enthalten – und natürlich attraktiv sein. So können zwar (kleinere) Avantgarden zwar neue Muster und Gewohnheiten ausprobieren, jedoch werden diese von der Mehrheitsgesellschaft als Nische wahrgenommen (und abgetan), solange sie keinen allgemeinen gesellschaftlichen oder „versehentlichen“ persönlichen Nutzen generieren.

Ein weiterer Aspekt, den wir in unseren Handlungsempfehlungen berücksichtigen, ist die Unmöglichkeit, das Wohnen als Handlungsfeld von anderen Bereichen des Lebens zu trennen: unmittelbare Überschneidungen gibt es hier daher mit den Feldern der Arbeit und der Mobilität, die sich in Zukunft ja ebenfalls verändern müssen – und werden.

Im Sinne einer transformativen Regionalentwicklung ist es – last but not least – essenziell, die vorgeschlagenen Strategien mit Elementen aktueller Diskurse zu verknüpfen.

- Die erste, größer maßstäbliche Handlungsempfehlung zur Anlage eines oder mehrerer regionaler Bodenfonds bezieht sich auf Theorie und Praxis des Commoning.
- Die zweite Handlungsempfehlung zur Etablierung von Quartiers- und Dorfkurator\*innen auf der lokalen Ebene orientiert sich am aktuellen Care-Diskurs.
- Die dritte Handlungsempfehlung, die eine Verknüpfung von Handwerkstraditionen, diversen und flexiblen Wohnformen vorschlägt, nimmt vor allem Bezug auf die Nachhaltigkeitsstrategie der Suffizienz.

Mit dieser Anbindung an öffentliche und wissenschaftliche Diskurse sehen wir die Möglichkeit, künftige Maßnahmen in der Elbe Valley Region sowohl in der Praxis (= auf Projektebene) als auch in der Forschung (= Grundlagen- und Begleitforschung) zu modellhaften Strategien auszubauen und mit anderen Bereichen der regionalen Entwicklung zu verknüpfen.

## 5.1. Regionaler Bodenfonds „GeFRE“

Die Commons eignen sich für eine große Erzählung. Ihr Potential besteht darin, soziale Innovation als entscheidenden Hebel gesellschaftlicher Transformation zu entwickeln. Dieser Hebel ist eben nicht technologischer Fortschritt und Effizienzgewinn und auch nicht der Export gesellschaftlicher Partizipation oder demokratischer Institutionen. Bei den Commons, den Gemeingütern, geht es vor allem um die Frage, wie sie durch die Stärkung vertrauensvoller und fairer sozialer Beziehungen geschützt und weiterentwickelt werden können.

(Helfrich 2012:13)

Der Zugang zu Raum als Ressource ist, wie in Kapitel 4 beschrieben, natürlich auch im Elbe Valley an Eigentumstitel gebunden. Zwar liegen, wie in Kapitel 3 gezeigt, die Kosten für dessen Erwerb in allen vier Teilregionen (noch) in einem Bereich, der sowohl in absoluten als auch in relativen Zahlen als günstig bzw. „bezahlbar“ bezeichnet werden muss, doch zeichnen sich verschiedene Knappheiten und Ungleichverteilungen bereits heute ab.

Trotz der in Kapitel 3.1. beschriebenen Unterschiede befördern die relativ günstigen Preise in allen vier Teilregionen den Trend, Immobilien als Ferien- oder Zweitwohnsitz zu erwerben – was einerseits deren Verfall verhindern kann, andererseits aber zu fehlendem lokalen Engagement der nur temporär anwesenden „Gäste“ vor Ort führt. Während private Eigentümer\*innen oft nur an einer individuellen (und möglichst rentablen) Nutzung ihrer Immobilien interessiert sind, bleibt die Last der strukturellen Anpassung bei den Gemeinden, Kommunen und großen Wohnungsbaugesellschaften, die den Umbau mit Mitteln der Städtebauförderung meist als Abriss nicht mehr genutzten Wohnraumes organisieren (Wittenberge, Stendal) oder ruinöse Gebäude zurückkaufen, um sie zu sichern oder in geringem Umfang zu sanieren und wieder auf den Markt zu bringen (Wittenberge).

### Vergemeinschaftung von Boden

Eine Vergemeinschaftung von Boden (und Immobilien) kann in beiden Fällen, also sowohl in Bezug auf ein Unter-, als auch ein Überangebot an Wohnraum sinnvoll sein: Mit dem Besitz desselben gehen Gestaltungsmöglichkeiten und -rechte einher, die es unter anderem ermöglichen, gewünschte Ziele auszuhandeln und vertraglich zu sichern – eine Praxis des „Commoning“, des Gemeinschaftens, in der die „Commoners“, die Gemeinschaftenden Regeln vereinbaren, die mit einem geteilten Gut (den Commons) einhergehen sollen (siehe u.a. auch Helfrich 2012).

Solche Strategien sind keineswegs neu: Genossenschaftliches Wohnen ist seit über 100 Jahren eine etablierte Form der Wohnraumbereitstellung und hat den Städten, in denen Genossenschaften wichtige Player auf dem Wohnungsmarkt sind (wie z.B. Zürich und Wien, aber auch Neu-Ulm) viel Erfolg beschert: Hier sind die Kommunen (direkt oder indirekt) am Wertzuwachs der Immobilien oder des darunter liegenden Bodens beteiligt. Heute werden daher wieder vermehrt Grundstücke in Erbpacht an vergeben, um die Errichtung von günstigem Wohnraum zu ermöglichen – eine Strategie, die besonders dann Erfolg verspricht, wenn schon der Bodenpreis einen wesentlichen Anteil an der Investition ausmacht (wie das



in Boom Städten und Ballungsräumen der Fall ist) und Wohnungsunternehmen als Aktiengesellschaften eher an einer hohen Rendite interessiert sind als an der langfristigen Sicherung von bezahlbarem Wohnraum. Diese ökonomischen Argumente mögen in der Region momentan noch eher unwichtig erscheinen, aber wie oben gezeigt ist erkennbar, dass die Preise ansteigen und, sollte sich die Niedrigzinspolitik nicht ändern, auch weiter steigen werden.

Ein weiterer Aspekt – der bei den genannten Beispielen mindestens ebenso wichtig ist wie die Abkehr vom Profitgedanken und der Vorstellung von Wohnraum als „Investment“ – ist die Möglichkeit der planerischen, inhaltlichen und programmatischen Steuerung: Besitzt eine Kommune, eine Stiftung oder eine Genossenschaft Land oder Gebäude, dann kann sie diese auch an Menschen verpachten, vermieten oder zum Nießbrauch überlassen, deren Wohnkonzept auf anderen Werten basiert. So werden in den größeren Städten inzwischen so genannte Konzeptvergabeverfahren durchgeführt, für die sich Individuen, Gesellschaften und Gruppen mit Entwicklungs- und Nutzungsideen bewerben können, die einen „Mehrwert“ zum Beispiel auf der sozialen oder auf anderen nicht rentierlichen Ebenen versprechen (siehe u.a. Hartmann et al. 2020).

Ein drittes Argument, das hier für ein Ressourcenpooling spricht, ist eben die Verfügbarkeit und der günstige Preis von Boden in der betrachteten Region: Wo die Preise niedrig sind, weil kaum Nachfrage existiert, kann mit relativ wenig Grundinvestition eine relativ große Menge Boden „gesichert“ werden. Die großen Städte haben dies fast alle verpasst, ein erstes vielleicht vergleichbares Experiment findet derzeit in Thüringen statt (IBA Thüringen 2021).<sup>28</sup>

---

28 Unter dem Titel „Leergut retten – Grundstücke langfristig sichern“ wurde im April 2020 auf Initiative der Internationalen Bauausstellung (IBA) Thüringen mit Hilfe der Stiftung Trias ein so genanntes Sondervermögen gebildet, das in erster Linie dazu dient, denkmalwürdige Gebäude vor dem endgültigen Verfall zu bewahren. Siehe auch: <https://www.iba-thueringen.de/projekte/sonderverm%C3%B6gen-stadtland-th%C3%BCrtingen> (abgerufen am 27.02.2021)

## GeFRE: Ein Gemeinwohlorientierter Bodenfonds für Regionale Entwicklung

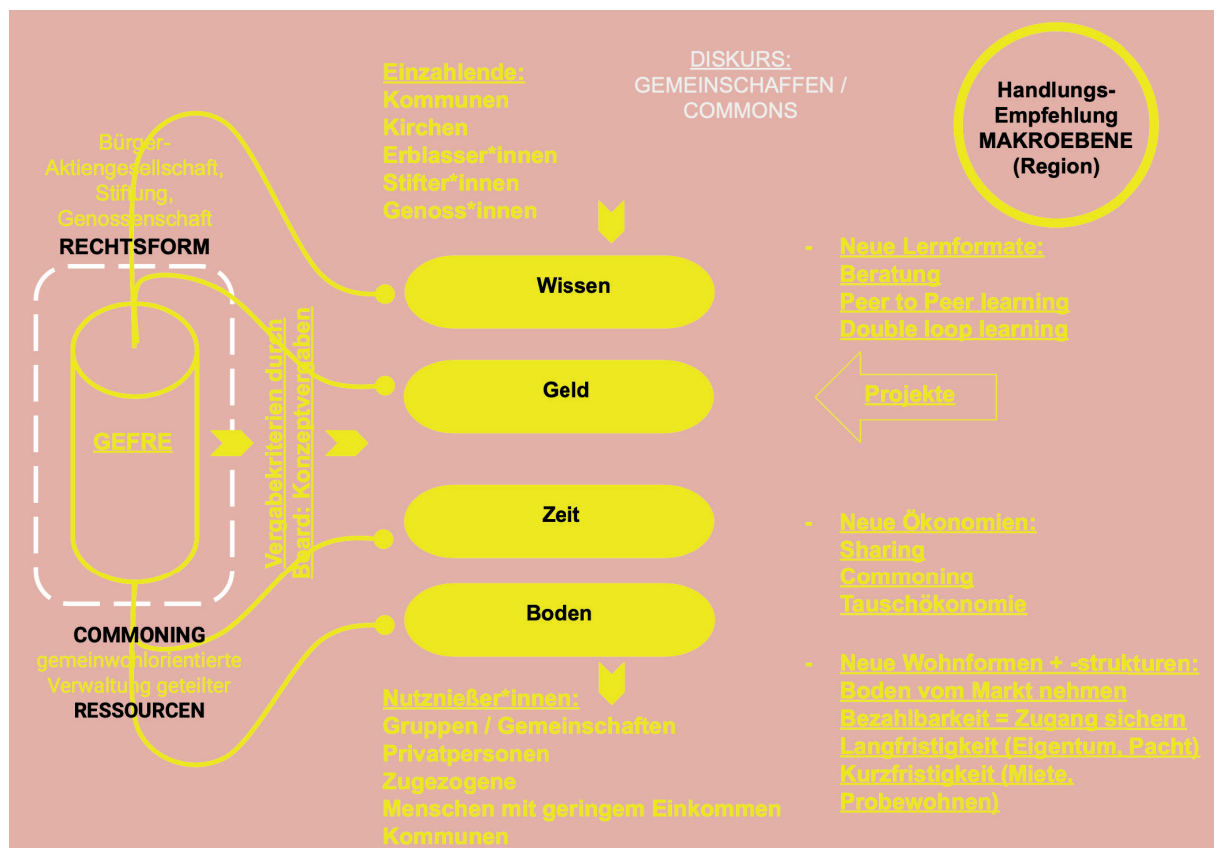


Abb. 25: Handlungsempfehlung auf der Makro-Ebene: Regionaler Bodenfonds „GeFRE“

Aus den oben genannten Überlegungen heraus entstand die erste Handlungsempfehlung, einen Bodenfonds anzulegen, der gemeinwohlorientiertes Wohnen systematisch fördert. Indem er Boden dem Markt und somit auch der Spekulation entzieht, sichert er nachhaltigen Zugang zu Raum. Durch eine partizipative Ausgestaltung des Fonds können die am Fonds beteiligten Akteure (Verwaltung, Politik, Zivilgesellschaft) den bürokratischen, organisatorischen und individuellen Hürden und Hemmnissen begegnen, die Ansätze von Immobilienentwicklung jenseits des „Mainstreams“ schwierig und zeitaufwendig machen. Durch die Zusammenarbeit unterschiedlicher Stakeholder bei der Gestaltung des Fonds und seiner Operationalisierung könnte die dringend benötigte vertikale Vernetzung von gemeinwohlorientierten Wohnprojekten und politisch-verwalterischen Rahmengebern stattfinden.

Wie ein solcher Fonds im Bereich ländlicher Bodennutzungen aussehen kann, welche Organisationsformen und welche Reichweite er haben könnte, kann im Rahmen dieser Studie nicht abschließend geklärt werden, sondern müsste in der Umsetzungsphase weiter untersucht werden. Beispielsweise könnte eine Stiftung überregional agieren oder als *Community Land Trust* – wie der Name schon sagt – (teil)regional oder sogar kommunal verankert sein. Es wären aber auch Mischformen möglich, sodass sich neben einer Stiftung als Anteilseignerin einer Bürger AG auch Bürger\*innen an der Gestaltung des (Wohn-) Umfelds im Elbe Valley beteiligen könnten.

Ansätze für solche Multi-Stakeholder-Partnerschaften gibt es bereits innerhalb des Betrachtungsraums. Beispielsweise erhält in Wittenberge ein kommunales Wohnungsbauunternehmen in Zusammenarbeit mit der städtischen Verwaltung Zugang zu Fördermitteln des

Landes, aber auch des Bundes, um Leerstandsgebäude zu erwerben und so zu sanieren, dass sie als potentieller Wohnraum wieder zur Verfügung stehen. Hier könnte angesetzt und auch die Vermarktung und Vermittlung der betreffenden Immobilien im Sinne des Gemeinwohls / der Diversität der Nutzenden – beispielsweise durch Konzeptverfahren – gesteuert werden.

In Abhängigkeit der vorgenannten Recherchen und Erkenntnisse sollte ebenfalls geklärt werden, welche Institutionen beteiligt werden und welche Rolle zivilgesellschaftliche Initiativen dabei spielen können.

So kompliziert es erscheint, einen Regionalfonds zu „bauen“, so vielfältig ist die Art und Anzahl derer, die von seiner Existenz profitieren könnten. Wie in vergleichbaren anderen Projekten wäre dieser als revolvierender Fonds (und eventuell sogar als Geldanlage) denkbar, könnte aber auch „Spenden“ und Erbschaften in sein Vermögen integrieren und sogar Mit- und Zwischennutzungen generieren bzw. garantieren. Wird ein Gemeinwohlinteresse z.B. als Stiftungszweck in die Satzung aufgenommen, können Personen ihr privates Vermögen diesem Zweck zur Verfügung stellen – und können sich sicher sein, damit ihre Region (und künftige Generationen) zu unterstützen.

Wird ein Fonds als Bürger-AG oder über Genossenschaftsanteile konstruiert, könnten damit nicht nur Mitbestimmung, sondern auch Nutzungsrechte einher gehen. So könnte ein Gebäude, das der Fonds in Eigenregie als Dorfzentrum/Fab Lab/Ort für temporäres Wohnen errichtet oder ausbaut, von jenen mitgestaltet oder genutzt werden, die daran Anteile haben – ähnlich den Optionsräumen, die manche Wohnprojekte in größeren Städten mittlerweile haben.

Es können aber auch Gruppen und Initiativen mit dem Fonds zusammenarbeiten – sei es, indem sie Räume mieten oder pachten, Boden in Eigenregie bebauen, Finanzierungsoptionen in Anspruch nehmen oder schlicht Wissen erwerben, das im Rahmen von entsprechenden zentralen Schulungen oder dezentral von den beteiligten Projekten und Akteuren bereitgestellt wird. Letzteres würde auch zur Verbreitung der Idee und zur Akzeptanz dieses heute noch ungewöhnlichen / ungewohnten Modells beitragen.

Last but not least würde auch hier eine supraindividuelle Steuerungsmöglichkeit geschaffen, die es ermöglicht, auch in bestehenden Wohngebieten „nachzusteuern“: So können nicht nur Städte, sondern auch „Dörfer der kurzen Wege“ entstehen, wenn beispielsweise existierende monofunktionale Wohngebiete durch entsprechende Arbeits- und Versorgungsinfrastrukturen ergänzt werden. Diese sind allerdings vor allem Gegenstand der zweiten Handlungsempfehlung, die stärker auf die lokale Ebene Bezug nimmt.

### **Umsetzungsschritte**

Der vorgeschlagene Fonds ist als Maßnahme der Makroebene und des Multi-Stakeholderansatzes, der Akteure aus unterschiedlichen Handlungsfeldern und –Strukturen vertikal integrieren will, die komplexeste Handlungsempfehlung. Daher verorten sich nächste Schritte zunächst im Bereich der weiteren Forschung. Dies betrifft sowohl die konkreten Möglichkeiten einer rechtlichen und organisationalen Ausgestaltung des Fonds mit administrativen Prozessen, Entscheidungsstrukturen und Zuständigkeiten als auch die Möglichkeiten vertikaler Vernetzung. Als ein Beispiel für eine gelingende Kollaboration zwischen Verwaltung, Politik, zivilgesellschaftlichen und ökonomischen Akteuren könnte Tübingen herangezogen werden. Ein Starterprojekt in diesem Bereich könnten daher eine Seminar- und Vortragsreihe sein, die man – wenn das wieder möglich ist – mit einem Road Trip zu Best-Practice-Projek-

ten verbinden könnte. Wichtig wäre, dafür alle diejenigen einzubeziehen, deren Kompetenzen, Befugnisse, Interessen und Unterstützung für ein solches Vorhaben wichtig sind.

Ein zweiter Schritt wäre die Erhebung von Teilregion-spezifischen Bedarfen sowohl von gemeinwohlorientierten Wohnprojekten in Hinblick auf bürokratische, administrative oder organisatorische Prozesse seitens der Kommunen und umgekehrt. Hieran würde auch anschließen, über geeignete Partner\*innen für ein Multi-Stakeholder-Gremium (Verwaltung, Politik, zivilgesellschaftliche Akteure) nachzudenken, welches für die Ausgestaltung des Fonds (in Gründung) verantwortlich ist.

Beide Schritte könne durch die Schaffung einer Projektstruktur initiiert werden, die über gezielt vergebene Forschungs- und Beratungsaufträge die Schärfung der Ziele, das Wissen über Ausgestaltungsmöglichkeiten und die Einbeziehung lokaler und überregionaler Akteur\*innen mit vorantreibt.

Daran anknüpfend oder parallel dazu sollte überlegt werden, welche Projektentwicklungs-Vorhaben in der Region als „Übe-Projekte“ in Frage kämen – hier könnte beispielsweise eine kommunale Wohnungsbaugesellschaft (Wittenberge, Stendal) ein Konzeptvergabeverfahren initiieren, oder die BI „Ausgeschlachtet“ um Peter Hund und andere zivilgesellschaftliche Akteure könnte mit Hilfe einer Stiftung (*Trias, Edith Maryon*) den ehemaligen Schlachthof in Steine erwerben und einer gemeinwohlorientierten Entwicklung zuführen. Auch der Aufbau entsprechender Bildungsangebote an / in Kooperation mit bestehenden Initiativen (*Zukunft Bauen MV, Hitzacker Dorf*) wäre denkbar, gleichfalls die Verzahnung mit vorhandenen Plattformen (*Wendlandleben, Zukunft der Leere*).

## 5.2. Lokales Sorge-Netzwerk „Agnes Agency“

In the most general sense, care is a species activity that includes everything that we do to maintain, continue, and repair our world, so that we can live in it as well as possible. That world includes our bodies, ourselves, and our environment, all of which we seek to interweave in a complex, life-sustaining web.“

(Tronto, Fisher 2019)

Wohnen hat wie eingangs beschrieben nicht nur eine räumliche, sondern auch eine soziale Dimension, die sich in (nachbarschaftliche) Beziehungen und (Alltags-)Praxen ausdrückt. Beziehungen und Praxen im ländlichen Raum – traditionell geprägt durch über Generationen gewachsene soziale Strukturen – haben sich durch demographischen Wandel und Abwanderung verändert. Innergenerationale Nachbarschaftshilfe und außerinstitutionelle Sorgearbeit, welche durch das Prinzip „Jede/r kennt jede/n“ aktiviert und ermöglicht wurde, verliert zunehmend an Selbstverständlichkeit.

Aufgrund der daraus resultierenden Frage wie „Beziehungen in den Gesellschaften im 21. Jahrhundert strukturiert“ sein können (Krenn 2014), fokussiert die zweite hier angeführte Handlungsempfehlung dezidiert auf den sozialen Aspekt von Wohnen. Entstehen soll eine Art „Ermöglichungsagentur“, die darauf abzielt, soziale Strukturen (neu) zu schaffen, in dem sie diese – ähnlich wie im urbanen Raum – aktiv mitgestaltet (kuratiert). Ihre Arbeit zielt darauf ab, zu versorgen, zu vernetzen und nicht zuletzt Vertrauen zu schaffen, die es ermög-

lichen, miteinander auf dem Land neue Wege zu gehen.

Gerade in den „strukturschwachen“ Regionen existiert eine Finanzknappheit der öffentlichen Hand (Thünen Institut 2012) und eine damit einhergehende Privatisierung zahlreicher sozialer Einrichtungen. Gleichzeitig zeigt die Zunahme des Arbeitssektors „Pflege“ in den vier Teilregionen (siehe Studie Neue Arbeit) den Bedarf an Sorgearbeit. Oft fällt diese zusammen mit prekären Arbeitsbedingungen und extrem wirtschaftlichen Versorgungssystemen („satt, sauber, sicher“). Sorgearbeit fällt damit in der Wertschöpfungskette immer wieder herunter (Interview 2, Zosel-Mohr)<sup>29</sup> und wird nicht angemessen entlohnt. Alltäglich, reproduktive Arbeit basiert auf Ehrenamt oder wird prekär bis gar nicht bezahlt (Bellacasa 2017).<sup>30</sup>

### **Vergemeinschaftung von Sorge**

Wo staatliche Ressourcen fehlen und ehrenamtlich Helfende auf unsicherem Terrain und häufig nach dem Prinzip der Selbstausbeutung agieren, empfehlen wir, vorhandene Bestrebungen wie die Gründung einer Bürger\*innen-Genossenschaft zur Pflege (Initiative von Marion Zosel-Mohr) zu unterstützen und mit zusätzlichen Angeboten und Aufgaben zu betrauen. So kann ein zunächst altersgruppenspezifisch entworfenes Projekt, das Senior\*innen ermöglicht, länger in den eigenen vier Wänden zu bleiben, auch anderen Bewohner\*innen und / oder Zuzügler\*innen buchstäbliche Türen zur Region öffnen – ähnlich wie das die (fiktive) „Schwester Agnes“ als Dorf-Gemeindeschwester in dem gleichnamigen 70er-Jahre-DEFA-Film tut: An das regionale Gesundheitssystem angedockt, übernimmt diese Filmfigur auch Makler\*innentätigkeiten und andere Formen der (zwischenmenschlichen) Fürsorge, ihren Dienst versieht sie mobil auf einer Schwalbe.

Müsste man diese Figur heute neu erfinden, würde die „Kümmerin“ vermutlich zu einer Art „Kuratorin“; und ihre Qualifikation wäre zwar partiell auch eine medizinische, vor allem aber die einer Netzwerkerin. Wir schlagen vor, hierfür eine Agentur zu gründen, die genossenschaftlich getragen, aber öffentlich gefördert werden kann: So wäre gewährleistet, dass die Tätigkeit der dort beschäftigten Personen je nach Zeiteinsatz und Qualifikation variabel bleiben, aber angemessen entlohnt werden kann. In Hommage an die beschriebene Gemeindeschwester nennen wir dieses Konzept „Agnes Agency“ und stellen es im Folgenden in Grundzügen vor.

### **Agnes Agency: Zukunftsfähige Sorgemodelle für den ländlichen Raum**

Die Agnes Agency begreift Daseinsvorsorge als verantwortungsvolle Tätigkeit und bietet in den Ortschaften unterschiedliche Angebote an, die zur Schaffung und Erhalt der Lebensqualität an den Schnittstellen von Mobilität, Alltagsversorgung, Betreuung und sozialem Miteinander angesiedelt sind. Dabei verstehen sich die Mitarbeitenden der Agnes Agency – die über unterschiedliche Expertisen verfügen, um die unterschiedlichen Bedarfe der Gemeinden zu adressieren – als Kümmer\*innen der Region, die nah an den Menschen vor Ort sind und gleichzeitig einen Überblick über verschiedene Zusammenhänge haben, weil sie zwischen verschiedenen Haushalten und Ortschaften unterwegs sind. Das so erhaltene informelle Wissen kann genutzt werden, um neben Pflege- und Betreuungsangeboten, die in privaten Haushalten stattfinden, auch Angebote zu schaffen, welche die Haushalte miteinander in Verbindung bringen können. Hier könnten Veranstaltungen stattfinden (Kaffeekranz,

---

29 „Pflege wurde immer als Kostenfaktor und nicht als Wertschöpfungskette gesehen“

30 Siehe hierzu auch einschlägige Arbeiten feministischer Autor\*innen und Wissenschaftler\*innen, die die Marginalisierung der Sorge-Arbeit und ihre relative „Abwertung“ gegenüber der (meist männlich konnotierten) Lohnarbeit seit Jahrzehnten kritisieren



Tanztee, Hausaufgabenbetreuung etc.) oder die Dorfgemeinschaft zu gemeinsamen Produktionen eingeladen werden (Zukunftswerkstätten, Reallabore, Feste).

Sehr gut wäre diese Art der Tätigkeit mit weiteren (bürger-)genossenschaftlich organisierten Angeboten vereinbar, z.B. dem Betreiben eines Bürgermobils, das flexiblen Personenverkehr ermöglicht, oder einer damit kombinierten mobilen Küche mit Essensversorgung.

Die Agnes Agency kann als überregionales, transdisziplinäres Netzwerk gedacht werden, das zum einen direkt mit den Menschen in den Ortschaften und zum anderen mit den Kommunen, dem Regionalfonds und auch anderen Regionen verknüpft ist. So können Informationen erworben und ausgetauscht werden sowie Bedarfe und Angebote auf der Ebene von (temporären und dauerhaften) Raumnutzungen miteinander in Beziehung gesetzt werden. So könnten beispielsweise Leerstände oder nur selten genutzte Räume (Gemeindehäuser, Jugendherbergen) einer vielfältigeren Nutzung zur Verfügung gestellt werden, was ihre Multifunktionalität erhöhen und helfen könnte, Nutzungskosten gering zu halten.

Ein gutes Beispiel für ein derartiges Initialprojekte ist der Wittenberger Stadtsalons *Safari*, aber auch das Konzept des *Summer of Pioneers*, in dem Wohnen, Arbeiten und öffentliche Veranstaltungen Hand-in-Hand gehen. Dabei werden neue Möglichkeiten für Leerstände erprobt, die als Beispiele eines solchen kuratorischen Kümmerns und des Aufschließens neuer Nutzungsmöglichkeiten angesehen werden können. Für deren Verstetigung fehlt allerdings häufig (noch) die entsprechende Struktur.

Eine ständige Präsenz von regional agierenden Kümmern\*innen vor Ort könnte nicht nur dabei unterstützend wirken, sondern trüge auch zu einer (persönlichen) Vertrauensbildung auf lokaler Ebene bei, die ermöglicht, dass sich Alteingesessene und Neuzugezogene aufeinander und vielleicht sogar auf gemeinsame neue Wohnexperimente einlassen könnten.

So könnte zum Beispiel die Problematik bearbeitet werden, dass einerseits ältere Menschen mit der Instandhaltung von (zu) großen Höfen überfordert sind, andererseits junge Familien keinen angemessenen Wohnraum finden (Interview 3, Foge)<sup>31</sup>. Hier wären verschiedene Modelle des Eigentumsübergangs und der Mit- und Weiternutzung interessant, jedoch gibt es bisher kein Forum, dies mit möglichen Interessenten zu diskutieren.

---

31 „Alte Menschen leben oft alleine in Einfamilienhäusern. Es gibt dann den Trend in einen Bungalow in Stadtnähe zu ziehen, was aber neue versiegelte Fläche und Baugebiete schafft. Das ist nicht im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung. In Kleinstädten findet man gleichzeitig Siedlungshäuser mit 80qm Wohnfläche. Das ist wiederum nicht attraktiv für Familien, die dann doch eher größeren Wohnraum auf dem Land suchen. ... Wie kann man ältere Menschen, die auf großen Höfen leben, darin bestärken, Teile ihres Hofes als Mietfläche anzubieten? Oder alternativ: Wie kann man sie davon überzeugen, jüngeren Familien die Möglichkeit zu geben später einmal das Haus zu übernehmen oder zu erwerben?“

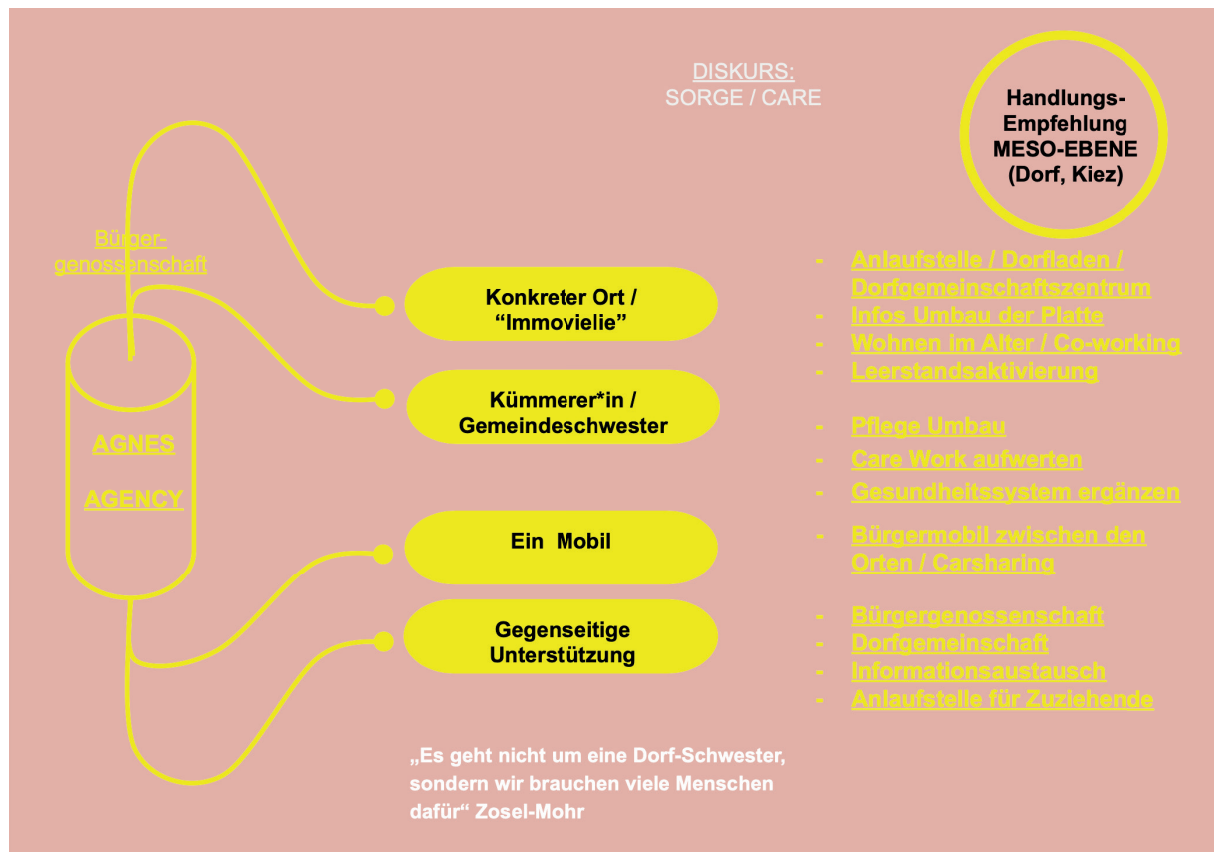


Abb. 26: Handlungsempfehlung auf der Meso-Ebene: Sorge-Netzwerk „Agnes Agency

### Umsetzungsschritte

Durch Kollaboration mit einer Forschungseinrichtung könnten hier zunächst unterschiedliche Bedarfe der Daseinsvorsorge abgefragt und dann mit Hilfe lokaler Partner\*innen wie beispielsweise der geplanten Bürgergenossenschaft von Marion Zosel-Mohr, *Kreative MV* oder *Wendlandleben* modellhaft weiterentwickelt werden.

Im Gegensatz zu der Handlungsempfehlung auf der Makro-Ebene könnten die nächsten Schritte für die Konzeption und Etablierung einer „Agnes Agency“ sehr viel praxisbezogener strukturiert werden. Hier empfiehlt sich das Format eines Reallabors, innerhalb dessen Praxisakteure und Forschende ein Pilotprojekt konzipieren, durchführen und Erkenntnisse daraus für die weitere Gestaltung der Agency verwenden. Dafür gilt es:

- 1) Sich über mögliche und sinnvolle Kooperationsmöglichkeiten unterschiedlicher Praxispartner\*innen zu verständigen.
- 2) Mögliche Akteure für die Ausgestaltung und Durchführung der Aufgaben der ersten Agnes Agency zu identifizieren.
- 3) Eine geeignete Modellregion zu bestimmen, in der die Agnes Agency exemplarisch tätig werden kann.

Während in einer Reallaborsituation die Praxispartner\*innen die Bedingungen der Realisierbarkeit des Agnes Agency testen können und Sorge tragen, dass diese an die lokalen Gegebenheiten angepasst ist, werden sie von den Forschungspartner\*innen durch Begleitforschung unterstützt. Dies kann beispielsweise umfassen, einen systematischen Überblick über bereits existierenden Kollaborationen zwischen staatlichen Institutionen und nichtstaatlichen Akteuren und die Möglichkeiten einer rechtlich-organisatorische Ausgestaltung zu

erstellen, der den Praxispartner\*innen bei der Konzeption der Agnes Agency hilft. Es kann aber auch um die Entwicklung eines Kriterienkatalogs gehen, um geeignete Modellregionen zu identifizieren, oder durch eine Bedarfsstudie in dieser Modellregion die Ausgestaltung des Handlungsrahmens zu unterstützen. Die Dokumentation und Auswertung des Reallaborpilotprojekts könnten wertvolle Erkenntnisse für die weitere Ausgestaltung und Etablierung einer Agnes Agency liefern.

Diese Strategie kann auch eine räumliche Dimension erhalten, wenn die „Agentur“ vor Ort eine leerstehende Immobilie reaktiviert und dort zur Anlaufstelle für weitere Vernetzungs- und Mobilitätsangebote werden kann: Am konkreten Ort, beispielsweise dem Dorfgemeinschaftshaus, ließe sich die Beratung wie in einem Stundenplan oder Kalender organisieren, der auch andere Angebote integriert. Wo größere Mietwohngebäude leer stehen, könnte ein mobiles Pflegeangebot vor Ort mit der Agentur kombiniert werden; oder die benachbarte Garage der freiwilligen Feuerwehr kann Standort des Bürger\*innenmobils sein. Nicht zuletzt kann die Agentur, ausgestattet mit WLAN und Kaffeemaschine, sowohl als Co-Working-Space genutzt werden, als auch den Kindern und Jugendlichen des Ortes Zugang zum Internet anbieten – umsonst und draußen, oder sogar drinnen.

Auch hier bietet sich, wie beim Regionalfonds, eine mehrschrittige Strategie an, die sowohl auf der Forschungsebene als auch bei der Entwicklung konkreter „Prototypen“ und Umsetzungsbausteine nach und nach konsolidiert werden kann. Wir sehen dabei die Agnes Agency als eine Art mobile Einsatztruppe oder eine lokale Repräsentanz der regionalen Entwicklungsagentur, die als ein mögliches Starterprojekt des WIR! Elbe Valley Verfahrens angesehen wird.

### 5.3. Nomadische Akademie „Flexi Living Hub“

**Suffizienzorientierte Stadtentwicklung – das klingt komplizierter, als es ist.** Gemeint ist damit, die städtische Infrastruktur so zu gestalten, dass nachhaltiges Leben nicht nur möglich, sondern einfach wird. Mit Suffizienzmaßnahmen kann jede Kommune sofort beginnen. Sie bedürfen keiner teuren Technik oder großer Investitionen. Es genügt, die bestehenden rechtlichen Rahmenbedingungen zu nutzen. Allein: Suffizienz stellt den Zwang zu wachsen in Frage. Und das ist ein Problem.“

(Zitiert nach: Böcker et al. 2020)

Die Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung von 2016 sieht eine Flächenverbrauchsreduktion für Bauen und Infrastruktur auf 30 ha pro Tag vor (Die Bundesregierung 2016:159). In der Region Elbe Valley ist das Einfamilienhaus aktuell immer noch der beliebteste Gebäudetyp, die Pro-Kopf-Wohnfläche liegt im oder sogar über dem bundesdeutschen Durchschnitt, Tendenz: steigend (siehe Kapitel 3).

Flächenknappheit scheint im Elbe Valley zwar zunächst kein Problem, doch der Beitrag von monofunktionalen Neubausiedlungen zu hohem Flächenverbrauch, Zersiedlung und mehr Verkehr ist genauso problematisch mit Hinblick auf die Entwicklung resilienter (Wohn-)Struk-

turen wie ihr Unvermögen, zu Diversität im Wohnangebot beizutragen. Dies wird verschärft durch die Herausforderungen, die sich aus dem demografischen Wandel in Kombination mit dem Wegzug von jungen Menschen ergeben, die wenig Perspektiven auf dem Wohn- und Arbeitsmarkt sehen.

Die Ansiedlungshindernisse für junge Menschen sind so divers wie die einzelnen Teilregionen selbst. Was sie jedoch eint ist das mangelnde Angebot an flexiblem, kostengünstigem (Miet-)Wohnraum: Wer auf dem Land leben will, muss oftmals über Kapital verfügen und Eigentum bilden wollen (und können). Aber nicht nur für die potentiellen neuen Bewohner\*innen des Elbe Valleys ist der Wohnungsmarkt zu eindimensional ausgerichtet auf die Bedürfnisse der klassischen Kernfamilie im Eigenheim: Auch für ältere Menschen nach dem Ausstieg aus dem Berufsleben (und mit Bedürfnis nach Gemeinschaft), Getrenntlebende, Studierende, Auszubildende oder temporär Beschäftigte ist das Angebot rar.

Mit dieser einseitigen Zielgruppenorientierung steht das Elbe Valley nicht allein da – und nicht nur hier haben Menschen begonnen, über zeitgemäße Alternativlösungen nachzudenken. Dabei wäre die Um- oder Wiedernutzung von (leerstehender oder untergenutzter) Altbausubstanz auch ökologisch gesehen das Beste, um zusätzlichen Flächenfraß und Versiegelung zu vermeiden, sie ist jedoch häufig mit hohem Aufwand an Kosten und langwierigen Genehmigungsverfahren verbunden – auch im Elbe Valley berichten Menschen von Odysseen durch dünn besetzte Ämter, kafkaesk anmutenden Auflagen und schwer zu erlangenden (Um-)Baugenehmigungen.

Parallel dazu entstehen neue Trends und Moden: So ist „Tiny Living“ mit dem verwandten Trend des Minimalismus inzwischen eine mächtige Bewegung, die das Leben im Bauwagen aus dem Stigma des Anarchie- und Armutsverdachts herausgeholt hat: „Tiny Houses“ gelten heute Vielen als die Lösung zur Verkleinerung ihres ökologischen (Konsum-)Fußabdrucks, zumal dann, wenn sie mobil sind und das nomadische Leben unterstützen.

Dabei ist zu bedenken, dass die Idee der Bescheidenheit und Suffizienz, also der Frage, was „genug“ ist zum Leben, konterkariert wird, wenn man Tiny Houses zusätzlich zum freistehenden Einfamilienhaus bewohnt oder ein großes Grundstück „in unberührter Natur“ benötigt, um sie aufzustellen: Hier hat jede gewöhnliche Geschosswohnung eine bessere Ökobilanz und lässt sich noch besser und effizienter beheizen.

Dennoch ist die Forschung und Praxis in der Frage „neuer Wohnformen“ hier auf einem interessanten Weg: Wenn sich beispielsweise Tiny Houses als Wohnergänzungsraum im Sinne eines Altenteiles nutzen lassen, als geteilte Dorfgästewohnung oder als mobiles Seminar- und Gästehaus, dann ist ihr Einsatz ebenso interessant wie die Aktivierung leerstehender landwirtschaftlicher (Neben-)Gebäude oder anderer Bauten, die ihren Zweck nicht mehr erfüllen.

Da solche Fragen im Alltag vieler Menschen schlicht nicht gestellt werden und daher auch nicht diskutiert werden, halten wir es in diesem Handlungsfeld für besonders wichtig, das entsprechende Wissen zu generieren und zu teilen.

### **Vergemeinschaftung von Wissen**

Die Entwicklung, Erprobung und Anwendung „neuer Wohnformen“, so unsere Überzeugung, bedarf einer Dreifachstrategie aus Forschung, Praxis und Kommunikation. Gesucht sind konkrete Antworten auf die Frage, wie man mit wenig Flächenverbrauch eine hohe Diversität an Wohnformen schaffen kann.

Dafür muss zum einen mit der Erschließung, Erhaltung, Neuorganisation und Aktivierung von aufgegebenen Bausubstanz experimentiert werden, die in den Städten oftmals zentral gelegene Wohnhäuser, stillgelegte Industrieanlagen oder verlassene Ladenlokale sind. Im ländlichen Raum können es zudem großen Höfe sein, die leer stehen – entweder in Gänze, zumindest aber die Nebengelasse. Deren Bauvolumen erfordern zur Restaurierung oft große und in der Regel Nutzungskonzepte, die über das Schaffen von individuellem Wohnraum hinausgehen. Die Strategien hierfür können so divers sein wie die Bedürfnisse und Lebensentwürfe der Bewohner\*innen einerseits und die baulichen Strukturen andererseits. Die Reaktivierung von Nebengelassen, die Umnutzung von leerstehenden Gewerbeeinheiten, der Ausbau von Dachböden oder das Teilen von großen Wohnungen in kleinere Einheiten oder Clusterverbände sind mögliche Strategien.

Insbesondere das Bauen im Bestand erfordert dabei planerische, vor allem aber handwerkliche Fähigkeiten und Know-How, das traditionell im Rahmen von Lehrberufen vermittelt wird – allerdings sieht die Branche hier bereits heute aufgrund des Fachkräftemangels, der hohen Schulabbrecherquote und dem relativen Desinteresse einer Generation von jungen Menschen, die von einer Existenz als Youtube-Stars träumen, die Gefahr des Aussterbens ganzer Berufswege.<sup>32</sup>

Zugleich ist das Bauen im Rahmen fortwährender Anhebung von Standards, aber auch aufgrund von Lobby-Maßnahmen der Baustoffindustrie so kompliziert geworden, dass sich heute niemand mehr sein eigenes Haus baut – was auf dem Land früher üblich war.<sup>33</sup>

### **Flexi Living: Suffiziente Wohnformen für den ländlichen Raum**

Das im Folgenden vorgestellte Flexi Living Hub ist eine Handlungsempfehlung auf der Mikroebene, die räumliche und soziale Faktoren unter der Maßgabe der Suffizienz in den Bereichen Fläche, Diversität und Know-How miteinander verbindet. Es ist ein Laboratorium für neue Wohnformen, das Fragen von Flächenverbrauch mit Ansprüchen an Diversität experimentell verbindet, um Wissen darüber zu schaffen, wie man die in der Region bestehende Bausubstanz erhalten, erschließen, selbst herstellen und neu organisieren könnte. Dieses Wissen umfasst sowohl handwerkliches Können als auch Wissen um neue soziale (Wohn-)Strukturen.

Konkret bietet das Flexi Living Hub als Labor Lehr- und Lernräume, in denen Menschen aus verschiedenen Professionen gemeinsam an Themen wie nachhaltigem Wohnen, Neubau im Bestand, Kleinform- oder Clusterwohnen arbeiten. Hier werden gemeinschaftlich Prototypen entwickelt und getestet: Micro- Apartments in Plattenbauten, gemeinschaftliche (Um-) Nutzung leerstehender Gebäude (Scheunen, Ställe, Kirchen, etc.), temporäre Raumergänzungsbauten, Modulhäuser im Clustersystem.

Neben konkreten Wohneinheiten werden im Lab Konzepte für alternative Lebensgestaltungen erarbeitet und direkt in der Praxis erprobt. Dafür könnten beispielsweise Tiny-Living-Einheiten als Raumergänzungsbauten schnellen, kostengünstigen Wohnraum bereitstellen,

---

<sup>32</sup> Das Handwerk unterliegt seit Jahren schon schwierigen konjunkturellen Bedingungen: Entweder gibt es keine Aufträge oder kein Personal; zudem wachsen der administrative Aufwand und die Übernahme von Verantwortung proportional zur sinkenden Bereitschaft von Bauherren, die Leistungen fristgerecht und angemessen zu entlohnen.

<sup>33</sup> In manchen Gegenden gibt es auch auf diesem Gebiet noch eine regelrechte Selbst- und Fremdhilfekultur, wenn die Handwerker eines Ortes nach dem „Eine Hand wäscht die andere“-Prinzip gemeinsam von einem Haus zum nächsten ziehen.



der an bestehende Infrastrukturen andockt und als sofort bewohnbare Einheit den Prozess die Erschließung und Belegung des Bestands befördert. Durch die Anbindung an bestehende Strukturen entstehen Sozialkontakte, die den Boden bilden für eine dauerhafte Ansiedlung. Tiny Living meint hier ausdrücklich nicht autarke Minihäuser, sondern steht vielmehr für suffiziente Flächeninanspruchnahme, eine Strategie der Aktivierung von untergenutzter Bausubstanz und das Schaffen von diversen Formen des Miteinanderwohnens. Wie in einem Reallabor entstehen so Prototypen für ein zukünftiges, ressourcenschonendes Miteinander.

Ein wichtiger Aspekt dabei ist die Selbstermächtigung der (zukünftigen) Bewohner\*innen des Elbe Valleys. Daher braucht es einen Ort, an dem Fähigkeiten zum Selbstbau erworben und strukturelles Wissen über alternative Wohnformen und Selbstorganisation vermittelt werden.

Das Flexi Living Hub ist auch eine Werkstatt für die Produktion von baulichen Strukturen, die flexibel, anpassungs- und wandlungsfähig genug sind, um den Bestand für zukünftige Wohnformen zu erschließen und an spezifische Wohnbedürfnisse anzupassen. Dafür braucht es neben Experimenten mit neuer Wohnraumorganisation auch innovatives technisches Know-How. Hier könnte das Flexi Living Hub mit örtlichen Handwerksbetrieben kooperieren, um in einer Bau-Werkstatt gemeinsam mit Interessierten innovative (Bau-)Lösungen zu entwickeln. Durch die Kooperation mit Hochschulen könnte neben dem Handlungswissen auch theoretisches Wissen unmittelbar in die Region transportiert werden. Ziel dabei ist es, einen Wissenstransfer zwischen Forschung und Praxis zu gewährleisten.

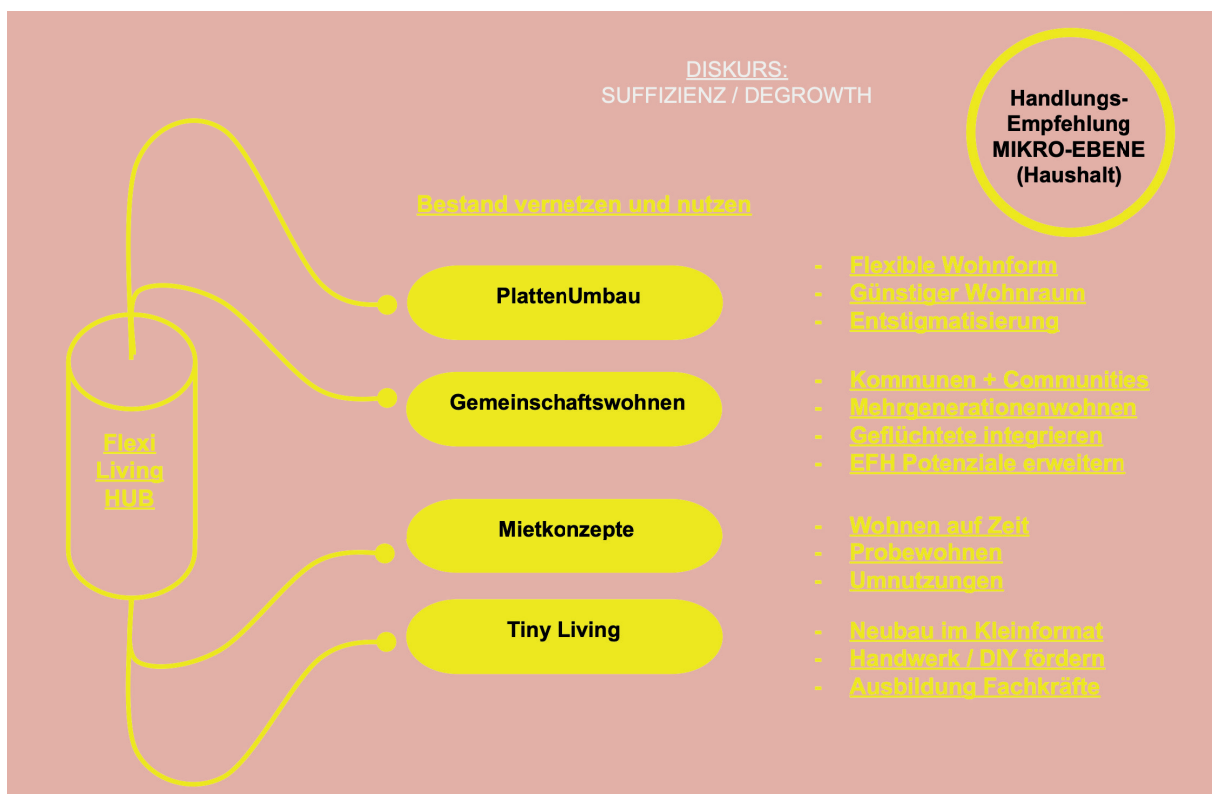


Abb. 27: Handlungsempfehlung auf der Mikro-Ebene: Lehr- und Lernorte im „Flexi Living Hub“

### Umsetzungsschritte

Der Schlüssel zur Umsetzung kann hier die Kooperation zwischen ortsansässigen Handwerksbetrieben und Bildungseinrichtungen wie z.B. Berufsbildende Schulen mit überregionalen Hochschulen sein. So kann gleichzeitig sowohl lokales Wissen gebündelt,

verknüpft und weitergetragen werden, als auch externes theoretisches Wissen unmittelbar in die Region transportiert werden. Einem zunächst kleineren Zusammenschluss weniger Gewerke könnten sich nach und nach weitere Akteure anschließen. Ein erster Ort für den Hub könnte als Startprojekt gemeinsam (temporär) aktiviert werden im Rahmen eines Summercamps. So wäre es mit relativ geringen finanziellen Mitteln möglich, neue Strukturen der Zusammenarbeit und des Wissenstransfers auszuprobieren und anschließen ggf. langsam zu wachsen und diese Strukturen zu verstetigen.

Im Rahmen eines solchen Summer Camps könnten von der Planung bis zur Nutzung alle Arbeiten im praktischen Tun vermittelt und durch theoretische Vorträge ergänzt werden. Teilnehmer\*innen der Werkstatt erhalten einerseits praktische Anleitung und sammeln andererseits Wissen über Nachhaltigkeit und den verantwortungsvollen Umgang mit schwindenden Ressourcen. Beispielsweise könnte ein Schwerpunkt für das Arbeiten im Lab Prinzipien wie Teilen, Reduzieren, Wiederverwenden und Recyceln sein, sodass der Hub zu einem Second-Hand-Baumarkt für Holz und Baustoffreste wird, die vor Ort abgegeben werden können.<sup>34</sup>

Für den Bau könnten alte Techniken vermittelt und weiterentwickelt werden, um so das Interesse von jungen Personen für Handwerk zu wecken. So könnte das Flexi Living Hub auch einen Beitrag zur Behebung des Fachkräftemangels auf dem Land leisten, indem es neben der Erhöhung der Attraktivität von Handwerk den Interessierten auch Perspektiven bietet, sich dauerhaft im Elbe Valley niederzulassen. Es könnte somit als Anlaufpunkt in der Region dienen, um gemeinsam Projekte voranzutreiben, hätte aber auch das Potential, die Resilienz der Region durch Begrenzung von neuer Flächenversiegelung, Diversifizierung von Wohnraum und Selbstorganisation aktiv zu fördern und so das Bewusstsein für die Qualität nachhaltiger Lebensweisen zu stärken.

Durch das Flexi Living Hub können „aufgegebene Orte“ in Impulsorte transformiert werden, die wiederum als Katalysatoren für soziale Innovationen und zukunftsfähige Wohnkonzepte wirken. Von der Neuauftellung des bestehenden Wohnraums und der Erschließung von Potentialflächen profitieren zunächst diejenigen, deren Bedürfnisse auf dem bisherigen Wohnungsmarkt stark unterrepräsentiert sind. Die Angebote des Flexi Living Hubs können gerade für junge Menschen ein niedrigschwelliger Schritt zum Ankommen sein, aus dem gegebenenfalls ein Bleiben auf Dauer wird. Auch wird durch das Hub und die sozialen und ökonomischen Netzwerke, die dadurch befördert werden, eine Perspektive geschaffen, die aktiv gegen den Wegzug einer ganzen Generation wirkt. Doch auch die Alteingesessenen profitieren: durch Beratung und dem Sichtbar- und Erlebbarmachen neuer Wohnkonzepte werden die Bewohner\*innen ermutigt und ertüchtigt selber zu Handeln und sich Raum nach ihren Bedürfnissen zu erschließen und zu teilen.

Eine Verknüpfung in der Region und mit bestehenden Projekten sehen wir vor allem im Bezug zu den Aktivitäten der Grünen Werkstatt Wendland, die mit dem *Tiny Living Festival* sowohl das Thema als auch die Aufgabe der Kommunikation bereits erfolgreich erprobt hat. Hier könnte in einem der nächsten Sommer die erste „Suffizienz-Challenge“ stattfinden, in der Prototypen nicht nur entwickelt, sondern auch gleich gebaut würden.

Einen Bezug zu den drei Handlungsfeldern des WIR! Elbe Valley Projektes sehen wir vor allem zur „Region als Campus“, da der oben beschriebene Lernort auf vielfältige Weise zu

---

<sup>34</sup> Ähnliche Konzepte werden gerade unter den Schlagworten der Repair Kultur und der Circular Economy / Cradle to cradle in zahlreichen Städten erprobt – siehe Baier et al. 2016, das Projekt CRCLR am Vollgut Neukölln, die Materialmafia und das Haus der Materialisierung im Modellprojekt Haus der Statistik Berlin u.v.m.)

einem Austausch von Wissen beitragen und das Profil der Region als nachhaltiger „Klassenprimus“ stärken könnte.

#### 5.4. Bezüge der Handlungsempfehlungen untereinander

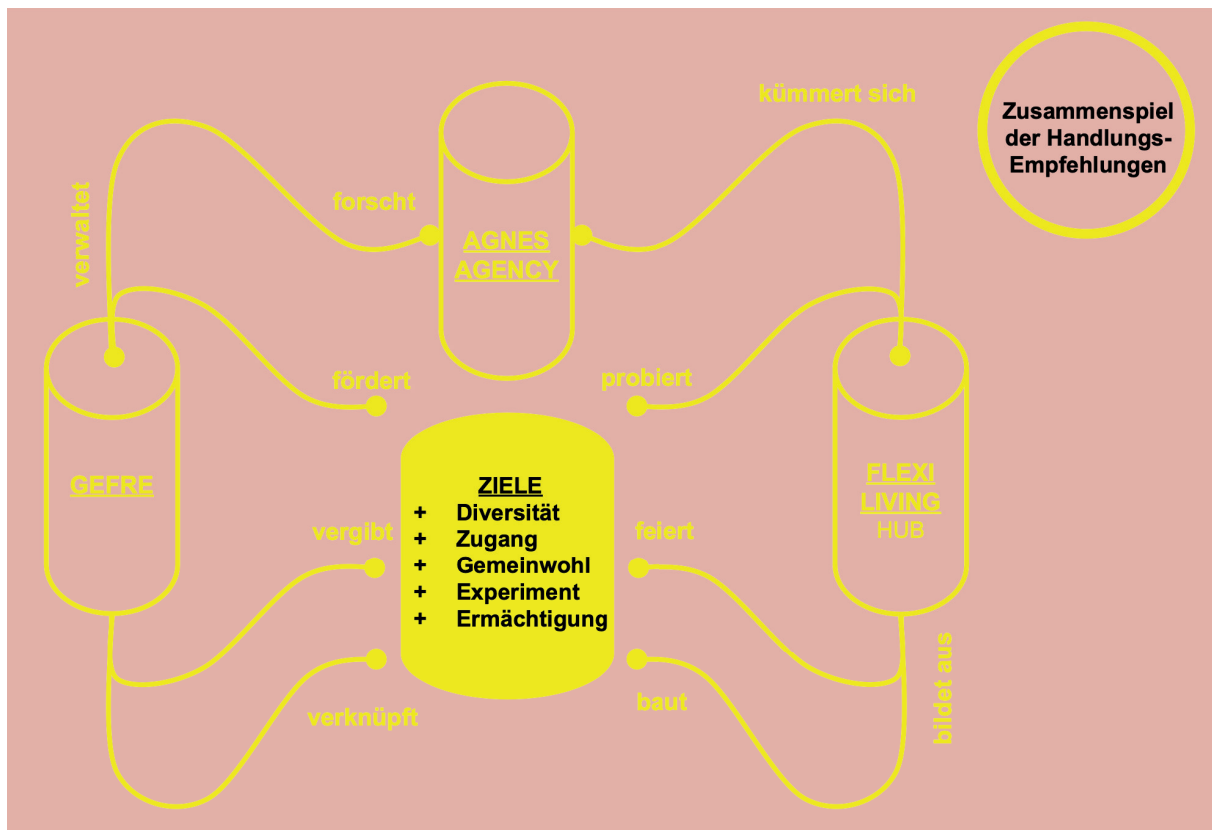


Abb. 28: Interdependenz der drei Handlungsempfehlungen: Ermöglichen, Erhalten, Ermutigen

Die drei in den vorangegangenen Abschnitten beschriebenen Handlungsempfehlungen können sowohl vernetzt als auch unabhängig voneinander gedacht und umgesetzt werden. Als strukturelle Maßnahmen sind sie nicht schnell umzusetzen, auch ist der organisatorische Rahmen und der mit ihnen verbundene Forschungsbedarf als relativ hoch einzuschätzen. Dafür bieten sie alle ein enormes Innovationspotenzial, das zu einer nachhaltigen Stadt- und Regionalentwicklung in einem „Transformationsdesign-Verständnis“ sehr wertvolle Beiträge leisten könnte.

Uns war es dabei wichtig, Handlungsempfehlungen so zu formulieren, dass diese auch unabhängig vom Wettbewerbsprozess weiterverfolgt und umgesetzt werden können – und an konkrete Vorhaben in der Region anknüpfen.

Für eine tatsächliche Umsetzung der hier vorgeschlagenen Interventionen wäre eine strukturelle, institutionelle Unterstützung durch eine „Entwicklungsagentur“ hilfreich, wahrscheinlich sogar erforderlich. So würde die Region insgesamt zu einem „Campus“ für neue Wohnformen, Experimente mit Bausubstanz und zur Beförderung eines nachhaltigen Kulturwandels beitragen. Dass hierzu, last but not least, gemeinwohlorientierte Ressourcenzugänge, sei es in Form von Finanzmitteln oder Boden erforderlich ist, versteht sich von selbst.

## 6. Fazit

Die Studie kommt zu dem Ergebnis, dass trotz der bestehenden Herausforderungen in der Region Elbe Valley großes Potenzial für die Entwicklung resilienter Wohnzukünfte vorhanden ist. Dies sehen wir vor allem im Bereich alternativer Organisations- und Lebensformen, der Vernetzung und der regionsübergreifenden Zusammenarbeit. Dieses Potential wurde aber bislang noch nicht oder nicht genügend genutzt. Eine größere Diversität des Wohnungsangebotes kann hier zu einer größeren Diversität der möglichen Lebensformen beitragen – und damit die Resilienz in der Region insgesamt stärken.

Hierfür braucht es allerdings nachhaltig gesicherten und gerechten Zugang zu Raum. Die Untersuchung zeigt, dass es momentan ökonomisch sinnvoll wäre, Raum bzw. Boden nachhaltig zu sichern. Dafür existieren unterschiedliche Möglichkeiten: Ob im Zusammenschluss vieler Einzelner (in Genossenschaften oder Bürger\*innen-AGs) oder in der Neuausrichtung der kommunalen Liegenschaftspolitik (hin zu Konzeptvergaben und Zweckbindungen), könnten die entsprechenden Maßnahmen Bottom-Up, Top-Down oder Middle-Out realisiert werden. Wichtig ist jedoch, dass einem „Ausverkauf“ der Potenziale rechtzeitig und entschieden begegnet wird: Ist eine Fläche erst einmal privatisiert, kann eine (zusammenhängende und nachhaltige) Entwicklung darauf nur noch schwer gewährleistet werden.

Die schiere Größe des Anspruchs, der „scope“ des anstehenden Transformationsprozesses, erfordert einen erweiterten Kooperations- und Kollaborationsbegriff. Allianzen (i.S.d. vertikalen Vernetzung) zwischen zivilgesellschaftlichen, politischen und administrativen Akteur\*innen sind hier auf der (über)regionalen, der lokalen / kommunalen und auf der individueller Projektebene gefragt. Besonders erfolgreich und damit wünschenswert erschiene eine parallele Entwicklung der entsprechenden Strukturen und deren Verzahnung, da dies eine Zugänglichkeit auf mehreren Ebenen und aus verschiedenen Perspektiven ermöglichen und die interdependenten Teilsysteme stabilisieren würde (siehe Modell des resilienten Wohnens in Abschnitt 2.2).

Gleichzeitig ist ein ganzheitlicher Ansatz, die Transformation des Elbe Valley zu einer resilienten Region zu gestalten unabdingbar. Erst die Verknüpfung der Handlungsempfehlungen zur Förderung gemeinwohlorientierten Wohnens mit Maßnahmen zur Entwicklung (neuer) Arbeit und (zukunftsfähiger) Mobilität können einen Strukturwandel initiieren, der auch der inter- und intragenerationalen Gerechtigkeit Rechnung trägt.

Intensive Kooperationsstrukturen in inter- und transdisziplinäre Verbundprojekten, in denen Forschung und Praxis an-, von- und miteinander lernen, sind ein weiterer Schlüssel, der ermöglicht aus Fehlern, Krisen und Katastrophen wertvolle Erkenntnisse für die Gestaltung dieser Transformation zu ziehen. Die menschlichen Aktivitäten in konstanter Evaluation auf ihre gewünschten und ungewünschten Nebeneffekte hin zu untersuchen, zu reflektieren und anzupassen entspricht nicht nur einem konstruktiven Umgang mit Unsicherheit: Es würde auch ermöglichen, aus einer herausfordernden Gegenwart Innovationspotentiale zu entwickeln, die die Region zu einem Modell für eine suffizientere, sorgsamere und gemeinschaftlichere Form des Umgangs miteinander, mit der Natur und mit anderen Lebewesen.

Die Notwendigkeit einer neuen Balance zwischen menschlichen und nichtmenschlichen Akteuren auf dieser Welt, die innerhalb bestehender Ungleichgewichte und Ungerechtigkeiten entstehen muss, mag wie ein unbescheidener Aufruf zu mehr Bescheidenheit klingen. Erst neue „Geschichten des Gelingens“ zeigen, was man durch einen solchen tiefgreifenden

Kulturwandel gewinnen kann – warum nicht solche wie die eingangs erzählte aus dem Elbe Valley der Zukunft?

Die gute Nachricht wäre dann die, dass „Strukturschwäche“ tatsächlich „Zukunftsstärke“ bedeuten würde, und dass auch künftige Generationen noch eine offene, gestaltbare und verantwortliche Umgebung vorfinden würden, in die sie sich dann mit eigenen Wünschen, Träumen und Zielen wohnend einschreiben könnten. Die Fähigkeiten, die dazu nötig sind, scheinen in der Region jedenfalls schon vorhanden zu sein: Die „sustain-ability“ als Fähigkeit, Dinge und Traditionen zu erhalten und fortzuschreiben; die „response-ability“ als die Bereitschaft, Verantwortung zu übernehmen und einander zuzuhören / zu antworten sowie die „prefer-ability“ als Wunschfähigkeit, die danach fragt, in welchem Verhältnis „Wirklichkeitssinn“ und „Möglichkeitssinn“ (Musil 1994) zu einander stehen und sich gegenseitig beeinflussen.



## 7. Anhang

### 7.1. Literaturverzeichnis

- Agnotti, Tom, and Cecilia Jagu. 2007. Community Land Trusts and Low-Income Multifamily Rental Housing: The Case of Cooper Square, New York City (New York), Lincoln Institute of Land Policy.
- Agora Verkehrswende. 2020. Baustellen der Mobilitätswende. Wie sich die Menschen in Deutschland fortbewegen und was das für die Verkehrspolitik bedeutet.
- Allan, Penny, and Martin Bryant. 2011. Resilience as a Framework for Urbanism and Recovery, *Journal of Landscape Architecture*: 34–45
- Apicella, Sabrina Yossi Bartal, Noel David Nicolaus, Hannah Schurian. 2014. In the eye of the storm. Urban Transformations in Berlin – Realities of Crisis and Perspectives for Social Struggles. [http://teachingthecrisis.net/wp-content/uploads/2014/03/Berlin\\_Urban\\_transformations.pdf](http://teachingthecrisis.net/wp-content/uploads/2014/03/Berlin_Urban_transformations.pdf) (abgerufen am 27.02.2021).
- ARCh+ Berlin Theorie, Bernd Belina, Susanne Heeg, Robert Pütz, Anne Vogelpohl. 2013. Neuordnungen des Städtischen im neoliberalen Zeitalter – Zur Einleitung. In: *Geographische Zeitschrift*
- Artabana. o. J. <https://artabana.de/index.html> (abgerufen am 20.01.2021).
- Bahner, Olaf, Matthias Böttger, und Laura Holzberg. 2020. Sorge um den Bestand: zehn Strategien für die Architektur und das Manifest zum Haus der Erde unter [https://www.bda-bund.de/wp-content/uploads/2020/06/2020\\_BDA\\_DasHausDerErde\\_Monitor.pdf](https://www.bda-bund.de/wp-content/uploads/2020/06/2020_BDA_DasHausDerErde_Monitor.pdf) (abgerufen am 14.02.2021).
- Baier, Andrea, Hansing, Tom, Müller, Christa, und Werner, Karin. Hrsg. 2016. Die Welt reparieren: Open Source und Selbermachen als postkapitalistische Praxis. 1. Auflage. Bielefeld: Transcript.
- Baldauf, Anette, u. A. 2016. Herausgeber. Spaces of Commoning: Artistic Research and the Utopia of the Everyday. Sternberg Press.
- Bauchmüller, Michael. 2020. „Jahr der verschobenen Ziele“ am Berlin, 3. Januar 2020 für die Süddeutsche Zeitung, <https://www.sueddeutsche.de/wirtschaft/klimaziele-2020-deutschland-1.4742808> (abgerufen am 27.02.2021).
- Bayerisches Staatministerium für Familie, Arbeit und Soziales, Sozialgenossenschaften in Bayern. 2019. Der Ratgeber zur erfolgreichen Gründung. Broschüre anzurufen unter: [https://www.bestellen.bayern.de/application/eshop\\_app000002?SID=1348330383&ACTIONxSESSxSHOWPIC\(BILDxKEY:%2710010729%27,BILDxCLASS:%27Artikel%27,BILDxTYPE:%27PDF%27\)](https://www.bestellen.bayern.de/application/eshop_app000002?SID=1348330383&ACTIONxSESSxSHOWPIC(BILDxKEY:%2710010729%27,BILDxCLASS:%27Artikel%27,BILDxTYPE:%27PDF%27)) (abgerufen am 27.02.2021).
- Bendell, Jem. 2018. „Deep Adaptation: A Map for Navigating Climate Tragedy“ <http://lifeworth.com/deep-adaptation.pdf> (abgerufen am 27.02.2021).
- Boano, Camillo. 2015. The Magical Encounter Between Resiliency and Emancipation? A Whatever Architecture, in *Architecture and Resilience on the Human Scale* (Sheffield: The School of Architecture, University of Sheffield): 103–14
- Brand, Ulrich, und Markus Wissen. 2017. Imperiale Lebensweise: zur Ausbeutung von Mensch und Natur im globalen Kapitalismus. München: Oekom Verlag.
- Brokow-Loga, Anton, und Frank Eckardt. Hrsg. 2020. Postwachstumsstadt: Konturen einer solidarischen Stadtpolitik.
- Bundesinstitut für Bau-, Stadt und Raumforschung (BBSR). 2011. Regionalentwicklung auf dem Weg zu mehr Nachhaltigkeit. Aktuelle Ergebnisse des BBSR-Indikatorenkonzepts, BBSR-Berichte KOMPAKT; 4/2011.
- Bundesinstitut für Bau-, Stadt und Raumforschung (BBSR). 2015. [https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/analysen-kompakt/2015/DL\\_07\\_2015.pdf?\\_\\_blob=publicationFile&v=1](https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/analysen-kompakt/2015/DL_07_2015.pdf?__blob=publicationFile&v=1) (abgerufen am 18.01.2021)
- Bundesinstitut für Bau-, Stadt und Raumforschung (BBSR). 2017. Regionen mit stark unterdurchschnittlichen Lebensverhältnissen. Fachbeitrag. <https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/forschung/fachbeitraege/raum->

entwicklung/2016-2020/abgehaengte-regionen/abgehaengte\_regionen.html#doc2803396bodyText1,  
abgerufen am 18.01.2021

Bundesinstitut für Bau-, Stadt und Raumforschung (BBSR). 2019. Gemeinwohlorientierte Wohnungspolitik – Handlungsfelder, Potenziale und gute Beispiele von Stiftungen und anderen Non-Profit-Akteuren. Bonn: Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung.

Bundesinstitut für Bau-, Stadt und Raumforschung (BBSR). Hrsg. 2019. Online-Publikation Nr. 06/2020: Regionale Lebensverhältnisse – Ein Messkonzept zur Bewertung ungleicher Lebensverhältnisse in den Teilräumen Deutschlands, [https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/bbsr-online/2020/bbsr-online-06-2020-dl.pdf?\\_\\_blob=publicationFile&v=6](https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/bbsr-online/2020/bbsr-online-06-2020-dl.pdf?__blob=publicationFile&v=6) (abgerufen am 18.01.2021)

Bundesinstitut für Bau-, Stadt und Raumforschung (BBSR). Hrsg. 2019. Künftige Wohnungsleerstände in Deutschland Regionale Besonderheiten und Auswirkungen [https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/sonderveroeffentlichungen/2020/wohnungsleerstand-dl.pdf?\\_\\_blob=publicationFile&v=4](https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/sonderveroeffentlichungen/2020/wohnungsleerstand-dl.pdf?__blob=publicationFile&v=4), S. 70 (abgerufen am 18.01.2021)

Bullion, Constanze von. „Aufstrebende Rohbauten“. Süddeutsche Zeitung, 24. Februar 2021.

Bryden, John, and Charles Geisler. 2007. Community-Based Land Reform: Lessons from Scotland, Land Use Policy: 24–34

Chatterton, Paul. 2013. Towards an Agenda for Post-Carbon Cities: Lessons from Lilac, the UK's First Ecological, Affordable Cohousing Community, International Journal of Urban and Regional Research, 37.5:1654–74

Clemens, Oliver, Jesko Fezer, and Sabine Horlitz, eds. 2008. Community Design. Involvement and Architecture in the US since 1963, Anarchitektur:19–21

Davoudi, Simin, Elizabeth Brooks, and Abid Mehmood. 2013. Evolutionary Resilience and Strategies for Climate Adaptation, Planning Practice & Research: 307–22

Dellenbaugh, Mary, Markus Kip, Majken Bieniok, Agnes Katharina Müller, und Martin Schwegmann. Hrsg. 2015. Urban Commons: Moving beyond State and Market. Berlin, Basel, Gütersloh: Bauverlag / Birkhäuser.

Ehmke, Wolfgang. 1997. Der Gorlebenkonflikt. Geschichte wird gemacht, in Paul, Reimar (Hg.): ...und auch nicht anderswo! Die Geschichte der Anti-AKW-Bewegung, Göttingen.

Empira. 2018. Erklärung und Prognose von Wohnungsmieten. Bestimmung wesentlicher Einflussfaktoren mittels Korrelationsanalyse. Researchbericht der Empira AG. Zug/Leipzig: Empira AG.

Eraydin, Ayda. 2013. Resilience Thinking for Planning, in Resilience Thinking in Urban Planning (Springer): 17–37  
Europäischer Wettbewerb. 2016. Wettbewerbsverfahren E12 / Regionale: <http://www.regionale2016.de/de/basisprozesse/innen-leben-hausaufgaben/europaean.html> (abgerufen am 14.02.2021).

Extinction Rebellion. Hrsg. 2019. „Hope dies-action begins“: Stimmen einer neuen Bewegung. X-Texte zu Kultur und Gesellschaft. Bielefeld: Transcript.

Fezer, Jesko, Nikolaus Hirsch, Wilfried Kühn, Hila Peleg, und Herwig Engelmann. Hrsg. 2017. Wohnungsfrage. Bibliothek 100 Jahre Gegenwart 100/2. Berlin: Matthes & Seitz Berlin.

Fitz, Angelika, Krasny, Elke, und Architekturzentrum Wien, Hrsg. 2019. Critical care: architecture and urbanism for a broken planet. Cambridge, MA: MIT Press

Förster, Marius, Hebert, Saskia, Hofmann, Mona, und Jonas, Wolfgang. 2018. un/certain futures – zur Rolle des Designs in gesellschaftlichen Transformationsprozessen. Bielefeld: Transcript.

Frielinghaus, Jana. 2019. Stadtfucht als Gruppenprojekt -Eine Studie empfiehlt dörflichen Kommunen, die Landlust urbaner Kreativer zu fördern. Erschienen am 12.08.2019 in Neues Deutschland. <https://www.neues-deutschland.de/artikel/1124228.landleben-stadtfucht-als-gruppenprojekt.html> (abgerufen am 26.02.2021)

„Gemeinschaft Schloss Tempelhof“. o. J. <https://www.schloss-tempelhof.de/> (abgerufen am 20.01.2021).

„GEN Deutschland – Netzwerk für Gemeinschaften e. V.“ o. J. GEN Deutschland – Netzwerk für Gemeinschaften e.V. <https://gen-deutschland.de/> (abgerufen am 20.01.2021).

- Giesecke, Dana, Saskia Hebert, und Harald Welzer. Hrsg. 2016. FUTURZWEI Zukunftsalmanach 2017/18. Frankfurt / M.: S. Fischer Verlag.
- Gill, Julia, und Saskia Hebert. 2015. „Kostengünstige Bauweisen im innerstädtischen Mietgeschosswohnungsbau“. Studie zur internen Verwendung. Berlin: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt. GLS Bank. O.J. Was ist ein Stiftungsfonds?. <https://www.gls.de/privatkunden/faq/angebote/was-ist-ein-stiftungsfonds> (abgerufen am 22.01.2021).
- Göpel, Maja und Ullstein Buchverlage GmbH. 2020. Unsere Welt neu denken. Eine Einladung. Grundstücksmarktbericht 2020 Landkreis Ludwigslust-Parchim. o. J. [https://www.kreis-lup.de/export/sites/LUP/galleries/PDF-LUP3/PDF-FD61/Grundstuecksmarktberichte/GMB\\_LWL\\_2020.pdf](https://www.kreis-lup.de/export/sites/LUP/galleries/PDF-LUP3/PDF-FD61/Grundstuecksmarktberichte/GMB_LWL_2020.pdf) (abgerufen am 13.02.2021).
- Helfrich, Silke und Heinrich-Böll-Stiftung. , 2012. in Commons – Für eine neue Politik jenseits von Markt und Staat. Bielefeld: Transcript Verlag.
- Haraway, Donna Jeanne. 2016. Staying with the trouble: making kin in the Chthulucene. Experimental futures: technological lives, scientific arts, anthropological voices. Durham: Duke University Press.
- Hartmann, Karin, Temel, Robert und Stadt- und Raumforschung Bundesinstitut für Bau-, für Bau und Heimat Bundesministerium des Innern. Baukultur für das Quartier Prozesskultur durch Konzeptvergabe. 2020. <https://nbn-resolving.org/urn:nbn:de:101:1-2020092213450263279075> (abgerufen am 20.01.2021).
- Hauff, Volker. Hrsg. 1987. Unsere gemeinsame Zukunft – Der Brundtland-Bericht der Weltkommission für Umwelt und Entwicklung. Grevin: Eggenkamp Verlag.
- Hausmann, Roman. 2019. „Masterthesis: The Transformative Potential of Ecovillages as a Counter-Hegemonic Narrative to the Imperial Mode of Living“. Wien: Vienna University of Economics and Business, Institute for Multi-Level Governance and Development.
- Hebert, Saskia. 2017. „Rasender Stillstand“. BUSCH, Publikation des Instituts für Architekturbezogene Kunst IAK der TU Braunschweig, Nr. SS 2017: 4–7.
- Hebert, Saskia. 2012. Gebaute Welt | Gelebter Raum. Berlin: Jovis.
- Hebert, Saskia. 2016. „Schwerpunkt Stadt – ein Reisebericht“. In FUTURZWEI Zukunftsalmanach, herausgegeben von Dana Giesecke, Saskia Hebert, und Harald Welzer. Frankfurt / M.: S. Fischer Verlag.
- Heeg, Susanne. 2017. Wohnen als Anlageform: Vom Gebrauchsgut zur Ware [https://www.uni-frankfurt.de/49205025/e\\_3\\_2\\_heeg.pdf](https://www.uni-frankfurt.de/49205025/e_3_2_heeg.pdf) (abgerufen am 27.02.2021).
- Held, Tobias, und Matthias Waltersbacher. 2015. „BBSR-Analysen KOMPAKT 07/2015“.
- Helfrich, Silke und Heinrich-Böll-Stiftung. Hrsg. 2012. Commons – Für eine neue Politik jenseits von Markt und Staat. Bielefeld: Transcript Verlag.
- Horlitz, Sabine. 2012. Housing Beyond Profit: A Comparison of U.S. and German Alternative Ownership Models', American Institute for Contemporary German Studies. <<http://www.aicgs.org/publication/housing-beyond-profit-a-comparison-of-u-s-and-german-alternative-ownership-models/>> (abgerufen am 22.10.2017)
- Hubert, Roman, und Agnes Schuster. 2015. „Gesunde Wirtschaft als Boden für eine gesunde Kultur. Schloss Tempelhof“. In Ökodörfer Weltweit. Lokale Lösungen für Globale Probleme, von Kosha A. Joubert und Leila Dregger, 58–63. Saarbrücken: Neue Erde.
- Ibisch, P. L.; Molitor, H.; Conrad, A.; Walk, H.; Mihotovic, V.; Geyer, J. 2018. Der Mensch im globalen Ökosystem. Eine Einführung in die nachhaltige Entwicklung, München. Immobilienmarktbericht Deutschland 2019. 2019. Oldenburg. <https://redaktion-akoga.niedersachsen.de/download/150193> (abgerufen am 26.02.2021).
- Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik Berlin, und UrbanPlus Berlin. 2019. „Gemeinwohlorientierte Wohnungspolitik – Stiftungen und weitere gemeinwohlorientierte Akteure: Handlungsfelder, Potenziale und gute Beispiele“. Bonn: BBSR.
- IPCC. 2018. Summary for Policymakers. In: Global Warming of 1.5°C. An IPCC Special Report on the impacts of global warming of 1.5°C above pre-industrial levels and related global greenhouse gas emission pathways,

- in the context of strengthening the global response to the threat of climate change, sustainable development, and efforts to eradicate poverty [Masson-Delmotte, V., P. Zhai, H.-O. Pörtner, D. Roberts, J. Skea, P.R. Shukla, A. Pirani, W. Moufouma-Okia, C. Péan, R. Pidcock, S. Connors, J.B.R. Matthews, Y. Chen, X. Zhou, M.I. Gomis, E. Lonnoy, T. Maycock, M. Tignor, and T. Waterfield (eds.)]. World Meteorological Organization, Geneva, Switzerland, 32 pp.
- Jaschik, Gisela. 2019. Gorleben-Treck nach Hannover, in Aaa-Förderverein : anti atom aktuell, Heft 281, 14.05.2019
- Kegler, Harald. 2014. Resilienz: Strategien & Perspektiven für die widerstandsfähige und lernende Stadt. Berlin/Gütersloh, Basel: Bauverlag, Birkhäuser.
- Kil, Wolfgang. 2004. Luxus der Leere: vom schwierigen Rückzug aus der Wachstumswelt: [eine Streitschrift]. Wuppertal: Müller + Busmann.
- Kipp, Marilena u.a. 2016. Bodenpreise : Wie viel Steigerung ist noch zu ertragen?. <https://www.bzfe.de/inhalt/bodenpreise-2675.html> (abgerufen am 27.02.2021).
- Kronberger Kreis. 1990. Soziale Marktwirtschaft in der DDR: Reform der Wohnungswirtschaft. Band 21 der Schriften des Kronberger Kreises. <https://deutsche-einheit-1990.de/ministerien/ministerium-fuer-bauwesen-staedtebau-und-wohnungswirtschaft/die-reformierung-der-wohnungswirtschaft/> (abgerufen am 27.02.2021).
- Kunze, Iris. 2020. 'A New We': Post-Individualistic Community-Based Initiatives as Social Innovations? Empirical Observations in Intentional Communities. In Rethinking Community through Transdisciplinary Research, herausgegeben von Bettina Jansen, 285–305. Cham: Springer International Publishing.
- Landesgrundstücksmarktdaten 2020. Presseinformation zum Landesgrundstücksmarkt Niedersachsen. o. J.
- Lessenich, Stephan. 2016. Neben uns die Sintflut: die Externalisierungsgesellschaft und ihr Preis. Lizenzausgabe. Schriftenreihe / Bundeszentrale für Politische Bildung, Band 10010. Bonn: bpb, Bundeszentrale für politische Bildung.
- Meadows, Donella H., und Diana Wright. 2010. Die Grenzen des Denkens: wie wir sie mit System erkennen und überwinden können. München: oekom-Verlag.
- Meadows, Dennis, und Donella H. Meadows. 1972. Die Grenzen des Wachstums: Bericht des Club of Rome zur Lage der Menschheit. DeutscheVerlags-Anstalt.
- Meehan, James. 2014. Reinventing Real Estate: The Community Land Trust As a Social Invention in Affordable Housing. Journal of Applied Social Science:113–33
- Milbert, A. 2013. „Vom Konzept der Nachhaltigkeitsindikatoren zum System der regionalen Nachhaltigkeit“, in: BBSR (Hrsg.) Region als System – Theorien und Ansätze für die Regionalentwicklung, S.37-50. IZR 1.
- Moore, Tom, and Kim McKee. 2012. Empowering Local Communities? An International Review of Community Land Trusts, Housing Studies: 280–90
- Moraci, Francesca, Maurizio Francesco Errigo, Celestina Fazia, Gianluca Burgio, and Sante Foresta. 2018. Making Less Vulnerable Cities: Resilience as a New Paradigm of Smart Planning, Sustainability: 755
- Niebert, K. 2018. „Das Anthropozän ist kein Schicksal, sondern eine Herausforderung – Wirtschaft und Wachstum im Anthropozän“, in: Anthropozän, Dossier. Bundeszentrale für politische Bildung: Bonn. <https://www.bpb.de/gesellschaft/umwelt/anthropozan/> (abgerufen am 20.01.2021).
- Öchsner, Thomas. „Ware Wohnung“. Süddeutsche Zeitung, 24. Februar 2021, Abschn. Thema des Tages.
- OEKOGENO. O.J. <https://www.oekogeno-haus.de/mitmachenunterstuetzen/> (abgerufen am 27.02.2021).
- Ostrom, Elinor. 1990. Governing the Commons: The Evolution of Institutions for Collective Action. Bd. 30. New York: Cambridge University Press.
- Oswalt, Philipp. 2005. Hrsg. Schrumpfende Städte – Ein Initiativprojekt der Kulturstiftung des Bundes: Bd. 1: Internationale Untersuchung. Ostfildern-Ruit: Hatje Cantz.
- Oswalt, Philipp. 2010. Hrsg. Weniger ist Zukunft: 19 Städte – 19 Themen: Internationale Bauausstellung Stadt umbau Sachsen-Anhalt 2010; [Katalog zur gleichnamigen Ausstellung in der Stiftung Bauhaus Dessau, 9. April 2010 bis 16. Oktober 2010]. Edition Bauhaus 33. Berlin: Jovis Verlag.

- Paech, Niko 2016. Befreiung vom Überfluss: auf dem Weg in die Postwachstumsökonomie. 9. Auflage. München: oekom Verlag.
- Petcou, Constantin, and Doina Petrescu. 2015. R-URBAN or How to Co-Produce a Resilient City, *Ephemera. Theory & Politics in Organization*: 249–62
- Pickett, Steward TA, Mary L. Cadenasso, and Brian McGrath. 2013. *Resilience in Ecology and Urban Design: Linking Theory and Practice for Sustainable Cities* (Springer Science & Business Media), III.
- Polanyi, Karl. 2015. *The great transformation: politische und ökonomische Ursprünge von Gesellschaften und Wirtschaftssystemen*. Übersetzt von Heinrich Jelinek. 12. Auflage, Lizenzausgabe. Suhrkamp-Taschenbuch Wissenschaft 260. Berlin: Suhrkamp Taschenbuch Verlag.
- Puig de la Bellacasa, María. 2017. *Matters of care: speculative ethics in more than human worlds*. *Posthumanities* 41. Minneapolis: University of Minnesota Press.
- Rammler, Stephan. 2014. *Schubumkehr. Die Zukunft der Mobilität*. Frankfurt / M.: Fischer Taschenbuch Verlag.
- Rinn, M. (2018) „Ein Urbanismus der Ungleichheit: ‚Neue soziale Stadtpolitik‘ in Hamburg als Strategie der Verbürgerlichung“, *sub\urban. zeitschrift für kritische stadtforschung*, 6(1), S. 9–28. doi: 10.36900/suburban.v6i1.332.
- Rosa, Hartmut. 2017. *Unverfügbarkeit. Unruhe bewahren*. Wien Salzburg: Residenz Verlag.
- Rowe, Mike, Udi Engelsman, and Alan Southern. 2016. Community Land Trusts – a Radical or Reformist Response to The Housing Question Today?, *ACME: An International Journal for Critical Geographies*: 590–615.
- Sacharow, Andre, Kristina Habdank, Sabine Horlitz, Magnus Hengge für Stadtbodenstiftung. 2019. <https://stadtbodenstiftung.de/wp-content/uploads/2019/11/stadtbodenstiftung-broschuere-1-dina4-web-1.pdf> (abgerufen am 26.02.2021).
- Sassen, Saskia. 2014. *Ausgrenzungen: Brutalität und Komplexität in der globalen Wirtschaft*. Frankfurt / M.: S. Fischer Verlag.
- Schneider, Tatjana, Diana Lucas-Drogan, Martin Peschken und Licia Soldavini, Hsg. 2020. *Zum Beispiel Gorbien. Über Die Vergangenheit, Gegenwart Und Zukunft des Widerstands gegen Hegemonialmächte*. Wendland (Braunschweig: Universitätsverlag).
- Schneidewind, Uwe. 2018. *Die große Transformation: eine Einführung in die Kunst gesellschaftlichen Wandels*. Originalausgabe. Fischer 70259. Frankfurt am Main: Fischer Taschenbuch.
- Spiegel Panorama. 2011. *Schrottimmobilien – Senator Braun in Erklärungsnot* <https://www.spiegel.de/video/schrottimmobilien-senator-braun-in-erklaerungsnot-video-1165404.html> (abgerufen am 27.02.2021).
- Stärker, Helmut. 2000. „Vorwort: Liebe Leserinnen und Leser!“ e & i Elektrotechnik und Informationstechnik 117 (1): 1–1. <https://doi.org/10.1007/BF03161389> (abgerufen am 26.02.2021).
- Stavrides, Stavros. 2016. *Common Space: The City as Commons*. London: Zed Books.
- Sub/urban. 2018. *Für eine wirklich soziale Wohnungspolitik. Wissenschaftler\_innen fordern Schutz der Bestandsmieten, Gemeinnützigkeit und Demokratisierung*.
- Thompson, Matthew. 2015. *Between Boundaries: From Commoning and Guerrilla Gardening to Community Land Trust Development in Liverpool*, *Antipode*, 47.4: 1021–42
- Tronto, Joan C, Berenice Fisher. 2019. „Towards a feminist Theory of Caring“, in: E. K. Abel and M. K. Nelson (Hg.) (1990): *Circles of Care*; hier zitiert nach A. Fitz und E. Krasny (Hg.)
- Tsing, Anna Lowenhaupt. 2017. *Arts of living on a damaged planet*. Minneapolis: University of Minnesota Press.
- Umwelt Bundesamt. 2020. <https://www.umweltbundesamt.de/daten/private-haushalte-konsum/wohnen/wohnflaeche> (abgerufen am 26.02.2021).
- United Nations. 1987. *Our Common Future. Report of the World Commission on Environment and Development*.



[https://www.are.admin.ch/are/en/home/sustainable-development/international-cooperation/2030agenda/un-\\_milestones-in-sustainable-development/1987--brundtland-report.html](https://www.are.admin.ch/are/en/home/sustainable-development/international-cooperation/2030agenda/un-_milestones-in-sustainable-development/1987--brundtland-report.html) (abgerufen am 26.02.2021).

Unterzeichnenden, D. 2018. Für eine wirklich soziale Wohnungspolitik: Wissenschaftler\_innen fordern Schutz der Bestandsmieten, Gemeinnützigkeit und Demokratisierung, sub\urban. zeitschrift für kritische stadtforschung, 6(2/3), S. 205–222. doi: 10.36900/suburban.v6i2/3.411.

Vale, Lawrence. 2014. The Politics of Resilient Cities: Whose Resilience and Whose City?, Building Research & Information, 42.2: 191–201

WBGU – Wissenschaftlicher Beirat der Bundesregierung Globale Umweltveränderungen. 2011. Hauptgutachten: Welt im Wandel. Gesellschaftsvertrag für eine große Transformation, Berlin. <https://www.wbgu.de/de/publikationen/publikation/welt-im-wandel-gesellschaftsvertrag-fuer-eine-grosse-transformation> (abgerufen am 26.02.2021).

Wegweiser Kommune. o.J. Sozialbericht Lüchow-Dannenberg, Vergl. mit LK Ludwigslus-Parchim, Prignitz, Stendal. <https://www.wegweiser-kommune.de/kommunale-berichte/sozialbericht/> (abgerufen am 05.01.2021).

Welzer, Harald. 2011. Mentale Infrastrukturen: wie das Wachstum in die Welt und in die Seelen kam. Schriften zur Ökologie 14. Berlin: Heinrich-Böll-Stiftung.

Welzer, Harald, und Bernd Sommer. 2014. Transformationsdesign: Wege in eine zukunftsfähige Moderne. München: Oekom Verlag GmbH.

Wissenschaftlicher Beirat Globale Umweltveränderungen, Hrsg. 2011. Welt im Wandel: Gesellschaftsvertrag für eine Große Transformation; [Hauptgutachten]. 2., veränd. Aufl. Berlin: Wiss. Beirat der Bundesregierung Globale Umweltveränderungen (WBGU).

Yamagata, Yoshiki, and Ayyoob Sharifi. 2018. Resilience-Oriented Urban Planning, Springer. Doi,10.1007

Ziehl, Michael. 2020. Koproduktion urbaner Resilienz das Gängeviertel in Hamburg als Reallabor für eine zukunftsfähige Stadtentwicklung mittels Kooperation von Zivilgesellschaft, Politik und Verwaltung.

## 7.2. Verzeichnis der geführten Interviews

Interview 1	Thomas Barniske, BIC Altmark, Telefoninterview, 07.01.2021, 19.01.2021
Interview 2	Marion Zosel-Mohr, Bürgerinitiative Stendal, Zoominterview, 15.01.2021
Interview 3	Siw Foge, TGZ Prignitz; Corinna Hesse, Kreative MV, Zoominterview, 19.01.2021
Interview 4	Nicole Servatius, Stabstelle Regionale Entwicklungsprozesse Lüchow-Dannenberg, Zoominterview, 19.01.2021
Interview 5	Philipp Hentschel, Zukunftsorte, Zoominterview, 26.01.2021

## 7.3. Abbildungsverzeichnis

1. subsolar+, 2021
2. subsolar+, 2021
3. Ziehl, Michael. 2020. Koproduktion urbaner Resilienz des Gängeviertel in Hamburg als Reallabor für eine zukunftsfähige Stadtentwicklung mittels Kooperation von Zivilgesellschaft, Politik und Verwaltung
4. subsolar+, 2021, basierend auf GIS-Büro Landkreis Lüchow-Dannenberg, ©GeoBasis-DE / BKG 2021
5. subsolar+, 2021, basierend auf <https://www.wegweiser-kommune.de/kommunen>, zuletzt aufgerufen am 10.02.2021
6. subsolar+, 2021, basierend auf Datenbasis BBSR laufende Raumbbeobachtung, ©GeoBasis DE/BKG, A Gilbert
7. subsolar+, 2021, basierend auf <https://de.statista.com>, Gesamtbevölkerung Lüchow-Dannenberg, Stendal, Ludwigslust-Parchim, Prignitz, zuletzt abgerufen am 22.02.2021
8. subsolar+, 2021, basierend auf <https://www-genesis.destatis.de/gis/genView?GenMLURL=https%3A//www-genesis.destatis.de/regatlas/Al-Z4-2011.xml&CONTEXT=REGATLAS01>, zuletzt aufgerufen am 20.02.2021
9. subsolar+, 2021, basierend auf <https://www.wegweiser-kommune.de/statistik/stendal+nachhaltigkeit-sdgs+2016-2018+tabelle>, <https://www.wegweiser-kommune.de/statistik/luechow-dannenberg-lk+soziale-lage+2015-2017+land+tabelle>; <https://sdg-portal.de/de/sdg-indikatoren/prignitz-landkreis?>; <https://www.wegweiser-kommune.de/statistik/prignitz-lk+soziale-lage+2016-2018+tabelle>; <https://www.wegweiser-kommune.de/statistik/ludwigslust-parchim-lk+soziale-lage+2016-2018+tabelle>, zuletzt abgerufen am 05.01.2021
10. subsolar+, 2021, basierend auf <https://www.wegweiser-kommune.de/statistik/stendal+nachhaltigkeit-sdgs+2016-2018+tabelle>; <https://www.wegweiser-kommune.de/statistik/luechow-dannenberg-lk+soziale-lage+2015-2017+land+tabelle>; <https://sdg-portal.de/de/sdg-indikatoren/prignitz-landkreis?>; <https://www.wegweiser-kommune.de/statistik/prignitz-lk+soziale-lage+2016-2018+tabelle>; <https://www.wegweiser-kommune.de/statistik/ludwigslust-parchim-lk+soziale-lage+2016-2018+tabelle>, zuletzt abgerufen am 05.01.2021
11. subsolar+, 2021, basierend auf Grundstücksmarktbericht GAG Lüchow-Dannenberg, 2020; Grundstücksmarktbericht Landkreis Prignitz, 2019; Grundstücksmarktbericht Sachsen-Anhalt, 2019, Grundstücksmarktbericht Landkreis Ludwigslust-Parchim, 2020
12. subsolar+, 2021, basierend auf GIS-Büro Landkreis Lüchow-Dannenberg, © GeoBasis-DE / BKG 2021
13. © Warnow Valley/Felix Woitzel, Kreative MV, <https://www.kreative-deutschland.de/netzwerke/netzwerk-der-kultur-und-kreativwirtschaft-in-mecklenburg-vorpommern>, zuletzt aufgerufen am 24.02.2021
14. © Verbandsgemeinde Arneburg-Goldbeck, Luxus der Leere, <https://www.luxusderleere.de>, zuletzt aufgerufen am 24.02.2021
15. © Jörg Bodemann, Stützpunkt Stolzenhagen, Mitglied im Netzwerk Zukunftsorte, <https://zukunftsorte.land>, zuletzt aufgerufen am 24.02.2021
16. © Käthe Stäcker, Hitzacker Dorf, <https://hitzacker-dorf.de/galerie.html>, zuletzt aufgerufen am 24.02.2021
17. © Bürgerinitiative Stendal e.V., <https://www.bisev.de>, zuletzt aufgerufen am 24.02.2021
18. © Schloss Tempelhof, <https://www.schloss-tempelhof.de/beratung>, zuletzt aufgerufen am 24.02.2021
19. © Fachkräfteagentur „Wendland Leben“, <https://tiny-house-tour.de/event/tiny-living-festival-im-wendland-synergien-fuer-einen-zeitgemassen-lebensstil>, zuletzt aufgerufen am 24.02.2021
20. © Nicole Servatius, Agentur Wendlandleben, <https://zukunftskommunen.de/kommunen-projekte/willkommensagentur>, zuletzt aufgerufen am 24.02.2021
21. © n.e.s.t. Bauprojektierung und Vermietung AG, <https://www.nestbau-ag.de/das-unternehmen>, zuletzt aufgerufen am 24.02.2021
22. © Graphic Recordings Christoph Illigens, <https://wechange.de/group/netzwerk-immovielien>, zuletzt aufgerufen am 24.02.2021
23. © Summer of Pioneers, Frederick Fischer, <https://www.wittenberge-pioneers.de>, zuletzt aufgerufen am 24.02.2021
24. subsolar+, 2021
- 25.–28. subsolar+, 2021

## 7.4. Projektliste

1. Zukunftsgeschichten Wittenberge, <https://www.subsolar.net/blog/2018/08/15/gruse-aus-der-zukunft-wittenberger-transformationsgeschichte/>
2. Zukunftsstadt 2030 (Wittenberge, Perleberg),
3. Summer of Pioneers, <https://www.wittenberge-pioneers.de/>
4. Kreative MV, <https://www.kreative-deutschland.de/netzwerke/netzwerk-der-kultur-und-kreativwirtschaft-in-mecklenburg-vorpommern/>
5. Kulturelle Landpartie, <https://www.kulturelle-landpartie.de/>
6. Museum öffne Dich!, <https://studioachtviertel.com/blog/2015/8/10/sommernacht>
7. Bauwerk Wendland, <https://www.bauwerk-wendland.de/bauherrenatlas/>
8. Bürgerinitiative Stendal, <https://www.bisev.de>, Interview 2, Frau Zosel-Mohr
9. Elblandwerker, <https://elblandwerker.de/>
10. Dorf macht Oper, <https://dorf-macht-oper.de/>
11. Agentur Wendlandleben, <https://www.wendlandleben.de/>, Interview 4, Frau Servatius
12. Wendlandbau AG, Michael Seelig
13. Kreativorte im Grünen, <https://kreativorte-im-gruenen.de/>
14. Hitzacker Dorf, <https://hitzacker-dorf.de/>
15. Kommune Volzendorf, <https://solawi-volzendorf.org/>
16. Mittendrin Leben, <http://www.gemeinschaft-mittendrin-leben.de/>
17. Kommune Karmitz, [http://schnittstelle.blogspot.de/produzent\\_innen/kommune-karmitz/munaland](http://schnittstelle.blogspot.de/produzent_innen/kommune-karmitz/munaland)
18. munaland, <https://www.munaland.de/>
19. Haus Falkenthal e.V., <http://haus-falkenthal.de/>
20. Elbhavelnatur, <https://www.elbhavelnatur.de/>
21. Gasthof Meuchefitz, <https://meuchefitz.de/>
22. Tiny Living Festival, <https://tinylivingfestival.de/>
23. Jagelhof, <https://jagelhof.de/>
24. Wir bauen Zukunft, <https://wirbauenzukunft.de/>
25. Ko-Dorf, <https://kodorf.de/>
26. Zukunftsorte, <https://zukunftsorte.land/>
27. Haus halten e.V., <http://www.haushalten.org/>
28. Schloss Tempelhof, <https://www.schloss-tempelhof.de/>
29. Stadtbodenstiftung, <https://stadtbodenstiftung.de/>
30. Immovielien, <https://www.netzwerk-immovielien.de/>
31. Luxus der Leere, <https://www.luxusderleere.de/>, Interview 1 Herr Barniske
32. Mietshäuser Syndikat, <https://www.syndikat.org/en/>
33. n.e.s.t.Bauprojektierung und Vermietung AG, <https://www.nestbau-ag.de/>
34. Stiftung PWG Stadt Zürich, <https://www.pwg.ch/>
35. Edith Maryon Stiftung, <https://maryon.ch/>
36. Trias Stiftung, <https://www.stiftung-trias.de/home/>
37. Community Land Trust, <http://www.communitylandtrusts.org.uk/what-is-a-clt>
38. Oekogeno eG, <https://www.oekogeno-haus.de/home/>
39. Neue Nachbarn KG, <https://www.neue-nachbarn-tuebingen.de/>
40. Grundstiftung am Schloss Tempelhof, <http://grund-stiftung.org/>
41. Zukunftsinitiative Sozialgenossenschaft des Bayerische Staatsministeriums für Familie, Arbeit und Soziales, <https://www.stmas.bayern.de/soziale-innovationen/sozialgenossenschaften/index.php>

## 7.5. Autor\*innen

Dr. Ing. Saskia Hebert (subsolar\* architektur & stadtforschung) – Berlin

<http://www.subsolar.net/>

Saskia Hebert ist Architektin und betreibt gemeinsam mit Matthias Lohmann das Büro subsolar\* architektur & stadtforschung in Berlin. Sie promovierte 2012 zum Phänomen des „gelebten Raumes“ und arbeitet seit Jahren in verschiedenen universitären, interdisziplinären und partizipativen Formaten an der Schnittstelle von Forschung, Lehre und Praxis der Stadtentwicklung. Von 2015 bis 2020 vertrat sie eine Professur im Studiengang Transformationsdesign an der Hochschule für Bildende Künste Braunschweig. 2020 hatte sie zudem Lehraufträge an der TU Braunschweig und der HNE Eberswalde. Als Stadt- und Transfor-

mationsforscherin interessiert sich Saskia Hebert vor allem für nachhaltige Zukünfte und die Frage, wie Gestaltung dazu positiv beitragen kann.

Diana Lucas-Drogan (Planerin, Mapping Artist) – Wildberg MV und Berlin  
[www.dianalucasdrogan.com](http://www.dianalucasdrogan.com)

Als freischaffende Planerin und Mapping Artist arbeitet Diana als Lehrbeauftragte am GTAS Braunschweig bei Prof. Dr. Tatjana Schneider und vorher im Entwurfsstudio an der TU Berlin. In Braunschweig unterrichtet sie performativ-kritische Mapping Praxen, in der Frage nach dem Sozialen in der Planung. Sie ist im Vorstand und als Mitglied bei metroZones tätig und hat 2011 das unabhängige Magazin „Stadtaspekte“ gegründet. Kuratorisch bereitet sie gerade eine Ausstellung für das Kunsthaus Bethanien „Mapping Along – Ränder des Aufzeichnens“ mit dem Kollektiv MetroZones vor. Ihre Arbeiten sind sozio-politischen Counter-Mappings und Notationen über die räumlichen Ermächtigung und städtischer Teilhabe von Minderheiten in Europa. Ihre performativ-textilen Aufzeichnungen präsentierte sie in der ngbK-Kunst im Untergrund („Haut von Hellersdorf“), HKW („Connecting Spaces – digital, urban and trans-local relations and strategies“), Kunstbiennale GORKI (Herbstsalon „Berlin Field Recodings. Mappings along the Refugee Complex“), HAU (Stadt als Byte), Galerie 44 („Refugees und Sichtbarkeit“) in Leonding Österreich und Haus der Statistik – Berliner Gazette (Silent Works. Hidden Labour in AI-Capitalism“). Sie hält Vorträge und lädt zu Workshops über „performative-embodied Mapping“ an der HBK Braunschweig, Summerschool der HU Berlin, Summerschool Kosice von Spolka Collective, der Harvard University und TU Berlin. Im Büro subsolar\* architektur und stadtforschung wirkte sie als Architektin zwischen 2015–2017.

Eike Lucas (Unternehmensberater, Gründer und Dozent) – Wildberg MV  
<https://www.linkedin.com/in/eikejlucas/?originalSubdomain=de>

Er war unter anderem im Condé Nast Verlag geschäftlich-verantwortlicher Publisher der deutschsprachigen WIRED, Geschäftsführer des Nicolai Verlags, Co-Gründer der Kommunikations- und Zukunftsberatung FutureStory, Marketingleiter des Wiener Pioneers-Festivals sowie europäischer Kommunikationsleiter des Ecommerce-Unternehmens Fab.com. Eike ist Dozent an der Steinbeis-Universität und Team-Mitglied von Circular Berlin. Sein Fokus liegt heute auf Fragen der wertebasierten Kommunikation sowie nachhaltig arbeitenden Unternehmen.

Prof. Tatjana Schneider Ph.D. M.Arch. (Institut für Geschichte und Theorie der Architektur und Stadt, TU Braunschweig) –Braunschweig  
[www.gtas-braunschweig.de](http://www.gtas-braunschweig.de)

Tatjana Schneider ist Professorin für Architekturtheorie an der TU Braunschweig. Sie leitet dort das Institut für Geschichte und Theorie der Architektur und Stadt (GTAS) und die Sammlung für Architektur und Ingenieurbau (SAIB). Sie forscht, diskutiert, schreibt über und leistet Widerstand gegen gewaltsame–ausbeutende, spekulative und ausschließende–Produktionen von Architektur, Stadt und Raum. Neben langjährigen Tätigkeiten an Hochschulen in Großbritannien (Glasgow, Sheffield) war sie außerdem Gastprofessorin und -wissenschaftlerin an Hochschulen in China, Indien und Europa. Als Autorin ist sie (Mit-) Verfasserin von zahlreichen Texten und Büchern die sich mit globalen Transformationen und zunehmenden sozio-räumlichen Ungleichheiten auseinandersetzen und gleichzeitig Fallstudien und Prinzipien darstellen, die Gemeinwohl- und Gerechtigkeitsprinzipien fördern.

Dr. Anke Strauß (Organisationswissenschaftlerin) – Berlin[www.working-utopias.com](http://www.working-utopias.com)

Dr. Anke Strauß arbeitet an der Hochschule für Nachhaltige Entwicklung Eberswalde (HNEE). Als Organisationswissenschaftlerin forscht sie zu Nachhaltigkeitstransformation, organisationalem Lernen und alternativen Formen des Organisierens mit spezifischem Fokus auf neue Arbeit, die u.a. durch eine zunehmende Auflösung der Trennung von Arbeit und Leben gekennzeichnet ist. Hier leitete sie in den letzten Jahren das interdisziplinäre Forschungsprojekt „Working Utopias“ über von Künstlern geführte Organisationen und die Performativität utopischen Denkens für die Entwicklung von Gegenentwürfen von (kreativer) ArbeitsLeben auf Basis von Solidarität. Nach Stationen in England (University of Essex), am Wissenschaftszentrum Berlin für Sozialforschung und der Zeppelin Universität leitet sie nun an der HNEE den berufsbegleitenden Master für strategisches Nachhaltigkeitsmanagement, der Change Agents ausbildet, die organisationale Nachhaltigkeitstransformation initiieren und begleiten können.

Profil Studio Achtviertel – Berlin<https://studioachtviertel.com/>

Als Architektin und Kommunikationsdesignerin arbeiten Sarah Bäcke und Irene Kriechbaum seit 2015 gemeinsam im Studio Achtviertel an der Schnittstelle von Raum, Grafik und Inhalten. Ihre Stärke ist es, neue Themen zu erschließen und daraus Narrative zu entwickeln. Diese übersetzen sie in ganzheitliche Ausstellungen, interaktive Exponate, Infografiken und partizipative Workshopformate. Sie interessiert auf konzeptioneller und gestalterischer Ebene, wie kulturelle Aktivitäten mit Interessen der Zivilgesellschaft verknüpft werden können und Beteiligte gewonnen werden können, die bisher nicht sichtbar sind. Dafür arbeiten sie partizipativ, forschend, vor Ort und direkt.

IMPRESSUM

Wünschenswerte Wohnzukünfte: Herausforderungen, Chancen und Potenziale zur Erhöhung der strukturellen Resilienz im Elbe Valley

Potenzialanalyse im Innovationsfeld „Neue Wohnformen“ für das Verbundvorhaben

„Wendland-Elbetal – Sustainable Elbe Valley Neue Arbeit – Neue Wege – Neue Wohnformen“ im Auftrag der Grünen Werkstatt Wendland e.V. und im Rahmen des Förderprogramms WIR! Wirtschaft in der Region des BMBF (Konzeptphase)

© subsolar+

Libauer Str. 20

10245 Berlin

[www.subsolar.net](http://www.subsolar.net)

Sarah Bäcker, Saskia Hebert, Irene Kriechbaum, Eike Lucas, Diana Lucas-Drogan, Tatjana Schneider, Anke Strauß

Berlin, Wildberg, München und Braunschweig im Februar 2021

Gestaltung: Studio Achtviertel

Grafiken und Illustration: Diana Lucas-Drogan

Texte: Saskia Hebert, Anke Strauß, Sarah Bäcker, Diana Lucas-Drogan, Eike Lucas, Tatjana Schneider

[www.gtas-braunschweig.de](http://www.gtas-braunschweig.de)

[www.working-utopias.com](http://www.working-utopias.com)

[www.dianalucasdrogan.com](http://www.dianalucasdrogan.com)

[www.studioachtviertel.com](http://www.studioachtviertel.com)