



# Info für gemeinschaftliches und selbstbestimmtes Wohnen Nr.19 September 2013

## FREIHAUS

Im Internet zu finden unter  
[www.stattbau-hamburg.de](http://www.stattbau-hamburg.de)

### Inhalt

|                                                                                                           |    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Neues Leben ins alte Bethanien <i>Im alten Krankenhaus entsteht der neue Stadtteilmittelpunkt.</i>        | 1  |
| Das Veringeck in Hamburg-Wilhelmsburg <i>Interkulturelle Angebote für das Älterwerden</i>                 | 3  |
| Vom Roller zum Rollator <i>In der HafenCity entsteht ein Quartier für alle Lebenslagen</i>                | 6  |
| Energie im Quartier <i>Das Klimaschutzkonzept Erneuerbares Wilhelmsburg</i>                               | 8  |
| Das ungewöhnlich energie-effiziente Open House <i>Und seine facettenreiche Bewohnerschaft</i>             | 10 |
| 10 Jahre Agentur für Baugemeinschaften <i>Ein Rückblick</i>                                               | 12 |
| 10 Jahre Agentur für Baugemeinschaften <i>Eine Würdigung</i>                                              | 14 |
| Wie wollen wir wohnen? <i>Beitrag zu einer sozialen Stadtentwicklung</i>                                  | 16 |
| Wohnungsnot in Hamburg <i>Mehr Wohnungen tun not!</i>                                                     | 19 |
| Wohnungspolitik ist gefordert! <i>Wie bezahlbaren Wohnraum schaffen?</i>                                  | 22 |
| Hamburg, Deine Bindungen <i>Wo sind sie geblieben?</i>                                                    | 24 |
| Komm in die Gänge <i>Komm in die Genossenschaft</i>                                                       | 26 |
| Verbesserte Bedingungen für Wohnprojekte <i>Neue Akzente in der Wohnungspolitik in Schleswig-Holstein</i> | 28 |
| Das gibt es nicht noch einmal <i>25 Jahre Wohnungsbaugenossenschaft Schanze e.G.</i>                      | 30 |
| Ausverkauf der Wohnungswirtschaft <i>wohnbund Informationen</i>                                           | 32 |
| Genossenschaftsgesetz <i>Erleichterungen für neue Genossenschaften geplant</i>                            | 33 |
| Service <i>Nachrichten &amp; Veranstaltungen</i>                                                          | 34 |
| Service <i>Beratung</i>                                                                                   | 36 |

## Neues Leben ins alte Bethanien *Im alten Krankenhaus entsteht der neue Stadtteilmittelpunkt*

von Britta Becher

Ende letzten Jahres war es dann amtlich: Die Stadt Hamburg hat sich entschieden, das leerstehende Krankenhaus Bethanien an die Wohnungsbaugenossenschaft Bauverein der Elbgemeinden (BVE) zu verkaufen. Das Grundstück und der Altbau können nun weiter- bzw. neu genutzt werden.

Der BVE hat damit die Ausschreibung mit einem inhaltlich überzeugenden Konzept gewonnen: In den nächsten Jahren werden hier in Hamburg-Eppendorf ca. 80 genossenschaftliche Mietwohnungen für junge Familien und für die Martinis - eine Baugemeinschaft aus überwiegend Älteren - entstehen.



Foto: Peter Finke

Der Altbau wird erhalten und zum neuen Mittelpunkt des Quartiers um die Martinistraße



Kunstlinik Bethanien: Ein Vorgeschmack auf zukünftige soziale und kulturelle Aktivitäten

Die Wohnungen werden als öffentlich geförderter Wohnungsbau errichtet und damit werden die Mieten zwischen ca. 6,00 € und 8,50 € pro qm netto kalt liegen. Zusätzlich wird eine Wohn-Pflege-Gemeinschaft gegründet, und ein neues Zentrum für Soziales und Kultur entstehen. Hier werden das seit langem vor Ort aktive Kulturhaus Eppendorf und das Stadtteilarchiv Eppendorf einziehen sowie die Sozialstation der Hamburgischen Brücke und ein neues Angebot der Tagespflege. Der Verein crazyartists e. V. und das Quartiersbüro von MARTINIERLEBEN werden hier ebenfalls ihren Platz finden. Bereits jetzt ist zu erkennen, dass sich die Arbeit der zukünftigen Nutzer durch die gemeinsamen Räume und sich entwickelnde Kooperationen verbessert.

Einen Vorgeschmack auf das zukünftige Leben in den alten Krankenhaus-Räumen hat das im Juni 2013 stattgefundene Spektakel „Kunstlinik Bethanien“ gezeigt. Die zukünftigen Nutzer und zahlreiche Gäste sorgten im leerstehenden Altbau für Kunstgenuss der besonderen Art.

### Konzeptausschreibung statt Höchstgebot

Mit dieser Entwicklung ist etwas sehr besonderes gelungen: Dank Unterstützung der Lokalpolitik und der Bezirksverwaltung und der jahrelangen Aktivitä-

ten von MARTINIERLEBEN, hat sich bei der Grundstücksvergabe ein Konzept durchgesetzt, das sich ausdrücklich auf die soziale und kulturelle Tradition des Viertels bezieht und auf den Bau von teuren Eigentumswohnungen verzichtet. Die Aktiven von MARTINIERLEBEN haben früh erkannt, dass in der zukünftigen Nutzung des Krankenhauses Bethanien der Schlüssel für die weitere Entwicklung des Quartiers liegen würde.

Seit 2008 hat STATTBÄU Hamburg im Auftrag des Bezirksamts die Entwicklung vor Ort beraten und begleitet. Mit der Teilnahme am EU-Projekt DC Noise – Demografischer Wandel – Neue Chancen im schrumpfenden Europa – konnten die Aktivitäten vor Ort unterstützt und das Thema des Generationen gerechten Quartiers herausgearbeitet werden. Hieraus gingen weitere Arbeitsfelder und -strukturen hervor: ein Quartiersbüro konnte mit Mitteln von an MARTINIERLEBEN Beteiligten und zusätzlicher Unterstützung betrieben werden, große Stadtteilveranstaltungen wurden durchgeführt, um jeweils Informationen weiter zu geben und Wünsche und Anforderungen an die Weiterentwicklung zu erheben (u.a. bezahlbarer Wohnraum, Begegnungen zwischen den Generationen ermöglichen, alters- bzw. rollstuhlgerechte Wohnungen). Und nicht zuletzt die Ar-

beitsgruppe AG Barrierefrei hat sich mit bereits sichtbaren Folgen für die Aufenthaltsqualität in die Gestaltung der Straßenräume eingemischt (Platzgestaltung mit Sitzbank, für Begegnungen genügend breite Gehwege, Grundstückszufahrten mit Betonsteinen anstatt mit rutschgefährlichen Pflastersteinen, Fahrradroute durch die Frickestraße). Einen weiteren wichtigen Punkt wird das Bauvorhaben des BVE ebenfalls aufnehmen: die fußläufige Durchwegung des breiten Grundstücks soll möglich werden.

STATTBÄU wird von nun an bei der Entwicklung der Planung die sozialen und kulturellen Nutzer, wie das Kulturhaus, Stadtteilarchiv und crazyartists, die Hamburgische Brücke und die Wohn-Pflege-Gemeinschaft sowie die Baugemeinschaft Martinis unterstützen.

Im Frühsommer hat ein Architekturwettbewerb stattgefunden und städtebaulich und für die neue Nutzung beste Lösungen sind damit gefunden worden. Danach können die Bauplanung und das Baugenehmigungsverfahren beginnen. Bauarbeiten werden voraussichtlich im Sommer 2014 starten, Fertigstellung kann dann die erste Jahreshälfte 2016 sein.

*Britta Becher ist Mitarbeiterin von STATTBÄU Hamburg und begleitet das Neue Bethanien-Projekt.*

## In eigener Sache

Mit dieser **FREIHAUS** bewegen wir uns zwischen Praxis und Politik. Die Beiträge zeigen wie Wohnprojekte und

Baugemeinschaften mit innovativen Ideen vorangehen, wie lebendige und Generationen gerechte Quartiere gestaltet sein müssten. Die problematische Situation auf dem Hamburger Wohnungsmarkt wird skizziert und Vorschläge

zur Verbesserung diskutiert. Wir gratulieren der Agentur für Baugemeinschaften zum 10., der Schanze zum 25. und den Aktiven im Gängeviertel zur Genossenschaftsgründung. Viel Spass beim Lesen! Die Redaktion

# Das Veringeck in Hamburg

## Wilhelmsburg *Interkulturelle Angebote für das Älterwerden*

v o n J o s e f B u r a

„Hosgeldiniz“ (Gesprochen: Hosch geldinis) heißt es, wenn man oben angekommen ist und die Tür zur großen Wohnung in der dritten Etage des Veringecks geöffnet wird. Vorher muss man klingeln und sich zu erkennen geben: an der Hauseingangstür, an der Tür zum Treppenhaus und schließlich an der Wohnungstür. Die junge Frau, die öffnet und einen mit freundlichen Augen anblickt, ist Pflegekraft in der einzigen ambulant betreuten Wohngemeinschaft für Menschen mit Demenz aus dem türkischen Kulturkreis in Hamburg.

**H**os geldiniz“, das heißt „willkommen“ und wird vom Eintretenden höflich mit einem ebenso freundlichen „Hos bulduk“ beantwortet und das heißt: „Danke sehr“. Und schon wird man hineingebeten in eine große Wohnküche, die zu einer Wohnung gehört, in der zurzeit acht Menschen leben, die Tag und Nacht von einem Pflegedienst betreut und versorgt und von ihren Angehörigen aufmerksam begleitet werden. Doch fangen wir unten vor der Haustüre an, denn das „Veringeck“ ist ein ganz besonderes Haus – nicht nur in Hamburg.

### Ein Ort für interkulturelles Leben – mitten im Wilhelmsburg

Auf dem Stübenplatz findet der Wochenmarkt statt – jede Woche mittwochs und samstags. Hier nimmt die Veringstraße, die Schlagader von Wilhelmsburg, ihren Anfang. Unverkennbar sind zu beiden Seiten die vielen türkischen Geschäfte: Lebensmittel, An- und Verkauf technischer Geräte, das Büro eines türkischstämmigen Bürgerschaftsabgeordneten, ein Multi-Kulti-Pflegedienst, Dönerläden, ein portugiesisches Restaurant... Aber dann, was man hier nicht erwartet hätte, ein Schneider mit seinem Ladengeschäft, so als würden hier täglich Maßanfertigungen bestellt.

An der Ecke zum Veringweg befindet sich der einzige Neubau in der Straße und

das ist das „Veringeck“. Erst einmal stolpert man über eine der stadtteilbekannten Stelen vor dem Haus, die den Blick auf das Gebäude lenkt, an dem man vielleicht achtlos vorbeigelaufen wäre. Die sagt uns: Dieses Gebäude ist im Rahmen der IBA errichtet worden. Also muss es hier etwas Besonderes geben. Und sowas ist es auch. Ein neuartiges Angebot von Wohnen und Pflege mit interkultureller Ausrichtung. Weil es das für Menschen aus Wilhelmsburg bislang nicht gab, aber gut gebraucht wird, kann es zu Recht als ein soziales Aushängeschild der IBA gelten. Gleichwohl muss man auch sagen: Die IBA hat es nicht errichtet, sondern eine private Investorengruppe, die zusammen mit dem Multi-Kulti Pflegedienst das Konzept entwickelt und eine Ausschreibung gewonnen hatte.

Von außen fällt das Gebäude erst auf, wenn man genauer hinschaut. Es ist kein architektonischer Narziss, der sich her-

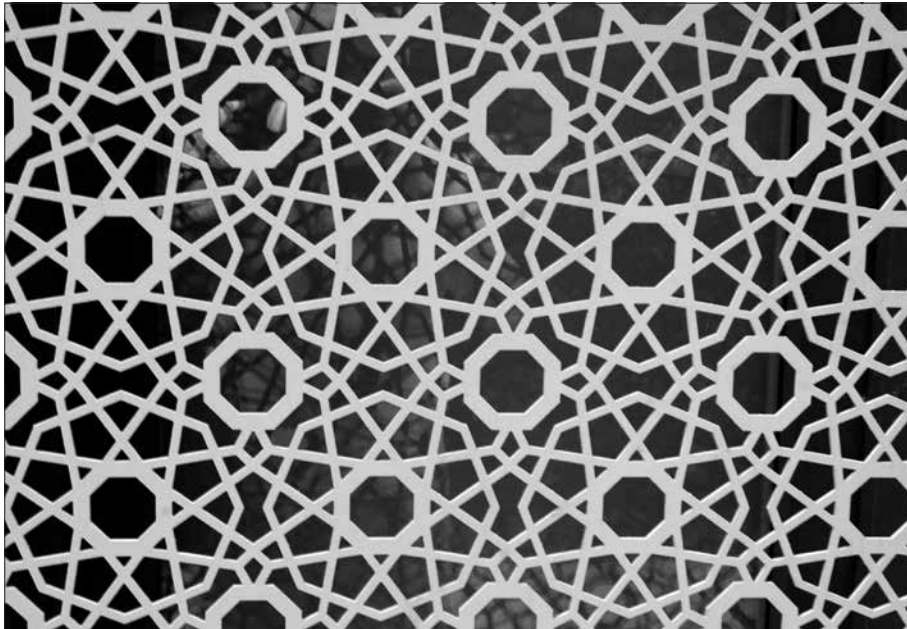
ausheben und die Blicke auf sich ziehen will. Unverkennbar ist die Absicht des Architekturbüros Gutzeit, das Gebäude in die Umgebung einzupassen aber dennoch architektonische Hinweise auf seine Nutzung zu geben. Erstaunt erkennt nicht nur der Bildungsbürger die feinen Ziselierungen, die außen am Gebäude zu sehen sind. Unwillkürlich denkt man an Alhambra in Granada, an Moscheen in Istanbul oder an Sonderausgaben von Tausend und einer Nacht. „Aha, orientalisches“ assoziiert man und liegt dabei ganz und gar nicht falsch.

### Im Erdgeschoss – Café-Bar und türkisches Bad

„Hamam Palace“ ist türkisch-englisch und daher modern. Es steht auf dem Reklameschild an der Ecke zum Veringweg, ist aber nicht wirklich ein Palast. Ein paar Tische auf dem Bürgersteig laden zum Verweilen und Klönen ein: im Sommer



Veringeck – sympathische zurückhaltende Architektur



Das Balkongitter als Mosaik

für ein Eis, ganzjährig für Cappuccino oder Tee in typisch türkischen Gläsern und für Alkoholika in verschiedenen Darreichungsformen. Das „Hamam Palace“ hebt sich von den Gastronomieangeboten in der Veringstraße mit seinem modernen Cafe-Bar-Charakter ab. Es gibt sich als Eintritt ins Hamam, das türkische Bad und richtet sich damit an ganz Hamburg.

Wer in das Badehaus hinein will, muss durch die Cafe-Bar hindurch. Beides wird von demselben Pächter betrieben. Das eigentliche Hamam ist eine Rotunde, die mit türkischem Marmor aus der Gegend von Izmir ausgekleidet ist. Ein stylischer Ruheraum daneben und eine blickgeschützte Außenfläche laden zum Entspannen ein. Die Preise sind unterschiedlich: Einfach reingehen und drei Stunden genießen kann man schon für 15€. Wer mehr will, kann teurere Angebote mit Massagen, Peelings und Getränken buchen. Also eine Einladung für Menschen mit weniger und mehr Geld im Portemonnaie.

### Tagespflegeangebot – zeitweise Entlastung für pflegende Angehörige

Die rechte Seite des Erdgeschosses dient einem ganz anderen Zweck. Dort geht es um Menschen mit Pflegebedarf – konkret um ein Tagespflegeangebot des Pflegedienstes Multi-Kulti. Auch deren Kunden kommen aus ganz Hamburg, zumeist jedoch aus Wilhelmsburg und Harburg. Tagespflege heißt: Angehörige lassen – zu beidseitiger Entlastung – ihre pflegebedürftigen Familienmitglieder, die ansonsten zu Hause wohnen, an bestimmten Tagen von Profis betreuen. Damit es im

Alltag zu einem konstruktiven Miteinander kommen kann, hat der Pflegedienst Multi-Kulti entschieden: An bestimmten Wochentagen werden mehr deutschsprachige Pflegebedürftige, an anderen mehr türkischsprachige aufgenommen. Die vor Ort tätigen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter beherrschen beide Sprachen und orientieren sich, je nachdem, welche Personen vor Ort sind, an deren Kultur. An den übrigen Wochentagen mischen sich die Kulturen und bereichern sich gegenseitig. Im Sommer halten sich die Gäste der Tagespflege gern im schön gestalteten Hof auf, der auch von den übrigen Bewohnern des Hauses genutzt wird. Hier trifft man sich ungezwungen und manchmal werden auch Feste mit allen Hausbewohnern gefeiert.

## Selbständig wohnen – in Rufnähe eines Pflegedienstes

Durch ein von oben belichtetes, großzügiges Treppenhaus erreicht man im 1. und 2. Obergeschoss den Gebäudeteil, in dem „betreutes Wohnen“ stattfindet. Benutzt man nicht den Fahrstuhl sondern nimmt die großzügige Treppe, fallen auch hier jene „orientalischen“ Ziselierungen angenehm auf, ebenso wie ein „Treppenhause“ mit Platz für schöne, große, hängende und lebende Grünpflanzen. In der 1. Etage angekommen, öffnet sich der Gemeinschaftsraum der Mieterinnen und Mieter der Servicewohnungen.

In diesen beiden Etagen wurden öffentlich geförderte Ein- und Zwei-Zimmerwohnungen erstellt. Eingemietet haben sich dort neben älteren Menschen, die hierzulande geboren wurden, Menschen, die aus den Lieblings-Urlaubsländern der Deutschen stammen – aus Portugal, Spanien, Italien und der Türkei. Sie lebten und arbeiteten meist seit Jahrzehnten in Hamburg. Ihre Heimatländer sahen sie seitdem allenfalls noch in ihrem Urlaub. Allesamt sind sie wegen gesundheitlicher Beeinträchtigungen – im wahrsten Sinne des Wortes – in Rufnähe eines Pflegedienstes und in schwellenfreie und ebenso erreichbare Wohnungen umgezogen. Insbesondere die kleineren Wohnungen waren schnell vermietet, denn auch im öffentlich geförderten Wohnungsbau muss man sich neu errichtete Wohnungen leisten können. Der Multi-Kulti Pflegedienst liefert den zum Betreuten Wohnen gehörenden Service: Präsenz im Haus, Sozial- und Behördenberatung, Angebote der Geselligkeit und zum sozialen Zusammenhalt.



Treppenhaus mit Licht und Pflanzen



Sommerfest im Veringeck

## Ganz nach oben – mit dem Fahrstuhl in die Türkei

Um es gleich vorweg zu nehmen: Sowas, wie hier im „Veringeck“, gibt es in der Türkei nicht. Es kommt dort nicht vor, dass zehn erwachsene Menschen in einer 400 qm großen Wohnung zusammen leben und davon ca. 20 qm für ihr eigenes Privatzimmer mit angeschlossener Sanitäreinheit nutzen können. Es ist traditionell nicht üblich, dass der Alltag von Männern und Frauen in den gleichen Wohnräumen stattfindet. Nicht einmal das Wort „Wohngemeinschaft“ gibt es im Türkischen, ganz zu schweigen von „Wohn-Pflege-Gemeinschaft“, ein Begriff, den man ja auch in Hamburg erst seit zehn Jahren kennt. Dennoch ist es in die dritte Etage eine kulturelle Reise in die moderne türkische Gesellschaft, jedenfalls in die hiezulande.

Dort oben wird „türkische Normalität“ praktiziert, soweit, wie man das für die erste Generation der Migranten sagen kann. Denn das ist der soziale Hintergrund der acht Menschen mit Demenz, die dort bisher eingezogen sind. Türkisches Essen, türkische Sprache – wenn jemand daneben kurdisch spricht, auch kein Problem – landestypische Gebräuche und Feste, türkische Fernsehsender... Möglichst viel soll für die Menschen, die hier einziehen, bleiben, wie es vorher war. Ihre persönlichen Gewohnheiten und Vorlieben sollen sie beibehalten können. Weil sie von Demenz betroffen sind, können sie nicht mehr alleine leben. Daher werden sie jetzt in ihrem Alltag von Assistenz- und Pflegekräften betreut.

Manche Angehörige, die in Wilhelmsburg leben, besuchen ihre Familienmitglieder fast täglich, andere, die weiter entfernt wohnen, einmal die Woche und wieder andere tun es seltener. Einmal im Monat treffen sich die Angehörigen – begleitet von einem Beirat – um sich über Alltägliches oder Besonderes auszutauschen. Denn die Angehörigen sind für Ihre Familienmitglieder weiter verantwortlich. Nur eben nicht jeden Tag und nicht 24 Stunden. Das erledigt in Ihrem Auftrag der Pflegedienst.

Für die Angehörigen waren die ersten Monate schwer. Grund war in allen Fällen die große Not und Überforderung ge-

wesen, in der sie sich befanden, als sie entschieden haben, Vater oder Mutter nicht mehr alleine leben zu lassen oder bei sich zu Hause zu betreuen. Die fortschreitende Demenz hatte es unmöglich gemacht, neben Beruf und Kindern auch noch 24 Stunden für das betroffene Familienmitglied verantwortlich zu sein. Da war es für alle eine Erleichterung, dass es diese neue Form der Wohngemeinschaft gab. Dennoch blieben die Selbstzweifel, wurden kritische Fragen aus der eigenen Familie gestellt sowie Beschuldigungen aus der Nachbarschaft geäußert. „Wie kannst du nur sowas tun“. Jetzt nach fast zwei Jahren Wohngemeinschaftsleben sind die Angehörigen sicherer, das Richtige getan zu haben – für Ihre Familienmitglieder und für sich selbst. Das vor allem auch, weil es denen dort erkennbar besser als vorher geht.

Vor allem jedoch für die Familienmitglieder war es nicht leicht, in ihrem neuen zu Hause anzukommen. Denn die Seele braucht dafür länger als der Körper. Hinzu kommt: In ihren Vorstellungen vom Älterwerden war das undenkbar, was sie jetzt erleben. Ihr Bild im Kopf ist das, das sie noch aus der Türkei kennen: Altwerden in der eigenen Familie. Daher ist es tröstlich, wenn man sie jetzt öfter mit eigenen Worten sagen hört: „Ich bin hier zu Hause!“ und wenn sie damit erkennbar die Wohngemeinschaft meinen.

*Dr. Josef Bura ist Sprecher des Beirats der Wohngemeinschaft Veringeck und Vorsitzender des FORUM Gemeinschaftliches Wohnen, Bundesvereinigung, Hannover.*

## Im Überblick: Das Veringeck und seine Angebote

|                                 |                                                               |                                                                                                                    |
|---------------------------------|---------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| INVESTOR                        | GbR Veringeck                                                 | Ein Zusammenschluss von privaten Investoren                                                                        |
| NUTZUNGEN                       |                                                               |                                                                                                                    |
| Erdgeschoss                     | Hamam – türkisches Badehaus                                   |                                                                                                                    |
|                                 | Café-Bar                                                      |                                                                                                                    |
|                                 | Tagespflege                                                   | für täglich 13 Personen                                                                                            |
|                                 | Hof                                                           | für alle, die ganz oder tageweise im Haus leben                                                                    |
| 1. und 2. Etage                 | 17 Wohnungen von 37–67 qm                                     | Service Wohnen für ältere Menschen                                                                                 |
| 3. Etage                        | 1 Wohnung                                                     | Service Wohnen                                                                                                     |
|                                 | Wohn-Pflege-Gemeinschaft                                      | für 10 Personen                                                                                                    |
| BETREUUNGS- UND PFLEGE-ANGEBOTE | Multi-Kulti, Gesundheits- und Pflegedienst International GmbH | Betreiber der Tagespflege, Anbieter von Service im betreuten Wohnen, Dienstleister in der Wohn-Pflege-Gemeinschaft |

# Vom Roller zum Rollator *Ein Quartier* für alle Lebenslagen in der HafenCity

I n t e r v i e w   m i t   S u s a n n e   W e g e n e r ,  
V o r s i t z e n d e   N e t z w e r k   H a f e n C i t y   e . V .

*Innerhalb der nächsten Jahre entsteht rund um den Baakenhafen in der Hamburger Hafencity ein urbanes Wohn- und Freizeitquartier mit 1.800 teilweise öffentlich geförderten Wohnungen und ca. 5.000 Arbeitsplätzen mitten im Elbstrom. Vorgesehen sind Sport- und Freizeiteinrichtungen, Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Kitas und eine Grundschule.*

**E**in besonderes Augenmerk wird auf vielfältige Wohn- und Versorgungsformen, auf Begegnungsräume und fruchtbare Kooperationen zwischen Wohnungswirtschaft und sozialen Trägern gelegt: Die zukünftigen Quartiersbewohner sollen – unabhängig von Pflege- oder Assistenzbedarf – im Baakenhafen nachbarschaftlich zusammenleben und alt werden können. Grundlage für diese inklusive Quartiersausrichtung ist ein Konzept, das vom Netzwerk Hafencity e.V. entwickelt wurde und von der HafenCity Hamburg GmbH auch umgesetzt wird. In konstruktiver Zusammenarbeit zwischen dem Netzwerk-Verein, der HafenCity Hamburg GmbH, der Hamburger Koordinationsstelle für Wohn-Pflege-Gemeinschaften und weiteren Akteuren wurden die ersten Weichen für ein Quartier für alle Lebenslagen gestellt.

**FREIHAUS:** *Frau Wegener, Sie sind Mitbegründerin des Netzwerk HafenCity e.V. Worum geht es Ihrem Verein?*

**Susanne Wegener:** Das Netzwerk HafenCity ist seit Anfang 2010 im Sinne eines Stadtteilvereins in der Hamburger HafenCity aktiv. Unsere Mitglieder entsprechen der Vielfalt eines Stadtteiles: Bewohner/innen, Gewerbetreibende, Dienstleister, Kulturschaffende, soziale Träger und kirchliche Einrichtungen. Wir haben eine Plattform geschaffen, um Nachbarschaft zu fördern, die Interessen der Anwohner, Initiativen und Gewerbetreibenden zu vertreten und die HafenCity zu einem sozialen, nachhaltigen, integrativen und

kulturell vielfältigen Stadtteil mit zu entwickeln. In unseren Projekten werden wir partnerschaftlich von dem Entwicklungsmanagement, der HafenCity Hamburg GmbH, unterstützt. Das macht bereits jetzt diesen neuen Stadtteil besonders lebenswert und spannend.

**Wie stellen Sie sich ein Quartier für alle Lebenslagen vor?**

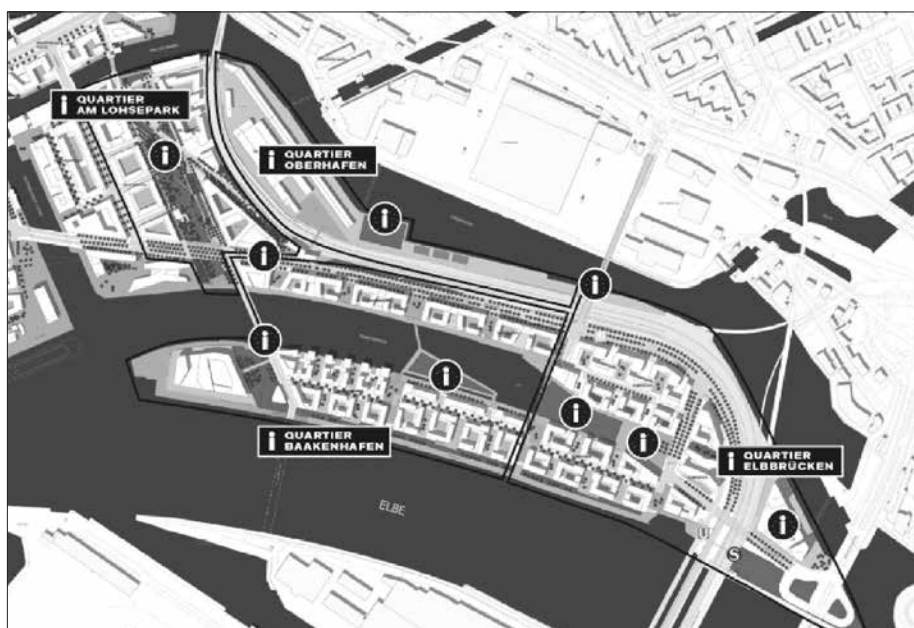
Unser Stadtteilverein setzt sich unter anderem dafür ein, dass die HafenCity zu einem sozial gut durchmischten Quartier für alle Lebenslagen, einschließlich bezahlbaren Wohnraums für untere und mittlere Einkommen, zusammenwächst.

So ist es für uns z.B. wichtig, sozialer Isolation vorzubeugen. Insbesondere auch dann, wenn durch Krankheit, Alter oder Behinderung die Mobilität eingeschränkt ist oder auch Pflege und Assistenz notwendig werden. Wir folgen damit einem Verständnis von Inklusion, das eine Haltung der selbstverständlichen Zugehörigkeit aller Menschen zur Gesellschaft ausdrücken möchte. Dies verbun-

den mit der Möglichkeit zur uneingeschränkten Teilhabe und selbstbestimmten Lebensführung in allen Bereichen unserer Gesellschaft.

Von ganz praktischer Bedeutung sind zum Beispiel flexible Bauweisen, die sich unterschiedlichen bzw. kommenden Wohnbedarfen ohne großen Aufwand anpassen lassen sowie weitgehende Barrierefreiheit in den Innen- und Außenräumen. Sie erhöhen die Chance einer selbstständigen Lebensführung und sind letztlich auch ein Komfort für Alle. Diese Aspekte fanden in dem Masterplan für die HafenCity bislang kaum Berücksichtigung, so dass wir in Absprache mit der HafenCity Hamburg GmbH und mit Unterstützung der Hamburger Fachwelt unsere Vorstellung für künftiges Planen und Bauen im Quartier Baakenhafen entwickelten. (Das Konzept ist auf der Webseite des Vereins zu finden: [www.netzwerk-hafencity.de/home/ag-soziales-netz/ein-quartier-für-alle-lebenslagen/](http://www.netzwerk-hafencity.de/home/ag-soziales-netz/ein-quartier-für-alle-lebenslagen/))

Für die nächsten Bauabschnitte im Quartier Baakenhafen haben wir unsere



Plan Quartier Baakenhafen

Grafik: HafenCity GmbH

Visionen zugunsten einer zukunftsorientierten alters- und behindertengerechten Wohn- und Versorgungsstruktur zu Papier gebracht. Es bestehen beste Chancen, dass erste Schritte bis 2017 umgesetzt werden können. Der Entwicklungszeitraum für das Gesamtquartier beläuft sich insgesamt bis 2020.

### **Welche Rolle spielt das Thema Alter und Pflege in dem Neubauquartier?**

Alter, Versorgung und Pflege spielen für uns eine wichtige Rolle, vor allem auch mit Blick auf den demografischen Wandel. Alle Menschen können bereits heute mit einer längeren Lebensphase rechnen, in der körperliche, psychische und geistige Einschränkungen zum normalen Alltag gehören. Zufriedenheit und Lebensqualität haben für uns viel damit zu tun, dass wir in den vertrauten vier Wänden, in unserem Quartier alt werden können. Dazu gehören neben einer möglichst barrierefreien Umgebung, fußläufig erreichbare Einkaufsmöglichkeiten, barrierefreier ÖPNV, Beratungseinrichtungen, soziale und nachbarschaftliche Kontakte sowie ein vielfältiges ärztliches und pflegerisches Versorgungs- und Unterstützungsnetzwerk.

Unsere Vorstellungen für Planen und Bauen im Quartier Baakenhafen beinhaltet ein abgestuftes Konzept für Menschen mit unterschiedlichen Unterstützungs- und Pflegebedarfen. Sehr wichtig ist uns deshalb eine Mixtur aus familiärer, nachbarschaftlicher und professioneller Hilfe. Das heißt: Wir brauchen innovationsfreudige Dienstleister und Träger, die sich darauf verstehen, informelle, private Netzwerke mit professioneller Assistenz und Pflege je nach Bedarf zu verknüpfen.

### **Wohnvielfalt für alle Lebenslagen: Wie soll das konkret aussehen?**

Angestrebt werden Wohnhäuser rund um den geplanten Marktplatz für generationenübergreifendes Wohnen sowie verlässlich organisierte Dienstleistungen in überschaubaren Hausgemeinschaften.

Als Basis bedarfsorientierten Wohnens verstehen wir Mehrfamilienhäuser (z.B. von Genossenschaften, Baugemeinschaften) mit bezahlbarem Wohnraum und bedarfsdeckenden Anteilen an barrierefreien Wohnungen. Der Wohnungszuschnitt orientiert sich an den Bedürfnissen von Familien mit Kindern sowie an den Bedürfnissen von Senioren und Menschen mit Behinderung. Für seniorengerechtes Wohnen bedeutet dies, eine ausreichende Anzahl von barrierefreien 1 bis 2-Zimmerappartements dezentral in den Wohnblöcken anzubieten.

Vielfach wird heute der Wunsch geäußert, in einer generationenübergreifenden Gemeinschaft zu leben. Die Idee: Menschen in vielerlei Lebenssituationen können sich einander nachbarschaftlich unterstützen und voneinander profitieren. Die Bereitschaft zu gegenseitiger Hilfe im Alltag, z.B. bei der Betreuung von Kindern oder der Hilfe für die Älteren, ist wichtiger Bestandteil des gemeinschaftlichen Zusammenlebens. Da bieten Gemeinschaftsräume mit Küche, die sowohl den Hausbewohnern als auch, bei kulturellen Veranstaltungen etc. dem Stadtteil offen stehen, beste Möglichkeiten.

### **Und wenn es zur Pflegebedürftigkeit kommt?**

Für pflegebedürftige Personen sollten in dem Quartier ein bis zwei ambulant betreute Wohn-Pflegegruppen integriert sein. In jeder können 7 bis 10 Personen mit jeweils eigenem Schlaf- und Wohnraum als Rückzugsbereich und gemeinsam genutzten Wohn- und Gemeinschaftsräumen, Küche und Bad zusammen wohnen.

Bei Bedarf werden sie von professionellen Pflege- bzw. Assistenzkräften und/oder Privatpersonen betreut bzw. unterstützt. Da die Bewohnerinnen und Bewohner nur auf Wunsch Hilfestellungen bekommen, können sie ihre Selbstständigkeit so lange wie möglich erhalten und trainieren.

Wohngemeinschaften bieten auch für demenzt Betroffene Menschen vielfältige Alltagsaktivitäten – jedoch ohne „heimtypische“ Strukturen und Regelungen. Jede/r bezahlt das eigene Zimmer und anteilig etwas von den gemeinsamen Räumen zu ganz normalen Mietkonditionen. Ein festes Team eines ambulanten Pflegedienstes ist als „Gast“ im Hause – rund um die Uhr anwesend. Das Modell einer Wohngruppe ist auch für nicht- oder kaum unterstützungsbedürftige Menschen denkbar: Sie unterstützen sich – soweit es nötig und möglich ist – gegenseitig. Dienstleistungen werden nur „hinzugebucht“.

Wenn die ambulante, selbstorganisierte Pflege nicht mehr ausreicht oder in absehbarer Zeit zu umfangreich wird, kann ein stadtteilintegriertes Wohnhaus mit Einzelzimmern oder Appartements sowohl für Alleinstehende als auch für Paare eine lebenslange Perspektive anbieten. Das Unternehmen vermietet den Wohnraum an ältere, pflegebedürftige oder behinderte Menschen und hält, vertraglich geregelt, gleichzeitig oder zu einem späteren Zeitpunkt Pflege- oder Betreuungsleistungen vor.

### **Gab es Unterstützung für Ihr Quartierskonzept?**

Wir wurden bislang sehr fachkundig von der Hamburger Koordinationsstelle für Wohn-Pflege-Gemeinschaften, der Behörde für Gesundheit und Verbraucherschutz, dem Verein Barrierefrei leben e.V. und der Senatskoordinatorin für die Gleichstellung behinderter Menschen begleitet.

Es erstaunt und motiviert uns gleichzeitig, dass in der HafenCity ein Konzept aus zivilgesellschaftlicher Feder sowohl bautechnisch als auch sozial prägend – hoffentlich erfolgreich und beispielhaft – umgesetzt werden soll. Beispielhaft ist jedenfalls die Unterstützung unserer eben genannten Expertinnen und dazu werden wir in jeder Hinsicht seitens der HafenCity Hamburg GmbH sehr kooperativ und wertschätzend zur Mitwirkung und Weiterentwicklung unseres Stadtteils ermuntert und aufgefordert.

### **Wie sehen die nächsten Schritte aus?**

Die Zielsetzung der HafenCity Hamburg GmbH ist es, die notwendigen Rahmenbedingungen zu schaffen. Unser Ziel ist es, die schrittweise Konkretisierung unserer Vorstellung einer inklusiven Quartiersentwicklung aktiv zu begleiten und zu unterstützen. Im Spätsommer 2013 erfolgen die Grundstücksausschreibungen mit den genannten Bauvorhaben an die Bauherren und Investoren. Parallel dazu erhalten potentielle Träger und Dienstleister Fragebögen und Informationsangebote, um ihr Interesse zu bekunden. Danach folgt eine Vorstellungsveranstaltung mit Bauherren, sozialen Trägern, unserem Netzwerk und natürlich der HafenCity Hamburg GmbH. Unser Netzwerk wird auch an den Architekturwettbewerben beteiligt sein.

*Das Gespräch führte Ulrike Petersen von der Hamburger Koordinationsstelle für Wohn-Pflege-Gemeinschaften. Der Erstabdruck erschien im Journal für Wohn-Pflege-Gemeinschaften 2013.*

### **Informationen**

HafenCity Hamburg GmbH

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

■ 100%ige Tochter der Freien und

Hansestadt Hamburg

■ entwickelt die HafenCity im Auftrag der Stadt

■ Der Aufsichtsrat wird unter Vorsitz des 1. Bürgermeisters von Senatsmitgliedern gestellt.

Netzwerk HafenCity e.V.

[www.netzwerk-hafencity.de](http://www.netzwerk-hafencity.de)

# Energie im Quartier

## Das Klimaschutzkonzept Erneuerbares Wilhelmsburg

von Simona Weisleder

*Sieben Jahre IBA Hamburg neigen sich dem Ende zu. Sieben Jahre sogenannter „Ausnahmestadtplaner“ auf den Elbinseln Wilhelmsburg, Veddel und dem Harburger Binnenhafen. Sieben Jahre sehr engagiertes Arbeiten in einem besonderen Team, mit vielen tollen Projektpartnern und den Menschen vor Ort. Drei oft eng verzahnte Leitthemen hat die IBA Hamburg entwickelt und darin über 60 Bauprojekte realisiert. Kosmopolis, Metrozonen, Stadt im Klimawandel – was steckt dahinter? Eine kleine Bilanz im Präsentationsjahr der IBA Hamburg.*

**K**osmopolis ist ein Leitthema. Wie kann eine internationaler werdende Stadtgesellschaft ihre Kraft entfalten? Über 100 Nationen auf rund 35 Quadratkilometern: Die Hamburger Elbinseln sind Orte der Vielfalt und Internationalität. Wie können soziale und kulturelle Barrieren in einem ganzheitlichen Planungsansatz mit den Mitteln des Städtebaus und der Architektur, aber auch der Bildung, Kultur und Förderung lokaler Ökonomien überwunden werden? Hier sind beeindruckende Bildungshäuser gebaut, Netzwerke gestärkt, weitreichende Konzepte gestrickt und sehr vielfältige kulturelle Aktivitäten durchgeführt worden.

Metrozonen ist ein weiteres Leitthema. Welche städtebaulichen Möglichkeiten stecken in den Grenz- und Übergangsorten der Metropole? Die Entwicklung der inneren Stadtränder, die zu den wichtigsten Entwicklungspotentialen wachsender Städte gehören, zu lebenswerten Quartieren stand hier im Mittelpunkt. Die Wilhelmsburger Mitte und der Harburger Binnenhafen sind die prägnantesten Beispiele.

Das dritte Leitthema Stadt im Klimawandel war nicht gleich zu Beginn der IBA Hamburg auf der Agenda, aber mit dem IPPC Bericht 2007 und der konkreten Erfahrung der Elbinseln mit der Sturmflut von 1962, war es mit Sicherheit der richtige Schritt, das Thema aufzunehmen. Neben der Umsetzung von baulichen Projekten, war es uns wichtig, die Chance der „Insellage“ zu nutzen und ein Konzept zu entwickeln, wie die Energiewende, die klimafreundliche Stadt konkret aussehen kann und wie der Weg dahin beschritten werden muss. Wir haben hier gemeinsam mit unserem Fachbeirat Klima + Energie und einem Forschungsinstitut den ENERGIEATLAS erarbeitet. Er stellt in Szenarien dar, dass es möglich ist, die Elbinseln mit all ihren unterschiedlichen baulichen Strukturen im Gebäudebereich bis 2020 mit Strom

und bis 2050 mit Wärme aus Erneuerbaren Energien aus lokalen, dezentralen Erzeugungsanlagen zu versorgen. Die jetzt umgesetzten Projekte der IBA Hamburg zeigen den konkreten Weg.

### Die Sanierung ist und bleibt das wichtigste Handlungsfeld

Hier passiert nach wie vor zu wenig – nicht nur in Hamburg und auch für uns war es ein schwierig zu bewegendes Feld. Aber es sind spannende große und kleine Projekte entstanden, die wichtige Herausforderungen beschreiben.

Das größte Projekt ist das Weltquartier im Reiherstiegviertel. Typischer Rotklinker-Werkwohnungsbau der 30er Jahre, rund 800 Wohneinheiten der SAGA GWG, Menschen aus über 30 Nationen und Menschen mit wenig Einkommen. Hier wurde sich, aus meiner Sicht gelungen, mit dem Thema energetische Sanierung und Erhalt des „roten Stadtbildes“ auseinandergesetzt. Im Rahmen der IBA Hamburg war es möglich, dies mit besonderen Beteiligungsverfahren und dem Anspruch durchzuführen, dass die Menschen die vor der Sanierung dort lebten, sich auch hinterher die Mieten noch leisten können.

Die Siedlung ist durch den Anschluss an den Energiebunker klimaneutral mit Wärme versorgt und die Warmmieten-erhöhungen liegen bei ca. 13 Cent/qm.

Mit der IBA Kampagne Prima Klima-Anlage konnten aber auch zahlreiche private Hauseigentümer der Elbinseln über energetische Sanierung informiert und sehr unterschiedliche Projekte realisiert werden:

- Wilhelmsburger Straße – denkmalgeschützte Straßenfassade blieb ungedämmt, ansonsten Austausch der Fenster, hochwertige Dämmung der anderen Bauteile und Solarthermieanlage – ca. 50 % reale Energieeinsparung.
- Neuhöfer Straße – eine typische Doppelhaushälfte der Kirchdorfer Eigenheimer, ambitioniert gedämmt, neue Fenster, Vakuumdämmung der Kellersohle und Solarthermie auf dem Dach



TeilnehmerInnen der Prima-Klima-Kampagne

Foto: IBA Hamburg GmbH/Andreas Schmidt

- Pontonanlage des Jugendhilfeträgers Gangway e.V. – umfassende Sanierung mit Unterstützung zahlreicher Sponsoren unter praktischer Beteiligung der Jugendlichen

## Wenn Neubau dann auf exzellentem Niveau

Der Neubau spielte natürlich bei der IBA eine große Rolle. Für die Anerkennung als IBA-Projekt muss mindestens der Energiestandard von EnEV 2009 minus 30 % erreichen werden. Über 40 % der Investoren gingen viel weiter, und so entstanden zahlreiche Passiv- und Plusenergiehäuser. Wohngebäude, Bildungseinrichtungen und Verwaltungsbauten.

Und für Hamburg konnte das Thema Holzbau im Geschossbau wieder angeschoben werden. Ein wichtiges Thema, wenn es um Lebenszyklusanalysen von Baumaterialien geht.

## Nahwärme

Ein sehr wichtiger Baustein zur klimaneutralen Elbinsel ist der Bau verschiedener regenerativer Nahwärmenetze. Wir hatten das große Glück, dass die Elbinsel nicht bereits an das Hamburger Fernwärmenetz angeschlossen war und wir konnten mit unseren Konzepten überzeugen, so dass sie auch in Zukunft nicht an das Netz des Kohlekraftwerks Moorburg kommt.

Insgesamt hat die IBA Hamburg drei sehr unterschiedliche Nahwärmenetze an den Start gebracht.

In der Wilhelmsburger Mitte gibt es den Energieverbund, ein Nahwärmenetz von Hamburg Energie, in das auch Produzenten einspeisen können – ein neues zukunftsweisendes Thema.

Die Voruntersuchungen für das Projekt Tiefengeothermie Wilhelmsburg sind sehr vielversprechend und durch das Engagement eines lokalen Unternehmers und Hamburg Energie werden nun alle Vorbereitungen getroffen um dann in 3.500 Meter Tiefe heißes Wasser für die Strom- und Wärmeproduktion zu nutzen.

Das wohl spektakulärste Nahwärme-Projekt ist der Energiebunker: Der Flakbunker aus dem Zweiten Weltkrieg, der über 60 Jahre als Klotz im Park mitten im Reiherstiegviertel stand und nun durch die IBA Hamburg zum Kraftwerk umgebaut wurde. Ein 2.000 Kubikmeter fassender Warmwasserspeicher ist das Herzstück des Projektes. In ihn speisen unterschiedliche Anlagen ein – Solarthermie, Holzhackschnitzelkessel, Bio-Methan-Blockheizkraftwerke und für die Spitzenlast an kältesten Tagen Gaskessel und eine weitere Besonderheit, die Nutzung



Informationslandschaft am Energieberg Georgswerder

der Abwärme eines nahegelegenen Industriebetriebs. Damit können in Zukunft rund 3.000 Wohnungen mit erneuerbarer Wärme versorgt werden. Hamburg Energie wird dieses Projekt sukzessive weiter ausbauen und nutzt es für spannende Forschungsprojekte wie POWER-TO-HEAT, d.h. Speicherung von überschüssigen Erneuerbaren Energien.

Neben dem Energiethema ist es auch gelungen, die Geschichte des Ortes in einer Ausstellung zu erzählen und mit der Eröffnung des »Café vju« auf der Ebene 8 einen sehr besonderen öffentlich zugänglichen Ort zu schaffen.

## Produktion von erneuerbaren Energien

Wo in der Stadt können Erneuerbare Energien produziert werden? Wir hatten an jedes IBA Projekt den Anspruch, dass es die Eigenproduktion prüft und umsetzt, ob es die Photovoltaikanlage der Solargenossenschaft beim Open House ist oder die Brennstoffzelle beim Haus der Projekte die mütze. Das größte und faszinierendste Projekt ist wahrscheinlich der Energieberg Georgswerder. Durch das Repowering der alten Windenergieanlagen und dem Bau der größten freistehende Photovoltaikanlage Hamburgs am Südhang können hier jetzt 4.000 Haushalte mit Erneuerbarem Strom versorgt werden – rechnerisch immerhin 20 % der Haushalte auf den Elbinseln.

Aber der Berg hat seine wechselvolle Geschichte – in den 80er Jahren durch die Dioxinfunde einer der größten Umweltskandale der BRD, dann aufwändigst gesichert und mit seinen rund 45 Hektar nicht zugänglich. In Georgswerder gab es schon lange den Wunsch, diese Fläche wieder in den Stadtteil zu integrieren. Die

IBA Hamburg konnte gemeinsam mit der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt und dem Arbeitskreis Georgswerder die Umgestaltung zur Informationslandschaft mit einem Horizontweg mit grandiosem Ausblick auf Hamburg entwickeln und umsetzen. In einem Informationszentrum wird die Geschichte der Mülldeponie erzählt und ein Ausblick auf die Erneuerbaren Energien gegeben.

## Schlussfolgerungen

Die IBA Hamburg hat gezeigt: wenn man eine klare Vision formuliert, sie mit Strategien hinterlegt und dann konkrete Umsetzungen folgen lässt, kann das anspruchsvolle Projekt der Energiewende umgesetzt werden. Dabei steht im Vordergrund die Nutzung der lokalen dezentralen Ressourcen eher als auf Großprojekte in der Wüste oder im Meer zu setzen.

Für das Klimaschutzkonzept Erneuerbares Wilhelmsburg wurden wir 2012 mit dem europäischen Solarpreis und 2013 als Projekt „Deutschland, Land der Ideen“ ausgezeichnet.

Es hat sich aber auch sehr klar gezeigt, dass es für diese anspruchsvolle Aufgabe eben diesen Treiber braucht.

Das war in diesem Fall die IBA Hamburg, die in ihrer doch relativ kurzen Zeit, sehr viel anschieben, auf den Weg bringen und umsetzen konnte. Das kann und muss in Zukunft bis die Energiewende und die klimafreundliche Stadt der Regelbetrieb ist, weiter geschehen durch lokale Treiber in den Quartieren und in der Stadt. Die Lösung der Energiewende beginnt VOR ORT.

*Simona Weisleder, seit 2008 Projektkoordinatorin im Leitthema Stadt im Klimawandel der IBA Hamburg*

# Das ungewöhnlich energieeffiziente Open House *Und seine facettenreiche Bewohnerschaft*

v o n   D r .   S t e f a n   K r ü m m e l

Stadtsoziologen der HafenCity-Universität Hamburg (HCU) führen bis Ende 2014 ein mehrjähriges Forschungsprojekt u.a. zum IBA-Projekt Open House am Vogelhüttendeich in Wilhelmsburg durch. Das Projekt und ein erster Ausblick auf die zu erwartenden Ergebnisse.

**W**ährend der Internationalen Bauausstellung in Hamburg-Wilhelmsburg sind zahlreiche sogenannte „Green Buildings“ entstanden, die im Präsentationsjahr 2013 der Öffentlichkeit vorgestellt werden. Das sind Wohn- oder Bürohäuser, die besonders hohe Standards zum Energieverbrauch erreichen und teils mehr Energie erzeugen als sie selbst verbrauchen.

Innerhalb eines „EnEff:Stadt – IBA Hamburg“ genannten Forschungsverbundes untersucht der Arbeitsbereich Stadtsoziologie an der HafenCity-Universität Hamburg mehrere solcher Gebäude, darunter auch das Open House.

„EnEff:Stadt-IBA Hamburg“ ist ein gemeinsames Forschungsprojekt der Arbeitsbereiche „Stadt- und Regionalsoziologie“ sowie „Infrastrukturplanung und Stadttechnik“ der HafenCity-Universität Hamburg, des Instituts für Gebäude – und Solartechnik (IGS) der TU Braunschweig,

des Energieforschungszentrums Niedersachsen (EFZN) bzw. der TU Clausthal und der IBA GmbH. Es wird aus Mitteln des Bundesministeriums für Wirtschaft und Technologie (BMWi) gefördert.

## Das Open House am Vogelhüttendeich

Das Open House ist eine Perle am Vogelhüttendeich, allein weil hier ungewöhnliche Dinge stattgefunden haben: Ursprünglich eine Brachfläche unter einer Hochspannungsleitung in einem bitterarmen Stadtteil, lange erfolglos angeboten, entstand hier durch das Zusammentreffen günstiger Umstände ein ambitioniertes Wohngebäude.

Ein heller Bau in Y-Form ist es geworden, der sich von der Gründerzeit- und Nachkriegsbebauung in seiner unmittelbaren Umgebung abhebt und sich durch große Freiflächen und einen Durchgang zum Ernst-August-Kanal zum Stadtteil hin öffnet. Alle, die möchten, können vom Vogelhüttendeich über das Grundstück andere Bereiche des Stadtteils erreichen. Sie können sich an der Nordseite des Hauses hinsetzen oder weiter zum Kanal in die Natur. Viele Kinder aus dem Stadtteil kommen zum Open House, um dort zu spielen.

Die Bewohnerschaft des Open House ist ungewöhnlich „gemischt“. Leute aus der Schanze oder Ottensen haben sich in einem der Flügel Stadthäuser und Wohnungen gekauft, im anderen sind nicht nur für Hamburger Verhältnisse sehr preiswerte geförderte Mietwohnungen entstanden, in die auch viele Wilhelmsburger eingezogen sind. Den dritten Flügel des Y bewohnt die Baugemeinschaft Schipperort mit unterschiedlichen Mitgliedern. Alle drei Gruppen sind vom Physiker bis zum Taxifahrer ein vielseitiges Publikum fast jeden Alters und fast jeden Einkommens, Familien mit Kindern, Ruheständler, Singles, Paare, Wohngemeinschaften. Viele Befragte aus anderen Stadtteilen kannten Wilhelmsburg vorher nicht gut und wohnen nun gerne dort.

Besonders ist auch das Gebäude selbst: Es ist ein mit öffentlichen Mitteln gefördertes „Passivhaus Plus“. Es hat durch seine gedämmte Fassade, besonders hochwertige Fenster und Türen sehr geringe Wärmeverluste an die Außenumgebung. Im Zusammenspiel mit neuester Gebäudetechnik ist das Haus mit einem Verbrauch von 15 Kilowattstunden pro Jahr und Quadratmeter ungewöhnlich effizient und erzeugt im Vergleich mit herkömmlichen Gebäuden wenig Kohlen-



Wir fördern Hamburgs Zukunft

LASSEN SIE SICH BERATEN: Tel. 24846-480 • [www.ifbhh.de](http://www.ifbhh.de)

## WIR BIETEN: ZINSGÜNSTIGE DARLEHEN SOWIE ZUSCHÜSSE FÜR NEUBAU UND MODERNISIERUNG

Sie wollen Mietwohnraum schaffen oder träumen von den eigenen vier Wänden? Wir fördern Neubau/Modernisierung und Wohneigentum in Hamburg.

**IFB**  
HAMBURG

Hamburgische  
Investitions- und  
Förderbank



Das Open House am Vogelhüttendeich in Wilhelmsburg

dioxid. Es besitzt zwei Blockheizkraftwerke, eines davon mit Biogas, wodurch Heizwärme und Warmwasser erzeugt werden. Über Kraft-Wärme-Kopplung erzeugter Strom wird teils selbst verbraucht, teils ins Netz eingespeist. Auf dem Dach befindet sich eine Photovoltaik-Anlage, die das Plus an Energie erzeugt.

An seiner Entstehung waren viele beteiligt: STATTBAU Hamburg hat das Projekt in Kooperation mit der Agentur für Baugemeinschaften und der Initiativegruppe der Baugemeinschaft schon früh angeschoben. Die steg Stadterneuerungs- und Stadtentwicklungsgesellschaft Hamburg mbH hat den Eigentümer-Flügel realisiert und die Wohnungsbaugenossenschaft Schanze e.G. die beiden anderen. Zusammen mit der IBA Hamburg GmbH ist es beiden gelungen, für unterschiedliche Zielgruppen bezahlbare genossenschaftliche Mietwohnungen und zusätzlich Wohneigentum zu schaffen, was im Viertel unüblich war.

Die Eigentümer haben ihre Stadthäuser und Wohnungen zumeist erstmals im Rohbau gesehen und sich für den Entwurf des Gebäudes begeistert. Gegen Ende des Fertigstellungsprozesses sind die geförderten Wohnungen mit ihrer hohen Qualität problemlos vermietet worden. Die Baugemeinschaft Schipperort nimmt im Open House eine besondere Stellung ein, denn sie war von Anfang an dabei, ist sozusagen als Erste über die Elbe gesprungen. Sie hat lange nach einem geeigneten Grundstück gesucht und mit einem eige-

nen Entwurf bereits am Wettbewerb teilgenommen. Danach war sie in den Planungs- und Realisierungsprozess eingebunden und hat mit ihrem frühen Wunsch, ein Passivhaus zu bauen, prägend an der Idee des Open House mitgewirkt.

### Das Forschungsprojekt der HafenCity-Universität und Ausblick auf die Ergebnisse

Die HCU untersucht die Rahmenbedingungen der Entstehung des Gebäudes, den Umgang der Nutzer mit der innovativen Technik in ihrem Wohnalltag und deren Akzeptanz durch die Bewohner. Interessant ist vor allem, ob diese Erfahrungen zu einem veränderten Verhalten des Energiesparens in Wohngebäuden führen und ob sich daraus Schlussfolgerungen für eine klimaverträgliche Stadtentwicklung ableiten lassen.

Im Spätsommer 2012 wurden Gespräche mit Experten geführt, die an der Entstehung maßgeblich beteiligt waren. Sie gaben Auskunft darüber, nach welchen Ideen dieses hoch technisierte Haus konstruiert wurde und wie es im Alltag funktioniert. Als im April 2013 der Winter endgültig vorbei war, begannen die Gespräche mit Eigentümern, Mietern und Mitgliedern der Baugemeinschaft: Besonders neugierig waren wir zu erfahren, ob und wie viel eigentlich geheizt wurde. Überwiegend: Kaum.

Befragt wurden die Bewohner u.a. nach ihrer Motivation für Wilhelmsburg und das Open House, welche Überlegun-

gen sie zur Idee des Passivhauses und seinen Einfluss auf den Wohnalltag angestellt haben, ob ihnen aufgefallen ist, dass sie jetzt Teil eines komplexen soziotechnischen Systems sind, in dem Menschen und Maschinen gemeinsam, wenn nicht gemeinschaftlich, zur Effizienz des Gebäudes beitragen, schließlich wie sie mit der Technik umgehen, wie intensiv sie sie nutzen und wie diese zur Lebensqualität im Wohnalltag beiträgt.

Letztlich führt das zu der Frage, ob die Nutzer das aufwendige Gebäude angenommen haben und mit ihm tatsächlich so umgehen, wie es von der Expertenseite bei der Planung und Herstellung gedacht war. Daraus sollte sich folgern lassen, welche Empfehlungen das Open House für zukünftige Projekte dieser Art, auch im Vergleich mit den anderen im Projekt untersuchten Gebäuden, liefern kann. Diese Folgerungen betreffen nicht nur den technischen Teil, also die Energieeffizienz, sondern auch das soziale Experiment Open House, ob es mit seiner gemischten Bewohnerschaft aus Eigentümern, „Normalmietern“ und einer Baugemeinschaft ein geeignetes Teilinstrument zukünftiger Stadtentwicklung sein kann.

*Dr. Stefan Krümmel ist wissenschaftlicher Mitarbeiter der Professur für Stadt- und Regionalsoziologie (Prof. Dr. Ingrid Breckner) der HafenCity-Universität Hamburg und arbeitet auf stadtreptionaler Ebene schwerpunktmäßig über den Umgang von Akteuren mit ihrem Raum.*

# 10 Jahre Agentur für Baugemeinschaften

## *Ein Rückblick*

v o n U w e H e n n i n g

*„Viele Köche verderben den Brei“, lautet ein altes Sprichwort, das keineswegs nur eine Küchenweisheit ist. Diese Erfahrung konnten in der Vergangenheit die Baugemeinschaften machen, wenn sie in dem Bestreben, ein Grundstück zu erhalten und ihr Projekt zu realisieren, sich an die verschiedensten Dienststellen der Stadt wenden mussten und dabei Gefahr liefen, sich im Behördenschungel zu verlieren.*

**U**m den Gruppen einen einheitlichen Ansprechpartner zur Verfügung zu stellen, fasste der Senat im Juli 2003 den Beschluss, eine Agentur für Baugemeinschaften zu gründen. Der Senat verband damals mit der Förderung von Baugemeinschaften die Erwartung, die Attraktivität Hamburgs für viele Menschen zu steigern, die eine Alternative sowohl zum Mietwohnungsbau als auch zum ‚klassischen‘ Erwerb von Wohneigentum im Rahmen von Bauträger-Angeboten suchen. Baugemeinschaften könnten zudem die Eigenverantwortung und die Identifikation der Bewohner mit dem Wohnumfeld stärken und damit einen Beitrag zur sozialen Stabilisierung von Quartieren leisten. Ob er mit dieser Annahme Recht behielt, sollte sich zeigen.

9.000 Haushalte sollen es damals gewesen sein, die Hamburg jährlich an die Umlandgemeinden verlor und politisch wurde das Ziel formuliert, die Einwohnerzahl Hamburgs nicht nur zu halten, sondern deutlich zu erhöhen. Als wesentlicher Grund für die Abwanderung wurde das nicht ausreichende Angebot an großen und bezahlbaren Wohnungen für Familien identifiziert.

Gemeinsam zu bauen – das spart nicht nur Kosten, es bündelt Energien und macht Mut, Lebensprojekte wie die Schaffung von Wohneigentum in der Gemeinschaft anzugehen. Die neugegründete Agentur für Baugemeinschaften sprach sich deshalb schnell in der Stadt herum und stieß bei vielen Bürgerinnen und Bürgern auf großes Interesse. Die Kolleginnen und Kollegen in der Agentur konnten in den

folgenden Wochen und Monaten eine Vielzahl von Gesprächen und Telefonaten mit Interessierten, Familien, Alleinerziehenden, Singles, Rentnern und Studenten führen – alle hatten eine Vielzahl von Fragen, wollten mehr zum Thema Baugemeinschaften wissen und beraten werden.

### Agentur als Lotsen im Verfahrenschungel

Die Beratung umfasst bis heute das Aufzeigen des Grundstücks- und Förderungsangebotes, aber auch die Hilfestellung bei Bewerbungen und die Lotsenfunktion durch das Verfahren bis zur Vollendung eines erfolgreichen Projek-

tes. Darüber hinaus unterstützt die Agentur Baugemeinschaften bei der Realisierung ihrer Projekte. Dies kann z.B. die Beratung über die Abläufe im Rahmen der Baugenehmigung sein oder auch einmal eine „Moderation“ zwischen Baugemeinschaft und einer Behörde, wenn es im Verfahren einmal „hakt“. Außerdem wurde mit der Einrichtung der Agentur das Ziel erreicht, den Baugemeinschaften einen zentralen Ansprechpartner anzubieten und den Gruppen unnötige Wege zwischen Liegenschaftsverwaltung, Hamburgischer Wohnungsbaukreditanstalt und Baubehörde zu ersparen.



Senatorin für Stadtentwicklung und Umwelt, Jutta Blankau, bittet die Interessenten auch Grundstücken außerhalb der angesagten Quartiere eine Chance zu geben

Foto: BSU

Wohnprojekte, Wohngruppen und Baugemeinschaften als Zusammenschlüsse von Menschen, die sich gemeinsam Wohnraum schaffen wollen, haben sich in Deutschland seit den 1970er Jahren entwickelt. Die Agentur für Baugemeinschaften konnte bei ihrer Gründung auf den Erfahrungen aufbauen, die in Hamburg in den Jahren zuvor bei der Beratung und organisatorischen Unterstützung von Baugruppen und bei der Förderung von gemeinsam geplanten Hausgruppen gesammelt worden waren. Bis Anfang 2003 waren in Hamburg bereits 16 Kleingenossenschaften mit über 40 Siedlungs- oder Hausgemeinschaften und mit zusammen über 450 Wohnungen realisiert worden. Außerdem waren bereits 13 Wohnungseigentümergeinschaften mit zusammen über 155 Wohnungen im Eigentumsbereich gefördert worden.

## Mehr Eigentümergeinschaften und Bauen mit traditionellen Genossenschaften

Die Nachfrage durch Baugemeinschaften und hier insbesondere von den Gruppen, die ihr Projekt als Eigentümergeinschaften realisieren wollen, ist in den letzten Jahren kontinuierlich gestiegen. Gestiegen ist auch der Anteil der Baugemeinschaften unter dem Dach von Traditionsgenossenschaften.

Bereits seit Beginn der Entstehung von Baugemeinschaften spielen die Kleingenossenschaften eine herausgehobene Rolle. Sie entwickelten sich aus dem Zusammenschluss von Wohngruppen und integrieren weiter neu entstehende Projekte. Kleingenossenschaften bieten mit ihrem im Vergleich zu den großen Genossenschaften überschaubaren Bestand den Mitgliedern Selbstverwaltungsmöglichkeiten für das von ihnen bewohnte Gebäude und starke Mitsprache- und Gestaltungsmöglichkeiten.

Die wichtigste Frage von Baugemeinschaften war und ist die nach dem passenden Grundstück. Das Verhältnis zwischen der Anzahl der Baugemeinschaften, die auf der Warteliste der Agentur standen, und der Anzahl der städtischen Grundstücke, die Baugemeinschaften angeboten werden konnten, war damals günstig. Gegenwärtig befinden sich über 140 Gruppen in der Warteliste der Agentur. Die Gründe für diese Zunahme liegen in dem Trend, zurück in die Städte zu ziehen sowie in dem Wunsch, auch in den Städten ökologisch und sozial leben zu können. Das Zusammenleben mit gegenseitiger Hilfe, gemeinsamen Aktivitäten

und hohem persönlichen Engagement in bezahlbarem Wohnraum wird vielen Bürgerinnen und Bürgern in Zeiten, in denen viele ihre Nachbarn kaum noch kennen, wichtiger. Viele junge Familien möchten nicht im Hamburger Umland in ein Reihen- oder Einfamilienhaus ziehen, sondern wünschen sich einen Wohnort in urbaner Stadtlage mit guter Infrastruktur, der es ihnen erleichtert, Beruf und Familie zu vereinbaren.

## Wo liegen die Grundstücke?

Es können immer weniger baureife Grundstücke insbesondere in den zentralen Stadtteilen angeboten werden, aber die Baugemeinschaften werden nicht weniger. Die Bereitstellung eines ausreichenden Grundstücksangebotes vor dem Hintergrund der in den vergangenen Jahren anziehenden Grundstückspreise wird die große Herausforderung für die Stadt und die Agentur in den nächsten Jahren sein. Baugemeinschaften sind in den verschiedensten städtischen Quartieren verteilt über die Stadt realisiert worden. Es gibt noch einige weiße Flecken auf dem Stadtplan. Die Agentur geht davon aus, dass deren Zahl aber in der Zukunft kleiner werden wird. An dieser Stelle sei deshalb ein Appell an die Baugemeinschaftsgruppen erlaubt: Geben Sie bitte auch den Grundstücken außerhalb der besonders angesagten Quartiere und Stadtteile eine Chance!

Angesichts des begrenzten Grundstücksangebotes und der hohen Nachfrage führt die Agentur ein Auswahlverfahren durch, welches ein immer stärkeres Gewicht erhält. Die Agentur hatte deshalb im Jahr 2009 die Kriterien für das Auswahlverfahren mit dem Ziel weiterentwickelt, sie noch transparenter, nachvollziehbarer und gerechter zu gestalten. Nach unserer Wahrnehmung ist die Akzeptanz der Baugemeinschaften für dieses Verfahren groß, auch wenn naturgemäß nicht immer alle Gruppen mit den Ergebnissen der Bewertungen zufrieden sind.

## Zusammenarbeit mit Architekten und Baubetreuern

An dieser Stelle soll erwähnt werden, dass die positive Entwicklung der Baugemeinschaften in Hamburg nicht ohne die Baubetreuer und Architekten möglich gewesen wäre! Sie arbeiten zum Teil seit Jahren intensiv mit der Thematik Baugemeinschaften und tragen auch dazu bei, dass die Baugemeinschaftsförderung einen hohen Stellenwert in Hamburg hat. Eine Baugemeinschaft als Bauherr stellt einen Architekten vor

besondere Herausforderungen. Dies ist kein Bauen „von der Stange“, sondern hier muss auf die individuellen Wünsche einer Vielzahl von Bauherren eingegangen und es müssen nach deren Wünschen passgenaue Grundrisse entwickelt werden. Auch die Einbeziehung der wirtschaftlichen Baubetreuer ist ein wesentlicher Baustein der Projektentwicklung und hat sich sehr bewährt. Für die Agentur ist der Austausch mit den Baubetreuern und Architekten wichtig, so dass wir uns für 10 Jahre erfolgreiche Zusammenarbeit bedanken möchten.

Heute kann Hamburg auf eine Geschichte der Baugruppen und Baugemeinschaften von über zwei Jahrzehnten zurückblicken. In dieser Zeit sind über 1.900 Wohnungen in über 80 Baugemeinschaftsprojekten entstanden, ein Großteil davon als geförderter Wohnungsbau. Obwohl diese Wohnformen in Hamburg inzwischen recht gut verankert sind, ist deren quantitativer Beitrag zur Wohnraumversorgung im Vergleich zum gesamten Wohnungsbauvolumen gering.

## Auch in der Zukunft: für Baugemeinschaften

Die Prognose, dass das Gewicht des Themas „Baugemeinschaften“ in der Zukunft eher noch zunehmen wird, ist sicherlich nicht allzu mutig. Aber gerade vor dem Hintergrund einer steigenden Nachfrage, sind alle Beteiligten aufgefordert, intensiv und kooperativ an einem Strang zu ziehen. Die Agentur wird dies weiterhin tun und sich für die Baugemeinschaften engagieren sowie den Gruppen mit Rat und Tat zur Seite stehen. Denn nach 10 Jahren Agentur für Baugemeinschaften kann man festhalten, dass der Senat mit der Gründung der Agentur das Hamburger Wohnungsangebot ein Stück attraktiver und vielseitiger gemacht hat.

Und was das Sprichwort mit den vielen Köchen und dem verdorbenen Brei angeht: Mit der Einrichtung der Agentur wurde vieles für die Baugemeinschaften überschaubarer und klarer. Jedes Projekt stellt aber die Gruppe in der Planung und dem Baugenehmigungsverfahren wieder vor große Herausforderungen. Da mag es aus der Sicht der Gruppen gelegentlich noch immer zu viele Köche geben. Doch wer kollektiv baut, geht durch die Schule des Lebens, lernt Ausdauer und Hartnäckigkeit, aber auch Geduld, Gelassenheit und Toleranz.

*Uwe Henning ist Mitarbeiter der Agentur für Baugemeinschaften in der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt, Hamburg.*

# 10 Jahre Agentur für Baugemeinschaften

## *Eine Würdigung*

von Joachim Reining

*Die Gründung der Agentur für Baugemeinschaften in der Baubehörde 2003 löste Begeisterung aus: Neue Impulse für den Wohnungsbau, Wohnprojekte kommen endlich aus ihrer Nische heraus! Die Hoffnung war so groß, dass sich Wohnprojekte fortan sogar selbst „Baugemeinschaften“ nannten. Fort mit dem Geruch alternativer Sonderbauformen!*

**D**abei hatte Hamburg damals schon eine zwanzigjährige Tradition von Baugemeinschaften, respektive Wohnprojekten und war Vorbild für viele Initiativen in anderen Städten geworden. Besonders die zahlreichen Gründungen von ehrenamtlichen, nachbarschaftlichen, selbst verwalteten Kleingewossenschaften waren beispielhaft.

Mit der Gründung von alternativen Sanierungsträgern (STATTBAU HAMBURG 1985 und Lawaetz Stiftung 1987) und engagierten ArchitektInnen war 1985 der Durchbruch gelungen. Hamburg beschloss eine Regelförderung, die vielen Wohnprojekten Mut machte, eigene Wege der Wohnraumversorgung zu gehen. Nur vordergründig war diese Entwicklung angestoßen von den damaligen Hausbesetzungen (Wohnprojekte wurden sogar verdächtigt, Instrument einer Befriedungspolitik zu sein).

Tatsächlich hatten regierende Sozialdemokraten erkannt, dass sich Wohnbedürfnisse gewandelt haben und in einer Großstadt nicht nur für die Kleinfamilie geplant werden kann, sondern vielfältige Lebensstile ihren Raum haben. Wohnpro-

jekte waren Pioniere bei der Entwicklung nachbarschaftlicher Wohnformen und sozialer Bezüge im Quartier. Und sie waren Pioniere (nicht Gentrifizierer!) in der Revitalisierung gründerzeitlicher Stadtteile, die lange Jahre vernachlässigt waren und abgerissen werden sollten.

Die Agentur für Baugemeinschaften wurde in Anerkennung dieser Entwicklung gegründet, um behördliche Beratungskompetenzen zu bündeln und die Verwaltung zu koordinieren. So ist es die vorrangige Aufgabe geworden, städtische Grundstücke für Baugemeinschaften zu identifizieren, zu reservieren und in einem geordneten Verfahren zu vergeben. Dutzende von Interessentengruppen lassen sich dazu registrieren. Die Bewerbungen übersteigen das Angebot um ein Vielfaches.

Grundstücke für etwa 2.000 Wohnungen wurden in den letzten 20 Jahren von der Stadt an Baugemeinschaften vergeben – das entspricht nicht mal 3% des Wohnungsneubaus. Dabei haben die Hamburger Regierungen immer wieder versprochen, dass 15 – 20% aller städtischen Grundstücke für den Wohnungsbau an Baugemeinschaften vergeben werden.

An der Agentur für Baugemeinschaften liegt es nicht. Mit dem Gründungsleiter Frank Karthaus und seiner Nachfolgerin Angela Hansen zeigt das Team großes Engagement.

An fehlenden Grundstücken liegt es auch nicht. Eher daran, dass der Grundstücksmarkt sehr umkämpft ist und Projektentwickler, freie und ehemals gemeinnützige Wohnungsgesellschaften hart konkurrieren. Da bleiben – wenn überhaupt – für Baugemeinschaften manchmal nur die Randflächen oder weniger gefragte Lagen übrig. Was fehlt ist der klare politische Wille und seine Umsetzung!

Die Grundstückspreise haben in der wachsenden Stadt Hamburg auch so angezogen, dass Genossenschaftsneugründungen heute schwer geworden sind – die Wohnungen lassen sich in den Grenzen öffentlicher Förderungsbedingungen

## Die Verantwortung fürs Geld kann man am Bankschalter abgeben, muss man aber nicht

Geld ist ein soziales Gestaltungsmittel –  
wenn wir es gemeinsam dazu machen.



Filiale Hamburg  
Mittelweg 147

**GLS Bank**  
das macht Sinn



Diskussionsrunde zum 10. – v.l.: Karin Schmalriede (Lawaetz Stiftung), Sabine Matfelt (Offene Nachbarschaften Kiwitmoor), Joachim Reing (Architekt), Kerstin Graupner (Pressesprecherin BSU), Angela Hansen (Agentur für Baugemeinschaften), Jens Marzian (Greves Garten eG)

nicht mehr realisieren. Deshalb sind in den letzten Jahren viele Baugemeinschaftsprojekte unter dem Dach von traditionellen Genossenschaften umgesetzt worden, da nur sie in der Lage sind, die nötigen Eigengeldanteile von z.T. über 30 % aufzubringen.

Ihre Bedeutung haben Baugemeinschaften auch weniger aufgrund der Marktanteile, als viel mehr wegen der qualitativen Entwicklung modernen Wohnens.

Sie sind Innovationsagenturen für urbanes Wohnen: Generationen-übergreifend, für kinderfreundliches Wohnen in der Stadt und als soziale Anker in destabilisierten Gebieten. Sie integrieren behinderte Menschen und sind in Hamburg die Pioniere für nachhaltiges und ökologisches Bauen.

Mit ihren individuellen Architekturen bereichern sie die Stadtteile. Dass heute Grundstücke von der Stadt nach Nutzungskonzepten vergeben werden, hängt auch mit den Erfahrungen von Baugemeinschaften zusammen.

Kontraproduktiv ist, dass zunehmend Baugemeinschaften angehalten werden, Architektenwettbewerbe auszuschreiben und die Architekten von Dritten vorgege-

ben werden. Das führt fast regelhaft zu Belastungen für die Baugemeinschaften, da unerfahrene Architekten mehr Interesse an einer Fassadenästhetik als an der Umsetzung inhaltlicher Wünsche haben. Die „Ästhetik der Partizipation“ (vgl. wohnbund-Info 4/01) kann dabei leicht auf der Strecke bleiben.

Die Agentur für Baugemeinschaften ist nicht verantwortlich für die wohnungspolitischen Vorgaben und deren fehlende Umsetzung – die werden durch die Regierungsmehrheiten formuliert und sind von ihnen zu verantworten. In diesem Rahmen leistet die Agentur solide Arbeit – was nicht zuletzt dadurch anerkannt wurde, dass andere Städte dem Hamburger Beispiel gefolgt sind und eigene Agenturen/Abteilungen gegründet haben.

Was wünschen wir unserer Agentur zum zehnjährigen Bestehen? Na – natürlich viel mehr Arbeit und auch viel mehr Erfolge!

*Joachim Reing ist Architekt, hat die Gründung von STATTAU Hamburg mit initiiert und setzt sich seit vielen Jahren für Wohnprojekte und Baugemeinschaften ein.*

## Die Agentur für Baugemeinschaften

Die Agentur für Baugemeinschaften wurde 2003 in der Baubehörde zur Unterstützung von Baugemeinschaften gegründet. Seitdem ist sie Ansprechpartner für Interessierte und Lotse im Verfahren für Baugemeinschaften zum eigenen Projekt.

Sie ist an der Entscheidung, welche städtischen Grundstücke für Baugemeinschaften angeboten werden, beteiligt. Interessierte Projektgruppen können sich hier mit einer Projektskizze bewerben.

Die Agentur für Baugemeinschaften hat u. a. einen Leifaden für Gruppen entwickelt, der die einzelnen Schritte beim Weg zum Bauprojekt darstellt.

Er kann auf der Internet-Seite [www.baugemeinschaften.hamburg.de](http://www.baugemeinschaften.hamburg.de) heruntergeladen werden.

### Weitere Informationen:

Behörde für Stadtentwicklung + Umwelt,  
Agentur für Baugemeinschaften,  
Neuenfelder Straße 19, 21109 Hamburg  
Tel.: 040 428 40 23 33

# Wie wollen wir wohnen? *Beitrag zu einer sozialen Stadtentwicklung*

I n t e r v i e w   m i t   J o a c h i m   R e i n i g  
u n d   I n g r i d   B r e c k n e r

*In Hamburg wird ganz besonders deutlich, dass über einen längeren Zeitraum zu wenig und zu wenig bezahlbare Wohnungen gebaut wurden. Die Politik versucht seit ein paar Jahren mit aktiver Wohnungspolitik gegenzusteuern, doch die Neubauzahlen weichen noch stark von dem ab, was als notwendig erachtet wird. **FREIHAUS** fragt, ob angesichts dieses Defizits bei der Wohnraumversorgung nun die Gefahr besteht, nur noch auf Quantität zu setzen und die Qualität zu vernachlässigen.*

**D**er **FREIHAUS**-Beirat diskutiert hier, welche wohnungs- oder stadtentwicklungspolitischen Maßnahmen geeignet sein könnten, attraktive Quartiere und angemessene Wohnungen zu entwickeln, die die Bedürfnisse der StadtbewohnerInnen stärker berücksichtigen.

**FREIHAUS:** *In Hamburg fehlen Wohnungen. Der Senat hat 2011 mit den Hamburger Wohnungsverbänden das „Bündnis für Wohnen“ und mit den Bezirken „Verabreden für Wohnungsbau“ getroffen um den Wohnungsbau anzustoßen. Dieser Anstoß führte zu vermehrter Bauaktivität, allerdings bleibt die Marktlage weiterhin angespannt.*

*Wird Ihrer Meinung nach in dieser Situation Wohnungsbau allein nach quantitativen Gesichtspunkten betrieben oder spielt die Qualität auch eine Rolle?*

**Joachim Reinig:** Beim Bauen gibt es gerade in einer Stadt wie Hamburg nur begrenzte Angebote an Bauflächen. Da geht es auch immer darum abzuwägen, wo Grünflächen sind, wo man Wegeverbindungen baut, wo ein Fahrradnetz ist. Das heißt, das Bauen muss heute hohe Aufenthaltsqualitäten haben, weil ja Flächen mit anderen Nutzungen weggenommen und mit Wohnungen bebaut werden. Angemessene Wohnverhältnisse heißen heute: Zugang zu Grün, Zugang zu öffentlichen Verkehrsmitteln, damit man nicht

zwingend immer ein Auto braucht, Einbindung in ein Fahrwegenetz, ein angemessener großer Balkon, damit man darauf etwas anfangen kann und auch einen Baum sieht.

**Ingrid Breckner:** Ich vermisse Qualitätskriterien bei vielen Bauvorhaben, die in der Stadt stattfinden und sehe gleichzeitig auch strukturelle Hindernisse. Bei den Neubauplanungen wie der neuen Mitte Altona hat die Stadt große Schwierigkeiten, Qualitätskriterien bei einem privaten Bodenbesitz durchzusetzen, selbst wenn sie es will. Ein wunderbarer Vergleichsfall ist die HafenCity, dort kann die Stadt eher bestimmen, was qualitativ passiert, weil ihr die Grundstücke gehören – sofern sie damit Investoren überzeugen kann.

Nichtsdestotrotz müsste man Wege suchen und finden um städtische Qualitätsstandards umzusetzen; das alleinige stapeln von Quadratmetern wird das Problem des städtischen Wohnens nicht lösen, weil die Menschen eben Qualitäten suchen und brauchen, wenn sie der Stadt nicht irgendwann wieder den Rücken kehren sollen, weil ihnen die Wohnbedingungen nicht gefallen und wie auch immer geartetes Grün in der Suburbia wieder attraktiv wird.

*Es gibt ja den Unterschied zwischen städtischen Flächen, wo die Konzeptqualität gefordert und umgesetzt werden soll, aber es gibt natürlich auch noch die Flächen, die privat entwickelt werden.*

**Joachim Reinig:** Die Stadt hat einen großen Trumpf, sie vergibt das Baurecht. Sie kann Bebauungspläne erlassen und diskutieren oder städtebauliche Verträge aushandeln. Die Stadt ist dadurch eigentlich in einer guten Position. Sie muss nur ihre Leitbilder konkretisieren und sagen welches Bild von Stadt sie hat.

**Ingrid Breckner:** Vielleicht kann man diesbezüglich auch von der HafenCity lernen, dass es sich lohnt als Stadt mutiger aufzutreten. Hier war am Anfang die Sorge groß, ob private Entwickler über-

haupt vorgegebene Qualitäten einhalten wollen und ob die Vorgaben nicht eher hinderlich sind. Auf mit Genossenschaften gemeinsam entwickelten Grundstücken realisierten die Investoren für sie neue Qualitäten: „So qualitativ haben wir noch nie gebaut wie jetzt mit der Genossenschaft“, sagt einer im Interview. Die Genossenschaften haben Standards gesetzt in Bezug auf langfristige Umbaumöglichkeiten, Solarenergie und ähnliche Dinge, an die ein privater Investor nicht denkt, weil er nur seinen Profit unmittelbar nach Verkauf sieht.

*Bei der Umsetzung von Wohnprojekten, spielt die Qualität die Hauptrolle. Gibt es Möglichkeiten der Übertragung in den regulären Wohnungsbau?*

**Ingrid Breckner:** Wohnprojekte sind mit dem, was sie tun, schon längst in der Regel angekommen, weil sie genau die Bedürfnisse befriedigen, die an Wohnraum gestellt werden. Leider können sich nicht alle Leute vorstellen, in ein Wohnprojekt zu ziehen oder es sich leisten, sich entsprechend lange zu engagieren. Ich glaube, man könnte sogar mehr Wohnprojekte realisieren, wenn man ihnen den Weg dahin ein bisschen erleichtern würde. Es gibt auch großes Interesse bei Haushalten mit Migrationshintergrund, aber da müsste man sich überlegen, die Agentur für Baugemeinschaften auch so aufzustellen, dass sie diese Zielgruppe anspricht und entsprechend informiert.

Es wäre wichtig, die Transfers z. B. aus den von der Stadt prämierten Baugemeinschaften in den normalen Wohnungsbau zu leisten, um zu zeigen, dass hier Qualitäten verwirklicht werden, die bei unterschiedlichen Nutzern ankommen, die gut funktionieren, die gewünscht werden. Aber es gibt immer noch viele Bauträger, die sich um solche Fragen nicht kümmern. Die bauen eine Hülle und die Architekten hoffen, dafür einen Preis zu kriegen und was innen passiert ist ihnen einfach nicht so wichtig.

**Joachim Reinig:** Es steht die Frage im Hintergrund, wem gehört eigentlich die Stadt? In Hamburg ist auffällig, dass es sehr viele Mietwohnungen gibt. Wenn man sich Eigentum schafft, egal ob als Eigentumswohnung oder Reihenhäuschen, dann hat man 30 Jahre, in denen man hohe Wohnbelastungen hat, weil man Bankkredite zurückzahlen muss. Aber danach hat man eigentlich ein sehr bequemes Leben. Wenn man irgendwann verrentet wird, hat man keine Wohnkosten mehr und kann das Haus vererben oder verkaufen, wenn man in eine andere Stadt zieht. In der Regel sogar mit Zugewinn.

Grundeigentümer übernehmen eine starke Verantwortung für die Umgebung. Das gilt eben auch für Baugemeinschaften. Sie sind Eigentümer, kollektive Eigentümer. Als Eigentümergemeinschaft oder kleine ehrenamtliche Genossenschaft übernehmen sie Verantwortung für ihren Stadtteil. Wenn man sich jetzt die andere Seite ansieht, den Mietwohnungsmarkt, haben die Mieter die Perspektive, dass die Wohnkosten ständig steigen. Orientiert am Mietenspiegel oder nicht. Manche Genossenschaften dämpfen das. Aber die SAGA GWG, die ja mit ihren Mieten auch noch im unteren Mittelfeld ist und mit ihrem großen Marktanteil auch eine dämpfende Funktion hat, wird als Finanzierungsinstrument missbraucht von der Stadt. Sie muss immer wieder Geld abliefern und das heißt die Hamburger Mieter zahlen natürlich so auch direkt in den Hamburger Haushalt.

Meiner Meinung nach kann sich das nur in eine Richtung ändern, nämlich, dass die Nutzer von Wohnungen mehr Verfügung über ihre Wohnung bekommen und so die Preisgestaltung beeinflussen können. Die Überlegung ist eigentlich, ob es nicht sinnvoll ist, zunehmend Wohnungen an die Leute, die darin wohnen, zu privatisieren, mit öffentlicher Unterstützung oder ohne. Aber das die Menschen selbst Verantwortung übernehmen, dass sie Eigentümergemeinschaften oder Nachbarschaften bilden und die Chance haben, auf Dauer ihre Wohnkosten zu verringern.

Das gilt sicher nicht für alle Bevölkerungsschichten. Es wird Stiftungen oder gemeinnützige Wohnungsunternehmen geben, die auch weiter Wohnungen anbieten für die, die tatsächlich bedürftig sind. Aber ich glaube Hamburg täte es gut, ein bisschen weg von dieser Mieterstadt zu kommen und ein bisschen mehr von dem breiten Eigentum für die Menschen zu schaffen. Wie gesagt, nicht für Investoren sondern für die Leute, die in ihren eigenen Wohnungen wohnen.



Ingrid Breckner (rechts) im Gespräch bei einer Tagung

**Das kann sich nur ein kleiner Teil der Bevölkerung leisten. Wie soll so etwas gehen?**

**Ingrid Breckner:** Eine Einstiegsüberlegung zur Verwirklichung einer stärkeren eigenen Verfügung des Nutzers wären die schon seit 30 Jahren diskutierten Mietkaufmodelle: Das heißt sukzessive Akkumulationen des ohnehin gezahlten Mietzinses, die eine Perspektive des Wohnungserwerbs eröffnet. Dann könnte man zumindest ab einem bestimmten Zeitpunkt sagen, ich wohne jetzt schon 10 Jahre hier drin, habe soundso viel einbezahlt, kann ich das angerechnet kriegen, um die Wohnung zu erwerben. Hierfür sind strukturelle Überlegungen vor allem im städtischen Wohnungsbau nötig, denn ein Privater wird das natürlich nicht machen.

**Joachim Reinig:** So ein Modell sollte schon mehr sein, als ein Mittelstandsprogramm. Es sollte wirklich die breiten Schichten der Bevölkerung erreichen und ich glaube, dass es eine sehr emanzipative Wirkung haben kann. Dass Menschen, die wirklich sparen, wissen, sie finanzieren ihr Häuschen oder ihre Wohnung ab, dass sie das auch als Vorsorge für die Kinder oder fürs Alter machen. Ich glaube, dass es einen auch mit Stolz erfüllt, wenn man sagt, „das ist wirklich jetzt meine eigene Wohnung und hier habe ich eben mehr Rechte und ich muss nicht immer bitte, bitte sagen.“ „Ich muss mich mit meinen Nachbarn abstimmen, aber ich komme aus dieser Abhängigkeit gegenüber einem Vermieter raus.“ Das hat mit Sicherheit eine große Bedeutung, so wie bei Genossenschaften auch das Bewusstsein gestärkt wird, „das ist unsere Genossenschaft und das sind unsere Häu-

ser.“ Also es entsteht ein ganz anderes bürgerliches Selbstbewusstsein und ein bürgerlicher Stolz auf diese Stadt. Und ich glaube, das führt auch zu Stabilisierung. Eine Gruppe für die das interessant ist, sind nicht zuletzt die Menschen mit Migrationshintergrund, die nämlich sehr eigentumsorientiert sind. Warum sollen nicht meinetwegen die russischen Auswanderer oder die türkischen Einwanderer im Osdorfer Born von der SAGA GWG ihre Wohnung kaufen und sich sozusagen bekennen, „das ist unser Stadtteil.“ Da haben sie heute gar keine Chance, wenn sie Eigentum erwerben wollen, müssen sie diesen Stadtteil verlassen.

**Ingrid Breckner:** Ich glaube viele Zuwanderer machen uns das vor, weil sie auf dem privaten und städtischen Wohnungsmarkt als Mieter oft nicht akzeptiert werden. Deshalb Kombinieren sie ihre ganzen Einkommen und es wird auch das Zeitungsaustragegeld von den Kindern noch für die Wohnungsfinanzierung herangezogen. Das ist das Moment, wo man sehen kann, dass es eigentlich gehen könnte, wenn ein anderes Bewusstsein entsteht.

**Welche Rolle kann der kommunale Wohnungsbau spielen?**

**Ingrid Breckner:** Ich glaube, da hilft immer noch ein Blick nach Wien. Vor allem was Beratungsangebote und Beratungskompetenzen angeht. Die kommunale Institution „Wiener Wohnen“ kümmert sich in innovativer Weise um den kommunalen Wohnungsbestand. Hier sind 120 Leute beschäftigt, nicht nur 1–2 Leute pro Bezirk, die für irgendwelche Problemlagen zuständig sind, sondern



Joachim Reinig ist als Architekt für zahlreiche Baugemeinschaften und soziale Bauherren aktiv

das ist ein wirklich professionelles Unternehmen. Die Stadt Wien betreibt zudem eine Liegenschaftspolitik, die den kommunalen Wohnungsbau in den Vordergrund stellt. Da gibt es auch eine Wohnbauforschung, die Häuser für Migranten, Barrierefreiheit, autofreies Wohnen und ähnliches mit Wissen unterstützt und die Verwirklichung entsprechender Projekte in städtischer Regie begleitet. Interessanterweise ist das Thema Wohnprojekte in Wien ganz, ganz unterentwickelt, weil solche Bedürfnisse bislang im kommunalen Wohnungsbau weitgehend befriedigt wurden. Baugemeinschaften werden derzeit vor allem in Entwicklungsvorhaben wie z.B. in der „Seestadt Aspern“ realisiert, um Eigeninitiative und Nutzungsvielfalt zu fördern. Man setzt – wie in der Hamburger HafenCity – auf die Mischung unterschiedlicher Nutzungstypen im Wohnungsbau. Grundsätzlich glaube ich, dass gerade für diejenigen Bürger, die wenig Geld haben, kommunale Wohnungspolitik unverzichtbar ist, um langfristig ein stabiles und qualitativ hochwertiges leistbares Wohnen für alle Bevölkerungsgruppen sicherzustellen.

Wenn man sich die Besetzung der Wohnbauadministrationen in der Hamburger Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt in den vergangenen Jahren anguckt, dann hat man wirklich den Ein-

druck, dass das Wohnen eher ein Stiefkind dieser Behördenpolitik gewesen ist. Da ist der „Pakt für Wohnen“ ein erster Schritt, aber da braucht es noch einen Unterbau zur erforderlichen Beobachtung von Entwicklungen in unterschiedlichen Teilmärkten sowie zu Qualitätskontrolle im Neubau wie in der Bestandserneuerung.

**Joachim Reinig:** Also man sieht die programmatische Armut ganz gut an dem Experimentierfeld IBA, die den Wohnungsbau nur mit den traditionellen Akteuren gemacht hat. Also entweder die SAGA GWG, umfunktionierte Modernisierungen oder Investoren oder ein bisschen Baugemeinschaft, und die das Potential der Elbinsel, soweit wie möglich Eigentumswohnungsbau für Migranten, überhaupt nicht richtig angefasst haben. Sie haben sich immer konzentriert auf schöne Fassaden. Aber was ist eigentlich das Bild oder wie findet dieser Sprung über die Elbe statt? Wenn man da richtige Baufelder gehabt hätte mit Reihenhäusern für Migranten, das wäre super gewesen.

**Ingrid Breckner:** Ich meine, wenn man in dieses Segment geht, muss man lernen mit Differenz umzugehen. Man darf nicht die Nase rümpfen, wenn im Vorgarten Zwiebeln wachsen oder wenn Wäsche auf dem Balkon unterschiedlich improvisiert aufgehängt wird, nur weil nicht dran

gedacht wurde, hierfür geeignete Haken für Wäscheleinen anzubringen. Natürlich fangen die Leute dann an, sich selbst Schnüre zu ziehen, weil aus ihrer Sicht Wäsche als Privates nicht im öffentlichen Raum, sondern auf dem halböffentlichen Balkon getrocknet werden muss – dann sieht es eben aus, wie in Ländern, in denen solche Selbstorganisation eher toleriert wird.

Kulturelle Fragen betreffen auch den Umgang mit Grundrissen: Zugewanderte Haushalte im „WeltQuartier“ der IBA haben sich für mehrere kleine Zimmer entschieden, da ihr muslimischer Hintergrund ab einem gewissen Alter verbietet, Kinder unterschiedlichen Geschlechtes im selben Zimmer unterzubringen. Wer wenig Geld hat und sich deshalb keine großen Wohnflächen leisten kann, benötigt kleine Zimmer, damit Mädels und Jungs getrennt schlafen können. Große Wohnküchen verbrauchen viel Fläche – für diesen Personenkreis ist das keine prioritäre Wohnqualität. Bewohnerbeteiligung findet ja statt, um Differenz in den Anforderungen zu erfassen und es ist sinnvoll zu akzeptieren, wenn es dafür nachvollziehbare kulturelle, wirtschaftliche oder soziale Gründe gibt. Eigentlich wünsche ich mir so etwas wie die ARGE in Schleswig Holstein, die alle öffentlich geförderten Wohnbauten mit mehr als acht Wohneinheiten auf ihre Qualität hin überprüft, bevor sie in die Genehmigung gehen. Gemeint ist ein Ort des Wohnwissens in der Stadt, der innovatives Wohnwissen generiert und vor allem im geförderten Wohnungsbau systematisch und konsequent anwendet, wenn Qualitäten vorliegen, die sich mehr an modischen Varianten des „schönen Wohnens“ als an alltagstauglicher Gestaltung vor allem für Menschen mit niedrigen Einkommen orientieren.

*Das Gespräch führte Mascha Stubenvoll von der Hamburger Koordinationsstelle für Wohn-Pflege-Gemeinschaften. Sie verstärkte die **FREIHAUS**-Redaktion.*

*Joachim Reinig ist Architekt und beschäftigt sich mit seinem Büro Plan – R – Architektenbüro mit den Arbeitsschwerpunkten Baugemeinschaften und neue Wohnformen.*

*Ingrid Breckner ist Dr. rer. soc., Diplom-Soziologin, Universitätsprofessorin an der HafenCity Universität Hamburg. Ihre Forschungen konzentrieren sich unter anderem auf alle sozialen Aspekte integrierter Stadtentwicklung.*

# Wohnungsnot in Hamburg *Hamburg*

## *braucht mehr bezahlbare Wohnungen*

v o n K a r i n A ß m u s

*In Hamburg fehlen preiswerte, bezahlbare Wohnungen – nicht nur in den Szenevierteln, sondern im gesamten Stadtgebiet. Das wissen auch der Senat und die Bausenatorin. Es wird versucht gegenzusteuern, die Neubauszahlen zu erhöhen und den sog. Drittmix durchzusetzen. 1/3 der neuen Wohnvorhaben ab einer bestimmten Größenordnung sollen mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungen werden. Es wird versucht, Investoren, Genossenschaften, SAGA GWG und andere Bauherren mit ins Boot zu holen. Kleine erste Erfolge sind sichtbar. Aber das reicht nicht, um die Wohnungsversorgung vor allem einkommensschwacher Haushalte zu gewährleisten, warnen Experten.*

**S**trittig ist, wie viel Wohnungen fehlen. Wie viel und welche Wohnungen tatsächlich in Hamburg fehlen, darüber gibt es auseinandergehende Annahmen. Nach der jüngsten Volkszählung, dem Zensus 2011, hat Hamburg weniger Einwohner als angenommen, dafür aber mehr Haushalte und mehr Wohnungen. Also Entwarnung? Beileibe nicht. Auch die Zensusergebnisse zeigen: es gibt zu wenig Wohnungen. Das Wohnungsdefizit beträgt so ca. 45.000 Wohnungen bei einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 1,79. Ungeachtet des Zusatzbedarfs aufgrund des Einwohnerwachstums und des Ersatzbedarfs aufgrund von Abriss und Anpassungsmaßnahmen im Bestand. Leerstand und Zweckentfremdung z.B. durch Ferienwohnungsnutzung verringern das knappe Wohnungsangebot zusätzlich. Lutz Basse, Vorstand von SAGA GWG, geht von 25.000 fehlenden Wohnungen aus.

**Umdenken: Mehr Geld für Neubau, weniger für Bestandsinvestitionen**

Die Studie der Bertelsmann Stiftung mit dem Titel ‚Wohnungsangebot für arme Familien in Großstädten‘ aus dem Jahr 2013 kommt zu dem Ergebnis, dass „der Wohnungsneubau in Hamburg nicht die

aktuelle Zusatznachfrage am Markt deckt.“ Die Fehler der Vergangenheit rächen sich nun. Es wurden kaum preisgünstige Mietwohnungen gebaut, der soziale Wohnungsneubau kam fast zum Erliegen, öffentliche Mittel wurden kaum abgerufen, auch nicht von SAGA GWG und den Genossenschaften. Das hat sich mittlerweile etwas geändert. Seit 2009 haben sich die Bewilligungen für Mietwohnungen auf 2.120 Wohnungen im Jahr 2012 verdoppelt. Nur knapp die Hälfte davon werden SAGA GWG und die Genossenschaften (17 %) bauen. Diese Wohnungsunternehmen investierten 2012 in viel höherem Maße in die Modernisierung ihrer Bestände. Von den 4.307 Mietwohnungen, die mit öffentlichen Mitteln modernisiert wurden, gehörten 83 % SAGA GWG und den Genossenschaften.

Der Bestand an gebundenen Wohnungen schrumpft rapide. Von 121.542 Wohnungen im Jahr 2008 auf 106.290 in 2013

und 72.694 Wohnungen im Jahr 2018 (s. WK Jahresbericht 2012). Davon sind 86,5 % der Wohnungen im 1. Förderweg erstellt worden. Eine Kompensation dieses Rückgangs ist auch mit dem Bau von jährlich 2.000 geförderten Wohnungen nicht möglich. In Hamburg wurden 2012 insgesamt 8.162 Wohnungen genehmigt, davon 2.120 Förderzusagen im Mietwohnungsbau, das sind 570 Wohnungen weniger als nach dem 1/3 Mix gewünscht. Bewilligt heißt zudem noch nicht gebaut. Das zeigen die Fertigstellungen. 2011 wurden 5.061 Baugenehmigungen erteilt und 3.729 Wohnungen fertiggestellt, 2012 waren es mit 3.793 nur unwesentlich mehr Wohnungen. Bei diesem Tempo braucht es mindestens 10 Jahre bis die jetzige Bedarfslücke einigermaßen geschlossen ist.

Aber Hamburg wächst und die Zuziehenden müssen auch mit Wohnraum versorgt werden. Es gibt einen Zuwan-



Ein Schlafplatz in St. Georg – keine Wohnung

Foto: Britta Becher

runungsüberschuss in Hamburg. Im Jahr 2011 zogen 195.500 Menschen um, davon 102.000 Personen innerhalb Hamburgs. Mit jedem Wohnungswechsel aber steigen Mieten und das Mietpreisniveau. Für die Bestandsmieten wies der Mietenspiegel 2011 einen Durchschnittswert von 7,15€ pro qm netto kalt aus. Dass die durchschnittliche Miete nicht höher ist, ist den meist geringen Mieten der ehemaligen Sozialwohnungen zu verdanken, die erst nach Auslaufen der Bindungen in das Erhebungsverfahren eingehen. Hinter dem Durchschnittswert verbirgt sich zudem eine große Spannweite: Mieten von 4,07€ bis 14,50€, denn der Mietenspiegel enthält Bestandsmieten unterschiedlicher Baualtersklassen, Größe und Wohnlage, aus Harvestehude und den Walddörfern, ebenso wie aus Hamm und Wilhelmsburg. Die Neuvermietungsmieten liegen mit durchschnittlich 11,40€ im Jahr 2011 erheblich höher.

17€ bei Anmietung sind auch kein Einzelfall mehr und werden sogar in den ehemals armen, innenstadtnahen Wohngebieten wie dem Karo Viertel verlangt und auch bezahlt. Für einkommensschwache Haushalte sind solche Mieten ein Ausschlusskriterium.

### Explosiv: Wohnungsversorgung einkommensschwacher Haushalte

Einkommensschwache Haushalte müssen einen immer größeren Anteil ihres Einkommens für Miete ausgeben, so die Bertelsmann-Studie. Die durchschnittliche Wohnbelastung liegt bei 28,3%, arme Familien geben schon mehr als die Hälfte ihres Einkommens für die Miete aus. Hamburg hat nach der Studie die höchste Armutsquote. 18% der Haushalte hatten ein Einkommen an der Armutsschwelle von 913€, das durchschnittliche Monatsnettoeinkommen liegt bei

1.522€. Das deckt sich in etwa mit den Angaben des Statistikamtes Nord. Danach hatten im Oktober 2010 ein Fünftel der Arbeitnehmer weniger als 1.000€ netto im Monat zur Verfügung und 37% weniger als 1.500€. Dem muss die Wohnungspolitik Rechnung tragen, indem sie dafür sorgt, dass preiswerte, bezahlbare Wohnungen am Markt bleiben und auf den Markt kommen.

Wie dramatisch es um die Wohnungsversorgung armer Familien in Hamburg bestellt ist, hat die Bertelsmann Stiftung festgestellt. Mal abgesehen davon, dass es wenig familiene geeignete Wohnungen gibt (drei von 10), war von diesen nur jede neunte Wohnung für eine Familie mit Durchschnittseinkommen finanzierbar, und nur eine von 50 für einkommensarme Familien. Selbst Familien mit Durchschnittseinkommen müssen „bis zu 27 km abseits der Stadtmitte suchen, während sich der Radius von Familien insgesamt auf 5 km verkürzt“, so die Studie.

Auch die Versorgung der anerkannten vordringlich wohnungssuchenden Haushalte verschlechtert sich. Von den 6.403 Dringlichkeitscheininhabern konnten 2012 nur noch 27% versorgt werden. Wohlfahrts- und Sozialverbände schlagen Alarm. Ihre Klientel kann nicht mehr mit Wohnraum versorgt werden, das Angebot fehlt, Wohnungs- und Obdachlosigkeit nimmt zu. ALG II-Empfänger, die zwecks Kostensenkung auf Wohnungssuche geschickt werden, befinden sich in einer deprimierenden Ausgangslage.

### Hamburg braucht ein schlüssiges Wohnungsversorgungskonzept

Hamburg ist bemüht, den Wohnungsneubau anzukurbeln und auch den Anteil der öffentlich geförderten Wohnungen zu steigern. Das ist gut. Aber bislang fehlt ein schlüssiges Konzept zur Beseitigung der Wohnungsnot. Die bezirkliche Erfassung möglicher Baustandorte mit einer Schätzung des möglichen Neubauvolumens ist ein richtiger Schritt. Aber es muss geklärt werden, wie sich Bevölkerung und Haushalte entwickeln werden, welche Mietpreise bezahlbar sind, welche Wohnungen gebraucht werden und wie viele. Hamburg muss sich Gedanken machen, mit welchen Instrumenten und welchen Bauherren es eine soziale Wohnungspolitik langfristig betreiben kann und will. Es wird ein fundiertes Wohnungsmarktmontoring gebraucht, um Engpasssituationen für unterschiedliche Zielgruppen feststellen zu können. Preiswerte, bezahlbare Wohnungen, die weder



Baustelle Othmarscher Höfe – Nach dem Hamburger Drittel-Mix entstehen auf dem westlichen Baufeld und an der Behringstraße Sozialwohnungen

Foto: Henning Scholz

## Für mehr soziale Wärme und eine klimaschonende Strom- und Wärmeversorgung.

**[www.abasto.de](http://www.abasto.de)**

Privat- noch die öffentlichen Haushalte (wg. Hartz IV) über Gebühr belasten, werden dauerhaft benötigt. Patentrezepte gibt es nicht. Einige Eckpunkte für eine neue Wohnungspolitik können dennoch benannt werden.

### Preiswerte Wohnungen mit Belegungsbindungen schaffen und erhalten

Darf man den Prognosen glauben, steigt in Zukunft das Armutsrisiko insgesamt. Deswegen sollte alles getan werden, um langfristige Bindungen schaffen und zu erhalten.

Der Schwerpunkt der Förderung in Hamburg muss beim Neubau liegen und nicht bei den Bestandsinvestitionen/Modernisierungen, denn diese leisten keinen Beitrag zur Linderung des Wohnungsmangels. Mit der Förderung müssen lange, wenn nicht dauerhafte Mietpreis- und Belegungsbindungen verknüpft werden. 15-jährige Bindungen sind zu kurz und eine Verschwendung von Steuergeldern. Ein absolutes „no-go“ sollte die vorzeitige Ablöse von Sozialwohnungen mit der Folge eines vorzeitigen Verlustes von Bindungen sein. Stattdessen sollten Bindungen, wo möglich, verlängert werden.

Hamburg will wachsen. Das darf nicht zu einem weiteren Auseinanderdriften der Stadtteile in arme und reiche führen. In Bezirken und Stadtteilen mit einem geringen Sozialwohnungsanteil muss der gebundene Wohnungsbestand erhöht werden.

### Mietsteigerungen am freien Wohnungsmarkt einschränken

Die Mietpreissteigerungen bei freifinanzierten Wohnungen in Hamburg besonders bei Neuvermietung und nach Modernisie-

rung schränken zunehmend die Lebensqualität und die Teilhabe am gesellschaftlichen Leben für einen größer werdenden Anteil an Haushalten ein. Die steigenden Mieten sind ein Produkt von Wohnungsknappheit, aber auch des Mietrechts.

Deswegen sind Maßnahmen zur Entschleunigung und Begrenzung des Mietpreiswachstums folgerichtig: wie die Be-

grenzung der Neuvermietungsrenten auf die ortsübliche Vergleichsmiete, die Streichung/Reduzierung der Mieterhöhungsmöglichkeit nach § 559 BGB (Modernisierung). Die Mieterhöhungsmöglichkeiten nach § 558 BGB sind ausreichend. Die energetische Beschaffenheit einer Wohnung muss Bestandteil bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete werden. Hamburg hat mit der Senkung der Kappungsgrenze auf 15 % für Mieterhöhung im Bestand zum 1.9.2013 bereits einen ersten richtigen Schritt unternommen.

Weitere Eckpunkte der Wohnungspolitik sollten Folgende sein: Um die Verfügungsgewalt über Grundstücke zu bewahren, sollte die Stadt Grundstücke nicht mehr verkaufen, sondern vermehrt z.B. im Erbbaurecht vergeben. Der Bund muss Wohnungspolitik und Wohnungsbauförderung wieder als seine Aufgabe begreifen. Vor allem in Gebieten mit akutem Wohnungsmangel wie z.B. Hamburg sollten entsprechende Fördermittel für den Wohnungsbau bereitgestellt werden.

*Karin Afmus ist Geographin und Mitarbeiterin von Mieter helfen Mietern Hamburger Mieterverein e.V.*



Baulücken in der inneren Stadt, wie diese im Schulterblatt gibt es nur noch wenige

Foto: Britta Becher

# Wohnungspolitik ist gefordert!

## Wie bezahlbaren Wohnraum schaffen?

von Reiner Schendel

Foto: Tugay Ugur



Reiner Schendel beim Auftakt der 10. Hamburger Wohnprojekte-Tage 2012

*Die Hamburger Wohnungspolitik hat die Rahmenbedingungen gesetzt: 6.000 neue Wohnungen pro Jahr sollen gebaut werden. Doch reicht das? Experten sprechen von fehlenden bis zu 90.000 Wohneinheiten. Vor allem für Menschen mit niedrigem Einkommen und für Familien wird es schwieriger sich mit ausreichendem Wohnraum zu versorgen. Deutlich wird, dass zunehmend vor allem bezahlbarer Wohnraum fehlt und dieser auch unter heutigen Bedingungen nicht gebaut werden kann (s. auch in diesem Heft die Beiträge von Karin Aßmus und Tobias Behrens). Führt der eingeschlagene Weg zu mehr bezahlbarem Wohnraum?*

**I**m Input-Referat zur Auftaktveranstaltung der 10. Hamburger Wohnprojekte-Tage 2012 hatte ich auf Probleme der wohnungspolitischen Zielsetzungen der Umsetzung der Förderprogramme für Wohnungsbau hingewiesen. Die wesentlichen Aussagen vor knapp einem Jahr waren folgende: „Die Zielsetzung von 6.000 neuen Wohnungen pro Jahr treibt die Grundstücks- und Baupreise nach oben. Anforderungen von beteiligten Planungsstellen (z.B. Baurecht, Denkmalschutz, Energiestandard, Nachhaltigkeit, Förderbank) stehen maximiert nebeneinander und widersprechen sich teilweise. Sie sind manchmal unrealistisch und

ebenfalls kostentreibend – niemand ist zuständig, die Anforderungen auf ein realistisches Maß zu bringen.

Nur 2.000 der geplanten 6.000 Neubauwohnungen sind geförderte Wohnungen (davon 1.200 im 1. Förderweg und 800 im 2. Förderweg), wobei nur der 1. Förderweg das wirklich preiswerte Segment darstellt (Einstiegsrente 6 € pro qm netto kalt, Bezugsberechtigung mit § 8 Schein).

Die steigenden Herstellungskosten von Wohnraum liegen weit oberhalb der Anpassungen der Wohnungsbauförderungskonditionen. Damit erfordert das Bauen von geförderten Wohnungen einen

erheblichen unrentierlichen Eigenkapitaleinsatz, der stetig ansteigt.

Wirtschaftlich vertretbar ist eine Investition in geförderten Wohnungsbau nur, wenn das Grundstück langfristig einen Wertzuwachs erfährt und wenn nach Bindungsablauf von 15 Jahren alle Mieterhöhungsspielräume ausgeschöpft werden. Das bedeutet es wird preiswerter Wohnraum nur für max. 15 Jahre gebaut und auch nur in Gebieten, die ein Aufwertungspotential haben.“

Knapp ein Jahr später ist festzustellen, dass obwohl in Hamburg die Zahl von 6.000 fertiggestellten Neubauwohnungen noch gar nicht erreicht wird, kaum freie Kapazitäten von Baufirmen zur Verfügung stehen und die Baukosten sich galoppierend nach oben bewegen. In den nachgefragten Stadtteilen entstehen größere Bauvorhaben mit einem Mix aus Eigentums- und geförderten Mietwohnungen, wobei durch den Verkaufserlös von teuren Eigentumswohnungen der geförderte Mietwohnungsbau quersubventioniert wird. Das könnte ja durchaus sinnvoll sein, führt aber dazu, dass insgesamt das Preisniveau von Wohnungen ansteigt, was mittelfristig auch wieder Erhöhungen der Mietpreise nach sich zieht. Außerdem ist dieses Modell nur bei größeren Bauvorhaben in der Regel durch große Bauträger möglich, also für den Normalfall (der Bau eines Hauses auf einem Grundstück) nicht übertragbar.

Die Differenz zwischen realistischen Gesamtkosten pro qm Wohnfläche und der rechnerischen Höchstgrenze mit Fördermitteln der Investitions- und Förderbank Hamburg (IFB früher: WK) liegt in einer Größenordnung von ca. 500 €. Das heißt, dass der Eigenkapitaleinsatz insgesamt ca. 1.000 € pro qm Wohnfläche beträgt (ca. ein Drittel der Gesamtkosten) – Tendenz steigend.

Es ist absehbar, dass die Bereitschaft, geförderten Wohnraum zu erstellen, stark zurückgehen wird. Es wird dann als erstes die Forderung nach höherer, auskömmlicher Förderung laut werden und dieser aus der Not heraus möglicherweise auch nachgegeben werden. Das ist dann allerdings eine teure Lösung, deren Ursachen in hausgemachten Fehlern liegen.

## Wohnungsmarkt regelt sich nicht von allein

Wer sich die Wohnungsbauförderung und den Wohnungsmarkt der letzten 25 Jahre ansieht, stellt fest, dass immer wieder die gleichen Zyklen auftreten. Entspannt sich

der Wohnungsmarkt, wird behauptet, dass keine wohnungspolitischen Korrekturen am Wohnungsmarkt mehr notwendig sind und die Förderung zurück gefahren. Nach einiger Zeit wird das Wohnungsangebot wieder knapper, die Preise steigen und insbesondere im preiswerten Bereich kommt es zu eklatanten Engpässen. Dann wird wieder mit viel Mühe und Kosten das Förderprogramm hochgefahren, um korrigierend in den Wohnungsmarkt einzugreifen. Am Ende eines jeden Zyklus sind die Preise und der Förderungsbedarf pro Wohnung massiv gestiegen.

Um das zu verhindern, muss dauerhaft folgendes gewährleistet werden:

- Eine Mindestanzahl von geförderten Wohnungen muss jedes Jahr gebaut werden.
- Die Förderung muss so auskömmlich sein, dass keine maximalen Mieterhöhungsverlangen oder spekulative Grundstückswertzuwächse erforderlich sind, um eine Wirtschaftlichkeit zu gewährleisten.
- Da die Förderung für die Stadt sehr teuer ist, muss die Bindungslaufzeit mindestens auf 30 Jahre erhöht werden (aktuell 15 Jahre).
- Die Vergabe von städtischen Grundstücken sollte im Erbbaurecht geschehen, da im Erbbaurechtsvertrag dauerhafte Regelungen zur Bindung getroffen werden können (länger als 30 Jahre) und die Stadt langfristig stadtentwicklungspolitische Steuerungsmöglichkeiten behält.

- Finden sich unter diesen Bedingungen keine privaten Investoren, muss die SAGA GWG stärker einbezogen werden und soziale Investoren und Baugemeinschaftsgruppen im Mietwohnungsbereich berücksichtigt werden
- Darüber hinaus sollte an alte Programme angeknüpft werden, die fehlendes Eigenkapital durch Selbsthilfe ersetzt („Muskelhypothek“). Hier gibt es gerade in Hamburg eine Menge Erfahrungen aus dem sogenannten ABB-Programm („Alternativer Baubetreuer“) mit dem über Jahre sehr viele Altbauten modernisiert und instand gesetzt wurden.

Die Wohnungspolitik und vor allem die Wohnraumversorgung kann nicht allein dem Markt überlassen werden. Kein Neubau und keine aufwendige (notwendige) Modernisierung kann unter den jetzigen Bedingungen ohne Förderung preiswert vermietet werden. Das bedeutet auch, dass jeder Verkauf von Wohnungsbeständen in den freien Markt zu einer Zuspitzung der Wohnraumversorgung führt.

Notwendig ist vielmehr der Aufbau eines gemeinwirtschaftlichen Bereichs bzw. Träger, die nach dem gemeinwirtschaftlichen Prinzip agieren und der langfristig erheblichen Wohnungsbestand hält, da nur unter Einbeziehung von Altbestand im Mix eine günstige Miete möglich ist.

*Reiner Schendel ist Wirtschaftsinformatiker und Geschäftsführer von STATTAU Hamburg GmbH.*



Hier entstehen durch Neubau und Modernisierung der SAGA GWG neue Sozialbindungen im geförderten Wohnungsbau – Weimarer Straße

Foto: Britta Baehner

# Hamburg, deine Bindungen *Wo sind sie geblieben?*

v o n   D r .   T o b i a s   B e h r e n s

*Wohnungspolitische Bindungen sind ein wesentlicher Bestandteil der staatlichen Wohnungspolitik seit dem I. und II. Wohnungsbaugesetz aus den Jahren 1950 und 1956.*

**D**ieses Prinzip, welches auch in dem Wohnraumförderungsgesetz von 2001 fortgeführt wurde, funktioniert folgendermaßen: Der Staat gibt einem Bauherrn preisgünstige Darlehen, für die dieser Wohnungen errichtet. Dabei muss sich der Bauherr an diverse Vorgaben in Bezug auf technische Bedingungen, Wohnungsgrößen, bauliche Standards etc. halten.

Außerdem verpflichtet sich der Bauherr, bestimmte Belegungsbindungen und Verpflichtungen einzugehen, die in den Förderbescheiden bzw. Darlehensverträgen festgelegt werden. Es gibt im groben zwei Arten von Bindungen, die heute noch von Bedeutung sind.

Zum einen sind das einkommensbezogene Bindungen – d.h. es dürfen die Wohnungen vom Bauherrn nur an Menschen vergeben werden, die bestimmte Einkommensgrenzen nicht überschreiten. Diese Grenzen werden zurzeit bundesweit im Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) festgehalten und in den einzelnen Landesgesetzen konkretisiert. In Hamburg liegt z.B. die Einkommensgrenze für die Berechtigung für eine Wohnung des ersten Förderweges 30 % über der Bundesgrenze. Festgelegt ist diese Grenze in dem Hamburgischen Wohnraumförderungsgesetz im § 8. Um eine geförderte Wohnung anzumieten, muss der Mieter einen sog. Wohnberechtigungsschein (ehem. § 5-Schein) beim Wohnungsamt beantragen und seinem Vermieter vorlegen.

## Vergabe über das Wohnungsamt

Zum anderen sind das sogenannte Wohnungsamts-Bindungen: d.h. diese Wohnungen dürfen vom Vermieter nur auf Vorschlag des Wohnungsamts vermietet werden. Diese Wohnungsamtsbindungen

sind insbesondere für Menschen mit großen Handicaps am Wohnungsmarkt vorgesehen, z.B. Menschen, die aus öffentlich rechtlicher Unterbringung kommen, die aus der Haft entlassen wurden, die aus Frauenhäusern kommen oder Menschen, die aus der Obdachlosigkeit kommen. Für diese Menschen werden sog. Dringlichkeitsscheine oder Dringlichkeitsscheinbestätigungen (diese gelten nur für Menschen aus öffentlich rechtlichen Einrichtungen) von den Wohnungsämtern ausgestellt. Bauherren bzw. Vermieter dürfen dann die Wohnungen mit sog. WA-Bindungen nur an Menschen vermieten, die einen Dringlichkeitsschein vorlegen können.

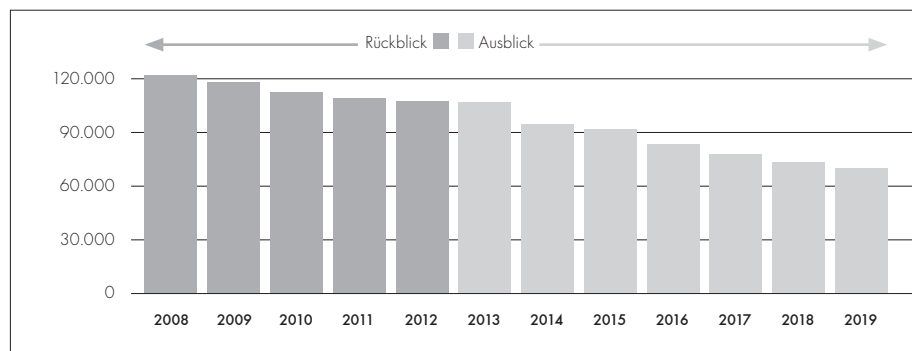
Die Art und die Verteilung der Bindungen haben sich in den letzten Jahrzehnten dramatisch verändert. Früher war es üblich, dass von den geförderten Wohnungen 50 % sogenannte WA-Bindungen waren, d.h. hier mussten Menschen mit Dringlichkeitsschein einziehen, für die restlichen 50 % galten nur einkommensbezogene Bindungen. Innerhalb der Förderwege sind dann in den letzten beiden Jahrzehnten diverse Differenzierungen aufgetreten. So gab es neben dem klassischen ersten Förderungsweg auch einen zweiten und dritten Förderungsweg und die frei vereinbarte Förderung nach § 88 d, II. Wohnraumförderungsgesetz, mit dem jedes Bundesland besondere vertragliche Regelungen abstimmen konnte.

In Hamburg wurden die Förderbestimmungen im Jahr 2007 erheblich verändert. Seitdem gibt es für geförderte

Wohnungen nur noch eine 15-jährige Bindung, wobei sich die Bindungen nur auf die Einkommenshöhe beziehen. Auf die Festsetzung von WA-Bindungen hat die Baubehörde seit 2007 vollständig verzichtet. Nur noch in besonderen Fördersegmenten gibt es einzelne sog. WA-Bindungen.

Wie sich dies auf die Versorgung von Menschen mit Dringlichkeitsscheinen oder -bestätigung auswirkt, hat die Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt (BSU) kürzlich in einer Aufstellung dargestellt. Im Jahr 2012 wurden insgesamt 8.079 D-Scheine ausgestellt (Scheine und Bestätigungen). Unversorgt aus dem Vorjahr 2011 waren noch 7.390 Fälle (Scheine und Bestätigungen), es gab also einen rechnerischen Bedarf von ca. 15.000 Fällen. Versorgt wurden im Jahr 2012 nur 2.893 Fälle, die von dem Bedarf abzuziehen sind. Selbst wenn man von dieser Zahl eine geschätzte Zahl von 3.000 bis 5.000 Fällen abzieht, die sich u.U. irgendwie anders mit Wohnraum versorgt haben (Schätzung der BSU), dann bleibt immer noch eine Zahl von ca. 5.000 bis 7.000 unversorgten Dringlichkeitsfällen, die in Hamburg auf eine Wohnung warten.

Wenn man sich vor diesen Bedarfszahlen den Wohnungsmarkt anschaut, stellt man fest, dass es Ende 2012 in Hamburg noch ca. 54.000 WA-gebundene Wohnungen gab. Von diesen Wohnungen sind aber noch mal ca. 7.220 Wohnungen abzuziehen, weil diese in sogenannten Freistellungsgebieten liegen, in denen die Vermieter von den Verpflichtungen der



Entwicklung der gebundenen Wohnungen im Bestand (aus dem WK Jahresbericht 2012)

Bindungen freigestellt worden sind. Dies geschah aus stadtentwicklungspolitischen Überlegungen heraus und ist jeweils auf 5 Jahre befristet. Zur Zeit sind Mümmelmannsberg, Neuallermöhe West und Steilshoop bis zum 31.12.13 freigestellt.

Bei einer Fluktuation von ca. 8 % pro Jahr stehen demnach aber nur ca. 3.700 Wohnungen überhaupt zur Vermietung an Dringlichkeitsfälle zur Verfügung. Zu den benötigten 5.000 bis 7.000 Wohnungen klafft also eine große Lücke.

## Rasante Abnahme der Wohnungen mit Einkommensbindung

Zur Zeit gibt es in Hamburg noch ca. 98.000 Sozialwohnungen insgesamt, davon ca. 58.000 mit WA-Bindungen. Es verbleiben also ca. 40.000 einkommensgebundene Wohnungen.

Diese Zahl verringert sich in den nächsten Jahren rasant. So werden (ohne die Neubauaktivitäten) im Jahr 2014 nur noch 85.000 Wohnungen in der Bindung sein, weil im Jahr 2013 durch vorzeitige Ablösung der Bindungen, die die Unternehmen vor 10 Jahren beantragt haben, eine besonders große Zahl herausfallen wird. Im Jahr 2020 werden noch 61.000 gebundene Wohnungen vorhanden sein. Durch die Neubauaktivitäten der BSU werden diese Zahlen etwas verbessert. Zur Zeit sollen 2.000 Wohnungen pro Jahr gefördert werden, so dass die tatsächlichen Zahlen inkl. der Neubauaktivitäten im Jahr 2014 bei 88.500 und im Jahr 2020 bei 75.900 liegen.

Allerdings laufen die neuen Bindungen, die seit 2007 ausgesprochen wurden, nur 15 Jahre und sie haben keinerlei Verpflichtungen bezüglich der Unterbringung von Dringlichkeitsscheinbesitzern – sind also nicht mehr so viel wert.

Die jetzt betriebene Wohnungspolitik läuft darauf hinaus, sich langfristig auf eine noch viel geringere Zahl einzustellen. Vorausgesetzt es bleibt bei 2.000 geförderten Wohnungen pro Jahr und einer nur 15 jährigen Laufzeit, so werden max. nur noch 30.000 gebundene Wohnungen ohne eine einzige WA-Bindung vorhanden sein. Dieser Zustand tritt erst ab 2037 ein, wenn alle langen Bindungen endgültig ausgelaufen sein werden – aber die politischen Weichenstellungen dahin werden schon heute gestellt!

Diese Zahlen bzw. Entwicklungen sind der BSU natürlich bekannt und es werden seit einigen Jahren verschiedene Versuche unternommen, hier gegen zu steuern. So wurden die Förderprogramme „Besondere Wohnformen“ und „Ankauf

von Belegungsbindungen“ neu entwickelt, die allerdings nur mit sehr geringen Zahlen in den Statistiken auftauchen. Im Jahr 2012 wurden nur 11 Wohnungen im Programm „Besondere Wohnformen“ gefördert. In den Jahren zuvor waren es mehr (2011 waren es noch 93), doch seit die Mietobergrenzen für Kosten der Unterkunft auf 327,- €/monatlich für einen Ein-Personen-Haushalt reduziert wurden, gibt es kaum noch Bauherren, die Interesse an dem Programm haben.

Ebenso verhält es sich mit dem Bau von rollstuhlgerechten Wohnungen. Hier wurden im Jahr 2012 nur 3 Wohnungen gefördert.

Weiterhin versucht die BSU mit Wohnungsunternehmen Kooperationsverträge abzuschließen, in denen sich die Wohnungsunternehmen verpflichten, das Abschmelzen der WA-Bindungen nicht umzusetzen, sondern die Belegungsbindungen einzufrieren. Im Gegenzug verpflichtet sich die Stadt, den Wohnungsunternehmen eine größere Flexibilität bei der Belegung der Wohnungen zu erlauben (z.B. Belegungstausch).

In dem Vertrag „Bündnis für das Wohnen in Hamburg“, den Stadtentwicklungs-, Sozial- und Finanzbehörde im September 2011 mit den Wohnungswirtschaftlichen Verbänden aus Hamburg und der SAGA GWG abgeschlossen haben wurde das Ziel genannt, innerhalb eines Jahres mit 10 Wohnungsunternehmen solche Verträge abzuschließen. Tatsächlich sind jetzt nach 2 Jahren nur mit der SAGA GWG und einem weiteren Unternehmen Kooperationsverträge geschlossen worden.

## Wie ein Tropfen auf den heißen Stein

Die traditionelle Wohnungswirtschaft versucht, sich von den Bindungen zu lösen und setzt ganz massiv auch das Recht ein, vorzeitig die Bindungen durch Rückzahlungen der WK-Darlehen aufzugeben. Es gilt dann zwar noch eine 10-jährige Nachbindungsfrist, aber insgesamt werden damit die Bindungen noch weiter reduziert – was bei der nun schon langandauernden Niedrigzinsphase auch weiterhin zu erwarten ist.

Die BSU gibt selber zu, dass dieses ein kompliziertes Thema ist und es keine einfachen Lösungen gibt. Besser wäre es wohl, zu sagen, dass es zur Zeit gar keine Lösung gibt.

Im Zuge der allgemeinen aufgeregten Diskussion über den „Mietenwahnsinn“ in Hamburg und das politische Ziel, 6.000 Wohnungen jedes Jahr zu bauen,

ist völlig in den Hintergrund getreten, dass von diesen 6.000 Wohnungen fast keine einzige Wohnung zusätzlich für besonders benachteiligte Zielgruppen des Wohnungsmarktes errichtet wird.

## Gefordert sind neue Konzepte

Insbesondere müssen die wenigen Bauherren, die bereit sind, für diese besonderen Zielgruppen Wohnungen zu bauen, in die Lage versetzt werden, dies auch zu tun. Mit den zur Zeit bestehenden Förderprogrammen ist dies kaum möglich, weil die Eigenkapitalanforderungen viel zu hoch sind und Träger, die für besonders benachteiligte Mieter Wohnungen bauen, eher zu den kapitalschwachen Bauherren zählen. In den 90er Jahren gab es schon einmal ein Förderprogramm der Sozialbehörde, die Bauherren (es waren damals die Lawaetz GmbH und die Schanze e.G.) das nötige Eigenkapital zur Verfügung gestellt hat, um sie in die Lage zu versetzen, Wohnungen für obdachlose Menschen zu bauen.

Als Bauherren wären weiterhin Träger aus dem Diakonischen Bereich (Kirchengemeinden oder -kreise), Stiftungen, fördern&wohnen oder auch die Wohnungsgenossenschaft Schlüsselbund eG, die von zahlreichen Trägern aus der Behinderten- und Eingliederungshilfe gegründet wurde, um die Wohnraumversorgung für diese Zielgruppe zu verbessern, denkbar. Weiterhin müssten für diese Träger Grundstücke bereitgestellt und im Direktvergabeverfahren vergeben werden – ohne die üblichen Ausschreibungsverfahren.

Dies alles wird die Stadt zusätzliches Geld kosten. Aber es ist mit Sicherheit günstiger, als die Unterbringung von Menschen in öffentlich rechtlicher Form, in Frauenhäusern oder in Maßnahmen der Hilfen zur Erziehung. All diese Hilfesysteme sind völlig überfüllt bzw. ermöglichen keine Auszüge mehr, weil es kaum Wohnungen auf dem Markt gibt, die für diese Zielgruppen zur Verfügung stehen. Dadurch werden jährlich mehrere Millionen Euro ausgegeben, die in der Schaffung von dauerhaftem Wohnraum mit langfristigen Belegungsbindungen wesentlich besser angelegt wären.

*Tobias Behrens ist Geschäftsführer von STATTAU Hamburg GmbH und seit über 20 Jahren Mitglied des Verwaltungsausschusses des Amts für Wohnen, Stadterneuerung und Bodenordnung, der die BSU bei wohnungspolitischen Fragen und Themen berät.*

# Komm in die Gänge *Komm in die Genossenschaft*

v o n M i c h a e l Z i e h l

Foto: Franz Holz



Zweiter Geburtstag des Gängeviertels (2011)

## Komm in die Gänge

Die Besetzung wurde von einer Gruppe aus Künstlern, Kulturschaffenden, Studenten, Architekten und politischen Aktivisten sorgfältig vorbereitet. Viele von ihnen hatten zuvor durch Gentrifizierungsprozesse Ateliers und Wohnungen verloren oder waren von Mietsteigerungen bedroht. Auf dem Immobilienmarkt adäquate Räume zu finden, erschien den zumeist finanzschwachen Akteuren als aussichtslos: Die Mieten in Hamburg stiegen rasant und urbane Nischen für kulturelle Arbeit und günstiges Wohnen verschwanden zusehends. Statt gegenzusteuern und für günstigen Wohn- und Arbeitsraum zu sorgen, setzte die Stadtregierung auf teure Leuchtturmprojekte, die die Preisspirale weiter nach oben trieben. Gegen diese Politik wollten die Besetzer ein Zeichen setzen – und hatten ungeahnten Erfolg damit: Im Dezember 2009 gab der Senat dem öffentlichen Druck nach. Die Stadt Hamburg kaufte das Gängeviertel von dem Investor zurück und nahm das Verhandlungsangebot der Initiative über die weitere Entwicklung an. Allerdings erzielten die Initiative und die Stadt Hamburg erst nach zwei Jahren kräftezehrender Verhandlungen eine Einigung über die Sanierung und zukünftige Nutzung des Viertels.

## Sanierung und Nutzungskonzept

Die Sanierung beginnt im September 2013 und wird voraussichtlich acht Jahre dauern. Stück für Stück werden die Häuser des Viertels auf Vordermann gebracht. Um die veranschlagten Sanierungskosten von knapp 20 Millionen Euro zu finanzieren, wurde das Gängeviertel zum Sanierungsgebiet erklärt. Daraufhin wurden Landesmittel zur Sanierung freigegeben. Weitere Mittel kommen vom Bund und der EU. Die private Stadtentwicklungsgesellschaft STEG wurde von der Stadt Hamburg als Treuhänderin eingesetzt. Sie koordiniert den Sanierungsprozess und verwaltet die Finanzen. Auch begleitende Maßnahmen wie die Organisation des öffentlichen Sanierungsbeirates werden

*Komm in die Gänge – unter diesem Slogan wurde 2009 das Gängeviertel in Hamburg besetzt. Dadurch konnte der Abriss des historischen Viertels verhindert und die denkmalgerechte Sanierung durchgesetzt werden. Offen ist allerdings weiterhin, wer die sanierten Häuser später einmal verwaltet. Die Aktiven im Gängeviertel haben eine Genossenschaft gegründet und bauen auf die Solidarität von Kulturgenossen, um das Viertel weiterhin selbst verwalten zu können.*

**D**ie Gängeviertel waren über Jahrhunderte die Quartiere der einfachen Leute in Hamburg. Ihre schmalen Gänge prägten große Teile des Stadtbildes. Bis ins 19. Jahrhundert dehnten sich die eng bebauten Quartiere im Stadtkern aus. Doch davon ist nicht mehr viel übrig. Durch verschiedene Phasen des Stadtbauens während der Gründer-, Nazi-, und Nachkriegszeit sind die Gängeviertel fast komplett zerstört worden.

Das letzte zusammenhängende Ensemble bilden heute zwölf Gebäude zwischen den Straßen Valentinskamp, Caffamacherreihe und Speckstraße, gemeinhin als „das Gängeviertel“ bezeichnet. Auch

dieses letzte authentische Zeugnis sollte trotz Denkmalschutz der Abrissbirne zum Opfer fallen. Fast zehn Jahre lang ließ es die Stadt Hamburg leer stehen und verfallen. Schließlich wurde es an den meistbietenden Investor „Hanzevast“ verkauft und der Abriss genehmigt. Der Neubau von Büros, Gewerberäumen und Wohnungen im gehobenen Segment war vorgesehen – doch es kam anders: Unter dem Slogan „Komm in die Gänge“ haben im August 2009 rund 200 Menschen das letzte Stück Gängeviertel besetzt. Seitdem herrscht in den zwölf Häusern wieder Leben. Die neuen Nutzer haben Ateliers, Werkstätten, Arbeits- und Veranstaltungsräume eingerichtet und die Gebäude so gut es ihnen möglich war instand gesetzt. Täglich finden Ausstellungen, Konzerte, Filmvorführungen, Lesungen, Diskussionen oder Workshops statt. Jede Woche kommen Hunderte von Besuchern und nutzen die kostenlosen Angebote. Das Gängeviertel ist zu einem unkommerziellen Stadtraum geworden – inmitten einer der teuersten Bürolagen Deutschlands. Möglich ist das durch den hohen unentgeltlichen Arbeitseinsatz der Akteure im Gängeviertel.

von ihr umgesetzt. Allerdings stellt sie nicht den Architekten, wie bei vielen anderen Sanierungsverfahren in Hamburg. In den Verhandlungsrunden konnte gegenüber der Stadt durchgesetzt werden, dass ein unabhängiger Architekt beauftragt wird. Schließlich einigte man sich auf den Restaurator des Hamburger Michels, Joachim Reinig, der seitens des Gängeviertels vorgeschlagen wurde. Des weiteren wurde vereinbart, dass eine Baukommission mit Vertretern der Gängeviertel-Genossenschaft eingerichtet wird und alle Sanierungsmaßnahmen mit dieser abzustimmen sind.

Grundlage der zukünftigen Nutzung des Viertels ist das Nutzungskonzept der Initiative. Es wird derzeit schon umgesetzt – allerdings in unsanierten Gebäuden. Viele Nutzungen sind daher noch provisorisch eingerichtet. Das Nutzungskonzept wurde in öffentlichen Workshops nach der Besetzung erarbeitet. Es sieht vor, dass das Gängeviertel ein nicht kommerzieller Ort für Kunst, Kultur und soziale Projekte sein soll. Wohnen und Arbeiten sollen Hand in Hand gehen. In den Obergeschossen werden nach der Sanierung 79 öffentlich geförderte Wohnungen und Wohnateliers für rund 200 Menschen zur Verfügung stehen. Die Erdgeschosse stehen für Ateliers, Galerien und Läden zur Verfügung. Das Fabrikgebäude im Zentrum des Viertels wird auch zukünftig offene Ateliers, Werkstätten und Veranstaltungsräume beherbergen.

## Selbstverwaltung und Gemeinschaft

Das zentrale Gremium für die derzeitige Selbstverwaltung sind wöchentliche Vollversammlungen. Sie finden mittwochs statt und stehen allen Aktiven und Interessierten offen. Dieses informelle Gremium kann aber kein ganzes Viertel verlässlich verwalten. Auch der 2009 gegründete Gängeviertel e.V. ist dazu nicht in der Lage. Nach vielen Recherchen, Gesprächen und hitzigen Vollversammlungen haben 35 Gründungsgenossen im Auftrag der Initiative die Gängeviertel Genossenschaft 2010 eG gegründet. Denn für die Aktiven im Gängeviertel ist es nicht verhandelbar, dass das Viertel auch nach der Sanierung von ihnen selbst verwaltet wird. Das Leben in einer Gemeinschaft ist für viele Aktive die zentrale Motivation für ihr Engagement im Gängeviertel. Außerdem kann eine Gemeinschaft Nutzungskonflikte besser bewältigen. Das ist ganz besonders beim Gängeviertel relevant. Denn die Umsetzung des Nutzungskonzepts bedeutet, dass auf engstem

Raum gewohnt und gearbeitet wird und ein intensiver Kulturbetrieb läuft. Konflikte, vor allem um Lärm, sind vorprogrammiert. Genossenschaften wie die des Gängeviertels sind gut geeignet, um Konflikte gemeinschaftlich zu lösen. Sie haben eine basisdemokratische Struktur. Jedes Mitglied hat eine Stimme, unabhängig von der Anzahl seiner Anteile. Des Weiteren muss das Handeln von Genossenschaften an erster Stelle ihren Mitgliedern dienen. Genossenschaften sind nicht darauf ausgerichtet, Gewinne zu erzielen. Überschüsse bekommen die Mitglieder vergütet oder sie werden zum Wohle der Genossen angelegt oder reinvestiert.

Die Gängeviertel Genossenschaft 2010 ist eine Projektentwicklungsgenossenschaft. Parallel zur Sanierung wird ihre Arbeitsstruktur aufgebaut und Eigenkapital eingeworben, um die Verwaltung der Häuser nach der Sanierung vom städtischen Träger zu übernehmen. Dafür strebt sie einen Erbpachtvertrag mit der Stadt zu fairen Konditionen an. Fair bedeutet, dass die Stadt Hamburg auf Gewinne verzichtet und das jahrelange ehrenamtliche Engagement der Aktiven im Gängeviertel angemessen berücksichtigt. Doch die Stadt als Eigentümerin des Gängeviertels hält sich alle Optionen offen. Bisher hat sie sich noch nicht klar zur Selbstverwaltung durch die Genossenschaft bekannt und auch die Rahmenbedingungen müssen noch verhandelt werden. Um eine starke Verhandlungsposition einzunehmen, ist es für die Genossenschaft wichtig, Eigenkapital aufzubauen und dass sich weite Teile der Stadtgesellschaft mit ihr solidarisieren.

## Komm in die Genossenschaft

Um ihr Ziel zu erreichen, ist die Genossenschaft auf Mitglieder angewiesen, die Anteile zeichnen, obwohl sie keine Flächen im Gängeviertel direkt nutzen möchten, sondern weil sie die Zukunft des Gängeviertels als einen nicht kommerziellen Ort für Kunst, Kultur und Soziales unterstützen. Ein Anteil kostet 500,-€. Anteile können wieder gekündigt werden und werden satzungsgemäß ausgezahlt. Das eingenommene Geld wird auf einem Treuhandkonto sicher verwahrt, bis die Genossenschaft die Verwaltung der Gebäude des Viertels aufnimmt. Trotzdem kann sich das nicht jeder leisten. Erst recht nicht diejenigen, die wenig Geld haben und auf die kostenlosen Angebote im Gängeviertel angewiesen sind. Daher baut die Genossenschaft auf die Solidarität der Hamburger und wirbt aktiv Kulturgenossen an. Un-



terstützt wird sie dabei von namhaften Hamburger Kulturschaffenden, unter anderem von dem früheren Kulturstaatsrat Gert Hinnerk Behlmer, dem Konzertveranstalter Karsten Jahnke und dem Generalintendanten der Elbphilharmonie Christoph Lieben-Seutter. Letzterer positioniert sich mit den Worten: „Ich bin Kulturgenosse, weil eine Elbphilharmonie allein noch keine Kulturstadt macht.“

Ein selbstverwaltetes Gängeviertel bereichert die Kulturlandschaft Hamburgs insgesamt und bedeutet eine lebendige Alternative zur investorenorientierten Stadtentwicklung. Jeder Anteilskauf trägt dazu bei, diese Alternative ein Stückchen tragfähiger zu machen. Davon profitieren nicht nur die Aktiven im Gängeviertel, sondern die Stadtgesellschaft als Ganzes. Daher heißt es nun: Komm in die Genossenschaft!

*Michael Ziehl ist Dipl.-Ing. der Architektur und M.Sc. der Stadtplanung. Er ist Aufsichtsratsvorsitzender der Gängeviertel Genossenschaft 2010 eG und ordentliches Mitglied der Baukommission des Gängeviertels.*

## Informationen

Gängeviertel Genossenschaft 2010 eG:  
[www.gaengeviertel-eg.de](http://www.gaengeviertel-eg.de)

Gängeviertel e.V. (Hg.): „Mehr als ein Viertel – Ansichten und Absichten aus dem Hamburger Gängeviertel“, Assoziation A, Hamburg 2012.

Ziehl, Michael: „Von der Produktion eines alternativen Stadtraums“. In Ziehl/Oßwald/Hasemann/Schnier (Hg.): „second hand spaces – über das Recyceln von Orten im städtischen Wandel“, JOVIS, Berlin, 2012, S. 164 – 175

# Verbesserte Bedingungen für Wohnprojekte

## *Neue Akzente in der Wohnungspolitik in Schleswig-Holstein*

v o n   H e i d r u n   B u h s e

Die Landtagswahl 2012 in Schleswig-Holstein hatte einen Regierungswechsel zur Folge: nach Schwarz-Gelb regiert nun eine Koalition aus SPD, Grünen und dem Südschleswigschen Wählerverband.

Das ist der Anlass für **FREIHAUS** zu fragen, ob neue Maßnahmen ergriffen wurden und ob die neue Ausrichtung der Wohnungspolitik bereits zu Veränderungen geführt hat.

Die im August letzten Jahres veröffentlichte Dokumentation „Genossenschaftliche und gemeinschaftliche Wohnprojekte in Schleswig-Holstein“ (Bezugsadresse s. Kasten) sorgt für einen umfassenden Überblick und ist immer noch aktuell.

Die dort verzeichneten geplanten Wohnprojekte – ob in Husum oder Westerland, Kiel, Lübeck, Fahrenkrug, Quickborn oder in Ratzeburg und Kellinghusen – sind zum großen Teil entweder bereits im Bau, fertig gestellt oder in der Planung vorangeschritten. Weitere neue Projektplanungen wie z.B. in Garbeck, Lübeck oder Bad Oldesloe sind hinzugekommen.

Die Mehrzahl der Projekte wählt die genossenschaftliche Trägerform. Diese neuen Genossenschaften fragen für die Umsetzung ihrer Projekte Fördermöglichkeiten nach dem Landeswohnraumförderprogramm und der KfW-Bank des Bundes nach, damit genossenschaftliche Einlagen und das monatliche Nutzungsentgelt im bezahlbaren Rahmen bleiben. Daneben entwickelt sich eine Tendenz zu frei finanzierten genossenschaftlichen Wohnprojekten.

### Aktualisierung der Wohnungsbauförderung

Die neue Landesregierung hat sich das bezahlbare Wohnen auf die Fahnen geschrieben, auch soll das Genossenschaftsprinzip unterstützt werden.

Das Wohnraumförderungsprogramm Schleswig-Holstein wurde zu Jahresbeginn in wichtigen Eckdaten aktualisiert, zugleich initiierte die Landesregierung eine Offensive in Kooperation mit den wohnungswirtschaftlichen Verbänden und dem Mieterbund zur Ergänzung der laufenden Maßnahmen der Wohnraumförderung.

Einzelne Bausteine der Offensive für bezahlbares Wohnen sind: eine komplette Neuausrichtung der Wohnraumförderung



Die ganze Bandbreite der Wohnprojekte in Schleswig-Holstein



Projekt Dampfziegelei ist genossenschaftlich organisiert

mit regionaler Staffelung und mit differenzierten Mietobergrenzen und Darlehenshöchstsätzen, die Definition der Zielregionen der Offensive (d.h. Orte mit besonders hohen Mietsteigerungstendenzen, die über dem Landesdurchschnitt liegen und mit besonderer zentralörtlicher Funktion und steigender Wohnungsnachfrage). Darüber hinaus gibt es ein Förderbudget in Höhe von 50 Mio. € für den Hamburger Rand als einer der Zielregionen sowie die Entwicklung des 2. Förderwegs mit höheren Einkommensgrenzen und höheren Fördermieten in den Zielregionen für sog. Normalverdiener-Haushalte der Zielregionen, die sich keine bedarfsgerechte Wohnung mehr leisten können.

### Mietenentwicklung im Durchschnitt mäßig

Im Rahmen eines Gutachtens wurden die Höhe und Entwicklung der Mieten der letzten fünf Jahre in den verschiedenen Regionen des Landes untersucht.

Ergebnis ist: Die Mieten steigen im Landesdurchschnitt sehr mäßig, und die Wohnungsmärkte sind ausgeglichen. Landesweit liegt die Mietentwicklung unter der Inflationsrate (Miete +5,3 %, Inflation +8,3 %), die durchschnittliche Miethöhe für Schleswig-Holstein liegt bei 6,44 € (pro Quadratmeter netto kalt).

Allerdings basiert der Durchschnittswert auf großen regionalen Unterschieden: Von steigenden Mieten auf noch moderatem Niveau ist in den Oberzentren Kiel und Lübeck auszugehen (6,51 € – 6,63 €).

Als Spitzenreiter stellen sich die Städte in der Nähe Hamburgs dar: Norderstedt, Wedel, Ahrensburg, Wentorf/Reinbek/Glinde, Pinneberg, wo zwei Drittel der Angebote zwischen knapp 7 € und 9,50 € liegen. Ohne Vergleich ist Sylt, mit mehr als der Hälfte aller Angebote mit einer Miete von mehr als 18 €.

Um nachhaltig und konkurrenzfähig zu sein, müssen sich die genossenschaftlichen Wohnprojekte in den unterschiedlichen Standorten und mit ihren unterschiedlichen Profilen diesem Mietniveau anpassen.

Für die Wohnprojekte ergibt sich aus der bis dato geltenden Förderrichtlinie, dass sie zwischen Förderung im sozialen Mietwohnungsbau und der nach dem Fördererlass für kleine private Genossenschaften wählen können. (Nach dem Fördererlass muss mindestens ein Drittel der geförderten Wohnfläche für Haushalte mit Wohnberechtigungsschein hergestellt und belegt werden, bis zu zwei Drittel der Wohnfläche kann mit Haushalten belegt werden, deren Einkommen die Einkommensgrenzen des Wohnberechtigungsscheins um bis 20 % überschreiten.) Zusätzlich können frei finanzierte Wohnungen ergänzt werden.

### Zielgruppen und Akteure

Zu den Nachfragern in Schleswig-Holstein gehören Familien bzw. Haushalte mit Kindern, insbesondere auch Alleinerziehende, daneben die zunehmende Gruppe der Senioren, hier vor allem ältere, alleinstehende Frauen.

Das Kombinationsmodell von Genossenschaft und Wohneigentümergein-

schaft nach WEG ist ein sich abzeichnender Trend, der einerseits dem Interesse einer intensiven sozialen Durchmischung der Haushalte entgegen kommt, aber andererseits viele z. T. unabsehbare Effekte für die gemeinschaftliche Bewirtschaftung und die Finanzierung der Wohnprojekte mit sich bringt.

Aus Sicht der Wohnraumförderung stehen bei der Unterstützung von genossenschaftlichen Wohnprojekten nach wie vor zwei Ziele im Vordergrund: die Integration einkommensschwächerer Haushalte und Haushalte mit besonderem Bedarf an Nachbarschaft und sozialen Kontakten und Hilfen. Darüber hinaus leisten sie einen Beitrag zur städtebaulichen und sozialräumlichen Stabilisierung von bestehenden städtischen Quartieren und der Entwicklung neuer Wohnformen.

*Heidrun Buhse ist Architektin und arbeitet im Referat für Wohnraumförderung im Innenministerium Schleswig-Holstein.*

### Informationen

Die Broschüre kann hier bestellt bzw. runtergeladen werden: Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V., Walkerdamm 17, 24103 Kiel, mail@arge-sh.de oder [http://www.schleswig-holstein.de/IM/DE/StaedteBauenWohnung/Wohnungswesen/GenoTag/GenoTag\\_node.html](http://www.schleswig-holstein.de/IM/DE/StaedteBauenWohnung/Wohnungswesen/GenoTag/GenoTag_node.html)

Förderanfragen sind an die Investitionsbank Schleswig-Holstein zu richten: [www.ib-sh.de](http://www.ib-sh.de)

# Das gibt es nicht noch einmal *25 Jahre*

## *Wohnungsbaugenossenschaft Schanze e.G.*

v o n   R o s e m a r i e   O l t m a n n

Foto: Barbara Eismann



Mit den besetzten Häusern in der Schanzenstraße fing es an

„25 Jahre Schanze e.G.: Wohnprojekte und Mehrfamilienhäuser der Wohnungsbaugenossenschaft in Hamburg, von St. Pauli bis Wilhelmsburg, von Eidelstedt bis Bergedorf, in Altona, Eimsbüttel und St. Georg“

**S**o der Titel des kleinen Buches, das Ende 2012, im Internationalen Jahr der Genossenschaften und im Jubiläumsjahr 25 Jahre Schanze e.G. herausgegeben wurde.

Meyer, Schulz, Neumann und Conserven  
Hausgeist, Kunst und Kultur  
Auferstanden aus Ruinen  
Speidel (Spekulant in die Elbe)  
Zeitlos  
Villa Untergrund  
Budenzauber  
Baukombinat Altona

Schneller Wohnen  
Hamburger Kinder- und Jugendhilfe  
Künstlerhaus eins eins  
Womms (Wohnen mit Monstern)  
XXL  
4d  
Wohnprojekt Ludwigstraße  
Ret Marut  
Pappnasen  
Wohnprojekt 13  
Unter einem Dach  
Strand9  
Jung und Alt  
Schipperort

Dies sind die Namen der Wohnprojekte, organisiert als GbRmbH, als Verein oder als GbR, die die Schanze mit ihren Mitgliedsbeiträgen tragen.

Es sind nicht nur die Wohnprojekte, sondern auch die Mehrfamilienhäuser in

der Schanzenstraße, Schäferstraße, in der Max-Brauer-Allee, im Höperstieg, in der Kieler Straße und in der Dorothea-Gartmann-Straße, die der Wohnungsbaugenossenschaft Schanze e.G. ein spezielles Gesicht geben.

Die Schanze – so wird sie in Kurzform genannt – ist vor 25 Jahren im August 1987 im Schanzenviertel gegründet worden und war stets am Wachstum orientiert, weil sie von Beginn an ein Dach sein wollte, das viele unterschiedliche Hausprojekte unter sich versammelt.

Die Schanze hat ihre Wurzeln im Ankauf kleiner Wohnungsbestände, die vom Abriss bedroht waren, und ist über die Jahre um viele schöne kleine Neubausprojekte gewachsen.

Jedes Hausprojekt steht für sich und hat seine eigenen Voraussetzungen, die sich aus den unterschiedlichen Finanzie-



Wohnprojekte und Mietwohnungen unter dem Dach der Schanze

rungen ergeben – je nach Fördermöglichkeit und Förderjahr.

Die Schanze vereint nach 25 Jahren 316 Wohneinheiten, zehn Ateliers für Künstler und zwei Gewerbeeinheiten unter ihrem Dach.

Zur Schanze gehört Streubesitz von St. Pauli bis Wilhelmsburg, von Eidelstedt bis Bergedorf, in Altona, Eimsbüttel und St. Georg.

Ein wesentlicher Teil der Gebäude steht auf Erbbaurechtsgrundstücken der Freien und Hansestadt Hamburg.

Die Schanze ist die einzige Genossenschaft, die ich kenne, die ihren Hausprojekten die volle Autonomie (wirtschaftliche Verfügung) übertragen hat und auch in Zukunft übertragen wird, allerdings mit der Auflage eines jährlichen Nachweises darüber, dass die Gebäude instand gehalten werden. Doch die Verantwortlichkeit der Projekte für ihre Häuser ist sehr groß und das gegenseitige Vertrauen auch nach 25 Jahren ungebrochen.

Die Schanze gibt es nicht umsonst. Jedes Projekt muss das für die Finanzierung notwendige Eigenkapital selbst aufbringen. Unterstützt durch die nach wie vor große Anzahl Fördermitglieder.

Die Schanze hat sich vielen Konzepten und Ideen gewidmet: dem Wohnungsbau für in Wohnungsnot geratene Menschen, für junge Erwachsene, die sich auf

dem Wohnungsmarkt nicht so ohne Weiteres versorgen konnten, für Menschen mit Behinderungen und für Menschen mit psychischen Erkrankungen. Ein Zeichen hohen sozialen Engagements.

Die Schanze ist bei der Umsetzung eines Großprojektes sogar Teil einer großen Eigentümergemeinschaft geworden.

Die Schanze ist speziell... 70 % ihres Wohnungsbestandes sind an Hausprojekte mit einem Gesamtnutzungsvertrag vermietet. 30 % ihres Wohnungsbestandes sind Einzelvermietungen.

Die Schanze wird nach wie vor weitgehend ehrenamtlich geführt, verfügt aber inzwischen über eine Dreiviertelstelle. Sie kooperiert wie nahezu alle kleinen Genossenschaften mit der P99 Gebäude-Verwaltungsgesellschaft mbH, um für den Aufgabenbereich der Buchhaltung und der Vorbereitung der jährlichen Bilanzen risiko- und zukunftsicher aufgestellt zu sein.

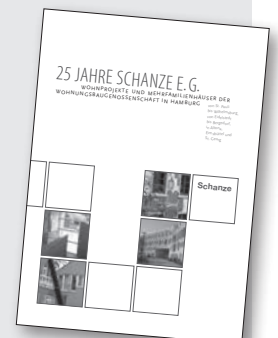
Die selbstverwalteten Hausprojekte entlasten die Verwaltung der Schanze gravierend: Nicht alle Aufgaben können an die Verwaltung abgegeben werden. Um den Kleinkram muss man sich eben selber kümmern. Die so gewonnene Zeit kann für die Verwaltung des Wohnungsbestandes und die Verantwortung für die Menschen, die in den Häusern leben, genutzt werden. Die Schanze stellt sich

den Herausforderungen mit viel indirekter Unterstützung der Projekte. Das ist eben die Schanze.

*Rosemarie Oltmann ist Gründungsmitglied der Schanze, im Vorstand der Wohnungsbaugenossenschaft Schanze eG und seit 1987 Mitarbeiterin der STATTAU HAMBURG Stadtentwicklungsgesellschaft mbH.*

### Buch: 25 Jahre Schanze e.G.

Selbstbestimmtes Wohnen in Hamburg – unter dem Dach der Schanze e.G.: 22 Wohnprojekte und 9 Gebäude mit Einzelmietungen stellen sich vor.



Hrsg. von  
Wohnungsbaugenossenschaft  
Schanze e.G.  
Hamburg 2012

15 € plus Porto  
Bezug über Schanze e.G.  
Sternstr. 106, 20359 Hamburg  
wbgschanze@arcor.de

# Ausverkauf der Wohnungswirtschaft

## wohnbund-Informationen

von Reiner Schendel

Der wohnbund hatte im Mai 2006 in München zu einer Tagung mit dem Titel „Ausverkauf der Wohnungswirtschaft“ eingeladen. Um die politisch Verantwortlichen zu einem Umdenken zu bewegen, wurde aufgezeigt, mit welchen Auswirkungen bei dem massenhaften Verkauf von kommunalen – und Wohnungsunternehmen in öffentlicher Hand an private Finanzinvestoren zu rechnen ist.

**D**ie prognostizierten Auswirkungen vollzogen sich schleichend und auch nicht überall in gleicher Weise. Das führte auch dazu, dass immer wieder beschwichtigt wurde, dass es doch gar nicht so schlimm sei und es wurde auch kein Handlungsbedarf gesehen. Im Gegenteil, es wurde weiter verkauft, um kommunale Haushalte vermeintlich zu sanieren.

Die Arbeitsgruppe Wohnungspolitik im wohnbund hatte nach der Veranstaltung von 2006 mehrfach das Thema intern diskutiert und einen Aufhänger gesucht, den dringenden Handlungsbedarf öffentlich zu machen. Dieser Aufhänger wurde – leider sehr spät – mit dem Ende der Enquetekommission in NRW gefunden und am 5. Februar 2013 wurde zum wohnbund-Fachgespräch nach Dortmund eingeladen.

Je nach Bestand und Strategie der Investoren wurden unterschiedliche Schwerpunkte gesetzt. Aber die grundsätzliche Linie zur Maximierung der Rendite ist durchgängig beibehalten und umgesetzt worden:

- Mieterhöhungen
- extreme Rationalisierung der Verwaltung (teilweise keine Erreichbarkeit mehr)
- Optimierung von Instandhaltungsbudgets (bis zur vollständigen Aufgabe)
- Modernisierung sofern Mieterhöhungen umsetzbar
- teilweise Umwandlung in Eigentumswohnungen und Verkauf
- Weiterverkauf von Teilbeständen

Es ist nicht mehr zu übersehen, dass sogenannte Schrottimmobilien verbrannte Erde bedeuten oder das vom weitergezogenen Heuschreckenschwarm der



Das wünscht sich mancher GAGFAH-Mieter – eine eigene Genossenschaft

strategischen Finanzinvestoren hinterlassene abgefressene Feld.

Das wohnbund-Info dokumentiert die Beiträge des Fachgesprächs von einem Statusbericht des Leiters des Dortmunder Wohnungsamtes Herrn Thomas Böhm über die Darstellung der Geschäftsmodelle der Finanzinvestoren von Dr. Ing. Kristin Klaudia Kaufmann vom Leibniz-Institut für ökologische Raumentwicklung (IÖR) zu unterschiedlichen Lösungsmodellen zum organisatorischen und finanzwirtschaftlichen Umgang mit „Schrottimmobilien“, von Prof. Dr. rer. pol. Stefan Kofner von der Hochschule Zittau/Görlitz und Jan Kuhnert geschäftsführender Gesellschafter der KUB Kommunal- und Unternehmensberatung GmbH (beide als Sachverständige Mitglieder der Enquetekommission) und einer politischen Bewertung durch Dr. phil. Andrej Holm von der Humboldt-Universität zu Berlin Institut für Sozialwissenschaften Stadt- und Regionalsoziologie.

Ergänzt wurde das Heft mit Beiträgen zu einem Alternativmodell Boden AG von Wolfgang Kiehle für die Enquetekommission, einem Beitrag zu Möglichkeiten der Mieter von Rainer Stöcker Geschäftsführer des Deutschen Mieterbundes und als Sachverständiger Mitglied der Enquetekommission, einem Artikel zur Rolle und zu Handlungsmöglichkeiten der Kommunen von Michael Schleicher (ehemaliger Leiter Wohnungsamt Köln und mit einem Abschnitt zur Enquetekommission, mit einem Beitrag von Daniela Schneckenburger MdL und Vorsitzende der Enquetekommission sowie einer Zusammenstellung von Jan Kuhnert der Handlungsempfehlungen der Enquetekommission mit Abdruck der einstimmigen Empfehlungen der Sachverständigen.

Damit bietet der wohnbund ein sehr umfassendes Werk zu diesem aktuellen Thema, um allen Interessierten die Gelegenheit zu geben, sich mit dem Thema

# Genossenschaftsgesetz *Erleichterungen* für neue Genossenschaften geplant

v o n T o b i a s B e h r e n s

*Das Bundesjustizministerium hat im März 2013 einen Referentenentwurf zur Änderung des Genossenschaftsgesetzes vorgelegt. Ziel ist unter anderem: „Insbesondere zur Förderung des bürgerrechtlichen Engagements soll daher die Gründung von sehr kleinen Genossenschaften erleichtert werden. Zudem sollen weitere bürokratische Entlastungen für alle Genossenschaften, unabhängig von ihrer Größe, vorgesehen werden.“*

**A**ls wichtigstes Instrument der Erleichterung der genossenschaftlichen Gründung wird eine neue Rechtsform, die Kooperationsgesellschaft (haftungsbeschränkt), in das Gesetz eingeführt. Sie kann leicht gegründet werden, denn auf eine Gründungsprüfung und auf die laufende jährliche Prüfung soll verzichtet werden.

Dieser Referentenentwurf war nun Gegenstand einer Anhörung im Justizministerium, die am 02. September 2013 stattfand und zu der alle relevanten gesellschaftlichen Gruppierungen eingeladen wurden.

Während der Anhörung ließen sich schnell Befürworter und Gegner der

Gesetzesänderung erkennen. Strikte Gegner dieser neuen genossenschaftlichen Änderungen waren die Vertreter der großen genossenschaftlichen Verbände (DGRV und GdW). Sie lehnen insbesondere die Einführung der Kooperationsgesellschaft (haftungsbeschränkt) ab, weil sie der Auffassung sind, dass durch die nicht mehr vorhandenen Prüfungen diese neue Rechtsform unsicher werde und damit die Marke Genossenschaft ihren insolvenzsischen Ruf verlieren könnte.

Die Befürworter der Gesetzesnovelle, insbesondere die Vertreter des Bundesvereins zur Förderung des Genossenschaftsgedankens und des wohnbundes e.V., der durch den STATTBAU Hamburg Geschäftsführer Dr. Tobias Behrens vertreten wurde, hielten dagegen, dass die neue Rechtsform eine Reihe von Problemen des bisherigen Rechtssystems beseitigt. Aus Sicht des wohnbundes wurde vorgetragen, dass insbesondere bei nachbarschaftlichen Wohnprojekten vor Beginn des offiziellen Planungs- und Baubeginns eine Rechtsform benötigt wird, um bestimmte Dinge voranzutreiben. Dies wird häufig

in der Rechtsform der GbR-Gesellschaft oder des eingetragenen Vereins gemacht, die hierfür aber äußerst ungeeignet sind. Auch die Überleitung einer BGB-Gesellschaft oder eines Vereins in eine eingetragene Genossenschaft ist sehr kompliziert und aufwendig, so dass die neue Rechtsform hierfür eine ideale Ergänzung des Rechtssystems bieten würde. Auch bei Kooperationen zwischen Baugemeinschaften und traditionellen Wohnungsbaugenossenschaften könnte sich eine Kooperationsgesellschaft als geeignete Rechtsformen darstellen.

Die Vertreter des Bundesjustizministeriums bedankten sich nach der knapp vierstündigen Anhörung bei den Teilnehmern und kündigten an, das Thema nach der Bundestagswahl mit der neuen Leitung des Ministeriums weiter voranzubringen.

*Dr. Tobias Behrens, war von 2000 bis 2006 im wohnbund Vorstand und nahm für den wohnbund e.V. an der Anhörung im Justizministerium am 02. September 2013 teil.*

auch tiefer gehend zu beschäftigen. Denn es ist keineswegs so, dass inzwischen überall im Bund, den Ländern und den Kommunen angekommen ist, dass die Privatisierung der Wohnungsbestände – unabhängig davon, ob mit den Erlösen eine Haushaltskonsolidierung verbunden war – ein großer Fehler war.

Die Arbeitsgruppe Wohnungspolitik im wohnbund hält es darüber hinaus für dringend angezeigt, dass eine Renaissance der Wohnungspolitik in der Bundesrepublik Deutschland erforderlich ist. Die Analysen der Finanzinvestoren, die zu den massenhaften Aufkäufen von Wohnimmobilien geführt haben basieren auf vollkommen richtigen Annahmen und Beobachtungen und die aktuellen Wohnungsprobleme in Ballungsräumen sind Teil dieser dann eingetretenen und auch

ausgeschlachteten Entwicklung. Berlin gilt inzwischen als eine der ersten Adressen in Europa für Finanzanlagen im Wohnimmobilienbereich mit hohen Renditeerwartungen. Dieses Zeichen einer wirtschaftlichen Stärke sollte uns aber eher beunruhigen, da es die Preiserhöhungsspirale und damit die Verschärfung der Probleme enorm anheizen wird. Ähnliches gilt auch für die meisten anderen Ballungsräume. Aber auch stagnierende und schrumpfende Regionen haben große Probleme mit der angemessenen Wohnraumversorgung ihrer Bevölkerung – hier bleiben notwendige Investitionen aus und ein sich stetig verschlechternder Bestand ist die Folge.

Wir plädieren für eine Diskussion über wohnungspolitische Rahmenbedingungen von Bund, Ländern und Kommunen

und über die Umsetzung konkreter Einzelmaßnahmen vor Ort, damit ein Recht auf Wohnen umsetzbar ist. Gerne stehen wir auch für Gedankenaustausch und Stellungnahmen auf Veranstaltungen zur Verfügung. Wir brauchen mehr öffentlich spürbaren Druck, um (wieder) zu einer aktiven, sozial orientierten Wohnungspolitik zu kommen.

*Reiner Schendel ist im Vorstand des wohnbund e.V. und in der Arbeitsgruppe Wohnungspolitik aktiv.*

**wohnbund-Informationen**  
**1–2/2013**

erhältlich beim: wohnbund e.V.,  
Aberlestraße 16/Rgb. 81371 München  
oder per E-Mail: [info@wohnbund.de](mailto:info@wohnbund.de)

# Service *Nachrichten & Veranstaltungen*

## ■■■ Jubiläum bei den Grauen Panthern

Seit nunmehr 25 Jahren leben die Grauen Panther in ihrem Pantherhaus in der Lerchenstraße. Vor fast 30 Jahren gründeten sie ihre Initiative und suchten lange nach einem Haus, in dem sie ihr (damals) völlig neues und ungewöhnliches Wohnmodell leben wollten: Jung und Alt in einer Nachbarschaft mit gegenseitiger Unterstützung und gemeinsamen Aktivitäten.

Langjährige Auseinandersetzungen hatten schließlich Erfolg. Die SAGA schloss einen Mietvertrag mit dem Verein der BewohnerInnen ab, die Hausgemeinschaft für pflegebedürftige und nicht pflegebedürftige Menschen verschiedener Altersstufen zog ein. Die Hausgemeinschaft pflegt intensive nachbarschaftliche Beziehungen und hat eine Fülle erlebnisreicher Alltagssituationen erfahren. Pflege, wenn sie notwendig wird, wird professionell von Pflegediensten geleistet. Ein Ort, in dem gelebt gepflegt, betreut gearbeitet geliebt gehasst und gestorben wird. Herzlichen Glückwunsch zum Jubiläum!!!

## ■■■ WGJA 33 Jahre

Der Verein Wohngemeinschaft Jung und Alt eV löst sich zum Jahresende auf. WGJA war jahrzehntelang ein wichtiger Akteur in der Wohnprojekte-Szene. Die Aktiven können auf über 30 Jahre gemeinsame Beratungs- und Vernetzungsarbeit zurückschauen, zahlreiche Projekte sind genossenschaftlich oder als Eigentümergemeinschaften organisiert aus den Reihen des Vereins entstanden (Rahlstedt, Altona, Klein-Flottbek, Eimsbüttel, Schanzenviertel). Die Anstöße, die WGJA zum gemeinschaftlichen Zusammenleben von Jung und Alt gegeben haben, leben in zahlreichen realisierten Wohnprojekten weiter. Jahrelang wurde die Arbeit im Verein engagiert und ehrenamtlich geleistet. Das lässt sich nun nicht länger machen und eine Nachfolge ist nicht in Sicht. Aus diesem Grund hat sich WGJA entschieden sich aufzulösen. Das ist sehr schade, und „Gut dass es Euch gab, Ihr habt viel bewegt!“.

## ■■■ WK wird IFB

Die Hamburgische Wohnungsbaukreditanstalt – kurz WK genannt – ist mit neuen Aufgaben zur neuen Hamburger Investitions- und Förderbank (IFB) der Stadt Hamburg weiter entwickelt worden. Die bisherige Geschäftstätigkeit der WK wird unter dem neuen Namen weitergeführt. Das Förderspektrum wird um die Bereiche Wirtschaft, Umwelt und Innovation erweitert.

Hamburger Investitions- und Förderbank, Besenbinderhof 31, 20097 Hamburg, [www.ifbh.de](http://www.ifbh.de)

## ■■■ Nachbarschaften sind Machbarschaften, Hrsg. Stiftung trias

Gemeinschaftliches Wohnen – geht das auch ohne ein Haus zu bauen oder zu renovieren? Aspekte der gegenseitigen Hilfe, mehr Miteinander, weniger Einsamkeit, sich kümmern... Die Broschüre zeigt eine Vielfalt von Nachbarschaftsinitiativen. Ob durch das klassische Wohnprojekt, die Wohnungsgesellschaft, die Stadt, oder einfach eine „Straßeninitiative“. Wie gewohnt, mit praktischen Hinweisen, Adressen, Links.

**Bestellung:** bei Stiftung trias, unter Angabe der Adresse und des Stichwortes „Nachbarschaften“ auf Konto 103269600, BLZ 430 609 67, GLS Bochum überweisen  
**Kosten:** € 3,- plus Porto; € 4,50 (inkl. Versandpauschale/EU: € 6,50)  
Bitte Bestellung gleichzeitig per E-Mail: [versand@stiftung-trias.de](mailto:versand@stiftung-trias.de)



## ■■■ Vorankündigung:

**Die 11. Hamburger Wohnprojekte-Tage** werden im September 2014 stattfinden. Bitte informieren Sie sich auf der STATTBAU-Webseite über das genaue Datum und den Ort. [www.stattbau-hamburg.de](http://www.stattbau-hamburg.de)

## ■■■ Wenn es zu Hause nicht mehr geht – Neue Wohn-Pflege-Gemeinschaften in Eimsbüttel

**Veranstalter:** Hamburger Koordinationsstelle für Wohn-Pflege-Gemeinschaften  
**Termin:** 28. Oktober 2013, 16–19 Uhr  
**Ort:** Bezirksamt Eimsbüttel  
**Telefon:** 040/43 29 42-32  
**Fax:** 040/43 29 42-10  
**E-Mail:** [koordinationsstelle@stattbau-hamburg.de](mailto:koordinationsstelle@stattbau-hamburg.de)

## ■■■ Wohnmodelle – Ideen zum bezahlbaren Wohnen

**Veranstalter:** wohnbund e.V.  
**Termin:** 17. Oktober 2013, ab 17 Uhr  
**Ort:** Universität der Nachbarschaften, (UdN), HafenCity Universität Hamburg, Rotenhäuser Damm 30, 21107 Hamburg  
**Referenten:** Architekten Paolo Fusi, Jörg Leiser (BEL) zu den IBA Projekten Smart Price Houses, Bernd Kniess (UdN/HCU)

## ■■■ Wohnungsbau in Hamburg – ein komplexes Thema im Spannungsfeld widersprüchlicher Interessen

Der Hamburger Senat hat sich ehrgeizige Ziele gesetzt: 6.000 neue Wohnungen sollen im Jahr gebaut werden, davon 2.000 im geförderten Bereich. Dabei sind größere Wohnungsbauvorhaben nie einfach, die Interessen aller Beteiligten widersprüchlich. Aus Stadtentwicklungssicht soll der Flächenverbrauch gering gehalten werden, aber Verdichtungen bedrohen die grünen Oasen in den Quartieren. Wirtschaftliche und soziale Aspekte konkurrieren miteinander, der Klimaschutz will berücksichtigt, die Bürger beteiligt werden. Um mehr Einblick in die Zusammenhänge zu gewinnen, werden bestehende und zukünftige Wohngebiete besichtigt und Vertreter/innen aus Politik und Ver-

waltung, Planung und Wohnungsbau, Mietervereinen und Bewohnerorganisationen befragt.

Als Bildungsurlaub anerkannt.

**Veranstalter:** VHS Hamburg Mitte

**Termin:** 14.–18. Okt. 2013, 9–16 Uhr

**Ort:** VHS-Zentrum Mitte, Schanzens-  
straße 75, 20357 Hamburg

**Kurs Nr.:** D23196MMM80

### ■ ■ ■ Ausstellung der Wett- bewerbsarbeiten Krankenhaus Bethanien/Martinstraße

**Termin:** 18. Okt. – 1. Nov. 2013,

Mo.–Fr., 12–18 Uhr

**Ort:** „die kleine Urbanität“ –  
Schaumraum für Stadtplanung,  
Shanghaiallee 6, 20457 Hamburg

### ■ ■ ■ Seminar: Gemeinschaft- liches Wohnen: Wie werden wir eine handlungsfähige Gruppe? Von der Idee zur aktiven Gemeinschaft

Das Seminar richtet sich an Interessierte und Gruppen, die ein gemeinschaftliches Wohnprojekt gründen möchten und hierfür ein schriftliches Konzept entwickeln müssen.

**Veranstalter:** Niedersachsenbüro

„Neues Wohnen im Alter“, Hannover

**Termin:** 21. Nov. 2013, 10–16 Uhr

**Ort:** ver.di-Höfe, Goseriede 10,  
30159 Hannover

**Kosten:** €49,- inkl. Seminarunterlagen  
und Getränke (€25,- für Mitglieder  
FORUM Gemeinschaftliches Wohnen e.V.)

**Telefon:** 0511/388 28 96

**E-Mail/Anmeldung:**

info@neues-wohnen-nds.de

**Programm und weitere Informationen:**  
www.fgw-ev.de

**Andere Termine:**

**Mi., 02. Okt. 2013, 17–19 Uhr:**

Erstberatung des Niedersachsenbüros für  
Projektinteressierte im Oktober

**Mi., 09. Okt. 2013, 14:30–16 Uhr:**

Stade: Workshop ‚Neue Wohnformen  
im Alter‘ im Rahmen von „Alles im  
Fluss? Seelische Gesundheit und ihre  
Störungen im Lebenslauf“

**Do., 31. Okt. 2013, 10–17 Uhr:**

Wohnformen für ältere Menschen –  
ein Überblick

**Mi., 13. Nov. 2013, 17–19 Uhr:**

Erstberatung des Niedersachsenbüros für  
Projektinteressierte im November

**Do., 21. Nov. 2013, 10–17 Uhr:**

Öffentlichkeitsarbeit und Netzwerk-  
bildung in der Wohnberatung

**Di., 3. Dez. 2013, 10–17 Uhr:**

Technik zum Wohnen im Alter

**Do., 5. Dez. 2013, 17–19 Uhr:**

Erstberatung des Niedersachsenbüros  
für Projektinteressierte im Dezember

**Nähere Informationen:** FORUM

Gemeinschaftliches Wohnen e.V.,

Bundesvereinigung

**Ort:** Hildesheimer Str. 15, 30169 Hannover

**Telefon:** 0511/16 59 10-0

**E-Mail:** info@fgw-ev.de

**Internet:** www.fgw-ev.de

### ■ ■ ■ Senioren(stützende)- genossenschaften – Gemeinschaftliche Selbsthilfe als eine Antwort auf den demographischen Wandel

Auf der Tagung erfolgt eine Verortung  
der verschiedenen genossenschaftlichen  
Ansätze besonders durch die Kraft der  
konkreten erfolgreichen Beispiele. Einer  
Studie – gefördert durch den Generali  
Zukunftsfonds – mit dem Titel „SenioKo-  
op“ und eines Gründungs- und Stabili-  
sierungsleitfadens für solche Genossen-  
schaften wird vorgestellt.

**Veranstalter:** Bundesverein zur Förderung  
des Genossenschaftsgedankens e.V.

**Weitere Informationen/Ansprech-**

**partner:** Dr. Winfried Haas, innova eG,  
Kurt-Eisner Straße 41, 04275 Leipzig

**Termin:** 29.–30. November 2013

**Ort:** Evangelische Akademie Meißen

**Telefon:** 0341/681 09 85

**E-Mail:** winfried.haas@innova-eg.de

### ■ ■ ■ 3. Thüringer Wohnprojektetag

Präsentation von Projekten, Erfahrungs-  
austausch, Projektbörse, Vernetzung

**Veranstalter:** WohnStrategen e.V.

**Termin:** 30. November 2013

**Ort:** Jugend- und Kulturzentrum mon ami,  
Goetheplatz, 99423 Weimar

**Weitere Informationen/E-Mail**

**Anmeldung:** info@wohnstrategen.de

### ■ ■ ■ Stadtrundgänge zu stadtplanerischen Themen

**Veranstalter:** Stattreisen Hamburg e.V.,

Kuhberg 2, 20459 Hamburg

**Telefon:** 040/870 80 10-84

**Fax:** 040/870 80 10-1

**E-Mail:** info@stattreisen-hamburg.de

**Internet:** www.stattreisen-hamburg.de

Ohne Anmeldung

**Termine:**

**Oktober 2013: Jeden Mi. 15 Uhr und  
jeden So. 14 Uhr (2 Std.):**

Speicherstadt + Hafencity;  
ab Deichstraße/Ecke Steintwiete

**Sa., 5. Okt., 15 Uhr:**

Reiherstiegviertel und die Neue Mitte-  
Wilhelmsburg zu Fuß und per Bus;

Treff: S-Bahn Veddell, Ausgang  
Wilhelmsburger Platz am Kiosk

**So., 13. Okt., 14 Uhr (ca. 3 Std.):**

Hafentour per Rad;

Treff: Landungsbrücken/Alter Elbtunnel

**So., 27. Okt., 11 Uhr:**

Abenteuer Baustelle – die Hafencity,  
Treff: U-Bahn Überseequartier, Ausgang  
Hübener Str./Eingang Strandkai

**November 2013: Jeden Mi., 15 Uhr**

**und jeden So. 14 Uhr (2 Std.):**

Speicherstadt + Hafencity;

ab Deichstraße Ecke Steintwiete

**Sa., 2. Nov., 15 Uhr:**

Reiherstiegviertel und die Neue Mitte-  
Wilhelmsburg zu Fuß und per Bus;

Treff: S-Bahn Veddell, Ausgang  
Wilhelmsburger Platz am Kiosk

**Dezember: jeden So., 14 Uhr (2 Std.)**

Speicherstadt + Hafencity;

ab Deichstraße Ecke Steintwiete

### ■ ■ ■ Gemeinschaftliche Wohnformen in Hamburg

Nachbarschaftliches Miteinander und  
grundlegende Beteiligung an Planung  
sind Markenzeichen von Wohnprojek-  
ten, wie sie in unterschiedlichster sozi-  
aler Zusammensetzung entstanden sind.

Die Nachfrage nach selbstbestimmten  
Nachbarschaften hält an, und auch  
abseits geförderter Wohnformen haben

sich neue Ideen etabliert, die gut in das  
Hamburger Konzept der Wachsenden

Stadt passen: Wohnen am Wasser,  
Eigentum in Ökosiedlungen und Künst-  
lerflair in alten Fabriken. Sie werden

praktische Eindrücke und Einblicke in  
Hintergründe gewinnen. Vielleicht zur

Umsetzung der eigenen Wohnträume?

Als Bildungsurlaub anerkannt.

**Veranstalter:** VHS Hamburg Mitte

**Termin:** 19.–23. Mai 2014, 9–16 Uhr

**Ort:** VHS-Zentrum Mitte, Schanzens-  
straße 75, 20357 Hamburg

**Kurs Nr.:** E13196MMM13



Foto: Britta Becher

# Service *Beratung*

## ■■■■ STATTBAU HAMBURG Stadtentwicklungsgesellschaft mbH Alternativer Sanierungsträger der Freien und Hansestadt Hamburg

Baubetreuung für Baugemeinschaften,  
Wohnprojekte und Initiativen;  
Energieberatung, Gebäude-Check  
und Qualitätssicherung  
Sternstraße 106, 20357 Hamburg  
Telefon: 040/43 29 42-0  
E-Mail: post@stattbau-hamburg.de  
Internet: www.stattbau-hamburg.de  
**Allgemeine Beratung** für Wohngrup-  
peninteressierte: jeden ersten Freitag  
im Monat ab 14 Uhr bei STATTBAU,  
telefonische Anmeldung erwünscht

■■■■ Hamburger  
Koordinationsstelle für  
Wohn-Pflege-Gemeinschaften  
bei STATTBAU HAMBURG GmbH  
Telefon: 040/43 29 42 23  
E-Mail: koordinationsstelle@  
stattbau-hamburg.de

■■■■ Agentur für  
Baugemeinschaften  
Die Agentur für Baugemeinschaften ist  
bei der Behörde für Stadtentwicklung  
und Umwelt angesiedelt und die  
zentrale Anlaufstelle für Interessierte  
in der Hamburger Verwaltung.  
Neuenfelder Straße 19, 21109 Hamburg  
Telefon: 040/428 40 23 33  
E-Mail: baugemeinschaften@  
bsu.hamburg.de  
www.baugemeinschaften-hamburg.de

■■■■ Arche Nora e.V. –  
Neue Lebens- und Wohnformen  
für Frauen auch im Alter  
E-Mail: info@archenora.de  
Internet: www.archenora.de

■■■■ Autofreies Wohnen e.V.  
Ansprechpartnerin: Rose Scharnowski  
Hartzlohplatz 5, 22307 Hamburg  
Telefon: 040/27 80 83 61  
Fax: 040/27 80 83 62  
E-Mail: info@autofreieswohnen.de  
Internet: www.autofreieswohnen.de

■■■■ Bauteilbörse Bremen  
Vermittelt/verkauft gebrauchte wieder-  
verwendbare Bauteile. Erwerbbarer  
Gegenstände auf der Webseite  
Getreidestraße 16/18, 28217 Bremen  
Telefon: 0421/579 60 88  
Fax: 0421/579 69 22  
E-Mail: info@bauteilboerse-bremen.de  
Internet: www.bauteilboerse-bremen.de

■■■■ Forum für gemeinschaft-  
liches Wohnen (FGW e.V.)  
Zusammenschluss von Vereinen und  
Personen, die gemeinschaftliche, gene-  
rationsübergreifende Wohnformen be-  
kannt machen, initiieren und verwirklichen.  
Hildesheimer Str. 15, 30169 Hannover  
Telefon: 0511/16 59 10-0  
E-Mail: info@fgw-ev.de  
Internet: www.fgw-ev.de

■■■■ Interessenverband Wohn-  
projekte Schleswig-Holstein  
Landesweites Netzwerk zur Unter-

stützung und Förderung gemeinschaft-  
lichen, nachbarschaftlichen und  
selbst bestimmten Wohnens

**Ansprechpartnerin:** Birgit von Appen  
Schlachterstraße 3, 25348 Glückstadt  
Telefon: 041 24/60 42 70  
E-Mail: verband@wohnprojekte-sh.de  
Internet: www.wohnprojekte-sh.de

■■■■ KIWA – Koordinations-  
stelle für innovative Wohn-  
und Pflegeformen im Alter in  
Schleswig-Holstein

im Ministerium für Soziales,  
Gesundheit, Familie und Gleichstellung  
des Landes Schleswig-Holstein  
Adolf-Westphal-Str. 4, 24143 Kiel  
Telefon: 0151/59 10 63 56  
E-Mail: kiwa-team@gmx.de  
Internet: www.kiwa-sh.de

■■■■ wohnbund e.V.  
Ein Netzwerk von wohnungspolitisch  
engagierten Fachleuten und  
Organisationen, die mit ihrer Arbeit  
zur Entwicklung und Realisierung zeit-  
gemäßer Wohnformen beitragen.  
Aberlestraße 16/Rgb., 81371 München  
Telefon: 089/74 68 96 11  
Fax: 089/725 50 74  
E-Mail: info@wohnbund.de  
Internet: www.wohnbund.de

■■■■ Zusammen-bauen-lohnt  
Internet-Plattform zur Information und  
Vernetzung Hamburger Wohnprojekte-  
Interessierter  
Internet: www.zusammen-bauen-lohnt.de

## Impressum

### FREIHAUS

Info für gemeinschaftliches  
und selbstbestimmtes Wohnen

### Redaktionsadresse:

### FREIHAUS

c/o STATTBAU Hamburg  
Sternstraße 106, 20357 Hamburg  
Telefon: 040/43 29 42-0,  
Fax: 040/43 29 42 10

Herausgeber:  
STATTBAU HAMBURG GmbH  
Redaktion und verantwortlich:  
Britta Becher  
Grafisches Konzept:  
Rixa Hummerstein  
Layout: Sally Johnson,  
sj@transform-design.de

### FREIHAUS-Beirat:

Ingrid Breckner, Sozialwissenschaftlerin  
Josef Bura, Sozialwissenschaftler  
Klaus Joachim Reinig, Architekt

### FREIHAUS im Internet:

www.stattbau-hamburg.de  
mit ständig aktualisiertem  
Veranstaltungsangebot und  
**FREIHAUS** Nrs. 1 bis 4 und  
7, 9 und 10 zum Downloaden.

Preis: 3,- €

Erscheinungsweise: Einmal jährlich

Namentlich gekennzeichnete  
Beiträge geben nicht unbedingt die  
Meinung der Redaktion wieder.