



## DIE PERLEN MÜSSEN POLIERT WERDEN

1



WOHNUNGSLOSIGKEIT IN HAMBURG Eine Aufforderung an die Wohnungspolitik  
ZWISCHEN HEIM UND LUXUSAPPARTEMENT Situation und Aussicht des studentischen Wohnens  
VERBRAUCHERSCHUTZ ALS GENICKBRUCH  
Alternative Finanzierungsinstrumente für (Wohn-) Projekte in Gefahr  
QUALITÄT IN DER STADTENTWICKLUNG Wie gelingt ein Lebenswerter Ort?

## IN EIGENER SACHE

Fassaden oder spektakuläre Groß-Projekte. Mit der aktuellen **FREIHAUS** Ausgabe versuchen wir, etwas genauer auf den Hamburger Wohnungsmarkt zu schauen und Themen hervorzuheben, die sonst nicht im Vordergrund der Debatte stehen. Dabei geht es u.a. um die Hamburger Wohnstifte und das Studierendenwerk, die miserable Versorgung von Menschen mit Dringlichkeitsscheinen und die besonderen Wünsche türkischer Bürger auf dem Wohnungsmarkt. Weiterhin beschäftigen wir uns mit bundespolitischen Entwicklungen (dem angeblichen „Kleinanlegerschutz“ und der Mietpreisbremse), die vermutlich auch Auswirkungen auf dem Hamburger Wohnungsmarkt haben werden.

Liebe **FREIHAUS** Leserinnen und Leser – wir hoffen, dass wir mit diesem Heft – ein knappes halbes Jahr vor der nächsten Bürgerschaftswahl in Hamburg – Ihren Blick auf die Hamburger Wohnungssituation schärfen. Ebenso hoffen wir, dass Ihnen das neue Layout unserer Zeitschrift zusagt.

DIE REDAKTION

- 3 DIE PERLEN MÜSSEN POLIERT WERDEN  
Hamburgs Wohnstifte sind in die Jahre gekommen. Was ist zu tun?
- 6 WOHNUNGSLOSIGKEIT IN HAMBURG Eine Aufforderung an die Wohnungspolitik
- 10 ZWISCHEN HEIM UND LUXUSAPPARTEMENT Situation und Aussicht des studentischen Wohnens
- 13 SELBSTBESTIMMT WOHNEN IN LEBENDIGEN NACHBARSCHAFTEN  
SAGA GWG startet innovatives Modellprojekt „LeNa“ in zwei Hamburger Wohnvierteln
- 15 „KAUF DIR KEIN HAUS, SONDERN (GUTE) NACHBARN“  
Das Potential der türkischen Bevölkerung auf dem Wohnungsmarkt
- 17 VERBRAUCHERSCHUTZ ALS GENICKBRUCH  
Alternative Finanzierungsinstrumente für (Wohn-) Projekte in Gefahr
- 20 MITPREISBREMSE Signal mit begrenzter Wirkung
- 21 QUALITÄT IN DER STADTENTWICKLUNG Wie gelingt ein Lebenswerter Ort?
- 23 ALT WERDEN IM WOHNPROJEKT Orte an denen das erfolgreiche Älterwerden mitgestaltet wird
- 25 GLOSSE Neulich trafen sich Antje, Fiete und Eugen auf dem Wochenmarkt
- 28 SERVICE Veranstaltungen, Tipps, Adressen



Wir fördern Hamburgs Zukunft

LASSEN SIE SICH BERATEN: Tel. 248 46 - 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

**FREIHAUS** *Info für gemeinschaftliches und selbstbestimmtes Wohnen*

**Ausgabe** Nr. 20, September 2014

**Herausgeber** STATTBAU HAMBURG Stadtentwicklungsgesellschaft mbH,  
Sternstraße 106, 20357 Hamburg, Telefon: 040/43 2942-0, Fax: 040/43 2942 10, [www.stattbau-hamburg.de](http://www.stattbau-hamburg.de)

**Redaktion und verantwortlich** Mascha Stubenvoll  
Namentlich gekennzeichnete Beiträge geben nicht unbedingt die Meinung der Redaktion wieder.

**Beirat** Ingrid Breckner (Sozialwissenschaftlerin), Josef Bura (Sozialwissenschaftler), Klaus Joachim Reinig (Architekt)

**Gestaltung und Layout** Sally Johnson, [www@transform-design.de](mailto:www@transform-design.de)

**Titelbild** Bewohnergruppe vor dem Ledigenheim Rehoffstraße, Foto: Lisa Lowitsch-Gramse

**Druck** nettprint, Hamburg **Auflage** 1000 Exemplare

**FREIHAUS** erscheint einmal im Jahr und kostet 3,- €.

**Bestellung** per Post an STATTBAU HAMBURG GmbH (4,50 € in Briefmarken beilegen)

**FREIHAUS** im Internet bei [www.stattbau-hamburg.de](http://www.stattbau-hamburg.de) mit ständig aktualisiertem Veranstaltungsangebot

# DIE PERLEN MÜSSEN POLIERT WERDEN

Hamburgs Wohnstifte sind in die Jahre gekommen. Was ist zu tun?

von Mechthild Kränzlin und Ulrike Petersen

*5. Februar 2014. Bezirksamt Hamburg-Nord. Saal und Tribüne randvoll,  
Altersdurchschnitt des Publikums 55plus, wenn nicht noch höher...  
Die Stimmung aufgeladen! Auf Initiative der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen findet  
eine öffentliche Anhörung zur Situation der Wohnstifte statt.*

Anwesend: Stiftungsvorstände, ein Vertreter der Justizbehörde als Rechtsaufsicht der Stiftungen, der Mieterverein zu Hamburg, Bezirkspolitiker aller Fraktionen, jede Menge Bürgerinnen und Bürger und wir, die Autorinnen dieses Artikels. Sinn und Zweck der Anhörung „Die Bezirksversammlung möchte sich (...) ein Bild von der Situation der Stifte machen. Ziel ist, rechtzeitig von etwaigen Problemen zu erfahren, damit notfalls dazu beigetragen werden kann, die Stifte weiter an den angestammten Orten zu halten.“<sup>1)</sup> Hintergrund: Schon 2012 wurde bekannt, dass zwei Stiftungen plantent<sup>2)</sup>, ihren Besitz aufzugeben... echte Sahnestücke, gute Gelegenheit für potente Investoren!<sup>3)</sup>

## HAMBURGS PERLEN SIND IN DIE JAHRE GEKOMMEN

Die Anhörung förderte zutage, in welche missliche Lage manche Hamburger Wohnstifte im Laufe der Zeit geraten sind: Stiftungen, die nicht gewinnorientiert, häufig ehrenamtlich tätig und laut Satzung verpflichtet sind, günstigen Wohnraum an bedürftige Menschen zu vermieten, fehlen die Mittel, um die zum Teil unter Denkmalschutz stehende Bausubstanz zu sanieren. Energetischer Substandard, mangelnde Barrierefreiheit und unattraktive Wohnungsgrundrisse sind die Folge. „Die Ausgangssituation ist bei jedem Stift anders, dies betrifft zum Beispiel die Eigentumsverhältnisse auf den jeweiligen Grundstücken, das Alter der Gebäude, die Anzahl der Wohnungen, die Art der Geschäftsführung. Es ist auch nicht bei allen Stiftungen bekannt, wer die Vorstände sind und was in den Satzungen steht. Dies trägt zur Verunsicherung bei.“<sup>4)</sup> Verunsicherung, Intransparenz, Verkaufsabsichten... angesichts der attraktiven Lagen vieler Wohnstifte – und dies nicht nur in Eppendorf – wachsen Begehrlichkeiten auf Seiten von Investoren, die nicht unbedingt sozialen Wohnungsbau verfolgen... Was ist zu tun?

## STIFTUNGEN VON GESTERN FÜR MORGEN STÄRKEN

Wohnstiftungen sind einmalig – ein sichtbarer Schatz in der Hamburger Wohnlandschaft. Sie haben Geschichte: ihr Dasein ist schon für das späte Mittelalter nachgewiesen. In Hamburg erlebten sie einen regelrechten Bauboom im 19. Jahrhundert. Hier wurde gerne in Kooperation zwischen Stadt und privaten Förderern – Einzelpersonen oder gemeinschaftliche Wohlfahrtseinrichtungen – gebaut, um Wohnraum für benachteiligte Menschen zu schaffen.<sup>5)</sup>

Die frühen Ethik-Anleger kamen in der Regel aus erfolgreichen Hamburger Kaufmannsfamilien – Reiche mit sozialem Gewissen und politischem Einfluss. Sie haben sich mit den Stiftungsbauten ein Denkmal gesetzt und gleichzeitig viel für so genannte randständige Menschen getan. Die Stiftungszwecke spiegeln die religiösen, ethischen und sozialen Haltungen der Stifterinnen und Stifter wider. Ihnen war z. B. wichtig: Betreuung und Pflege gebrechlicher oder sonst hilfebedürftiger Menschen. Gewährung von verbilligten Mietwohnungen für bestimmte Personengruppen z. B. Seefahrerwitwen und Waisen, unversorgte Frauen, ehemalige Hausangestellte oder Arbeiter eines bestimmten Betriebs, deren Angehörige und Hinterbliebene, junge Mütter mit Kindern, Lehrlinge in Ausbildung, Unterstützung von mittellosen alten Personen, deren Beratung und Betreuung (gerne Frauen evangelischen Glaubens). Immer ging es um Menschen, die Zugangsschwierigkeiten zum Wohnungsmarkt und/oder Unterstützungsbedarf hatten. Ihnen wurden bescheidene, aber solide und bezahlbare Wohnungen zur Verfügung gestellt, oft auch psycho-soziale Unterstützung angeboten.

Die Stadtväter unterstützten das soziale Engagement ihrer reichen Bürger, indem sie Bauland günstig oder gar kostenlos zur Verfügung stellten. Wir finden: ein recht weitsichtiges und nachhaltiges Kooperationsmodell für benachteiligte

<sup>1)</sup> „In Hamburg-Nord leisten Wohnstifte einen wichtigen, in manchen Stadtteilen wesentlichen Beitrag zur Bereitstellung günstigen Wohnraums.(...) Die Umstände der geplanten Verlagerung von Soltow-Heimann-Stift haben aber gezeigt, dass nicht mehr alle Stiftungen wirtschaftlich gut aufgestellt sind. Hinzu kommt, dass Stiftungen, besonders in den innenstadtnahen Stadtteilen (...) auf Grundstücken angesiedelt sind, die bei einem Verkauf hohe Preise erzielen könnten. Aus stadtentwicklungspolitischer Sicht ist eine Verlagerung jedoch nicht wünschenswert.“ Interfraktioneller Antrag, Bezirksamt Hamburg-Nord, Bezirksversammlung, Drucksache XX-3460 vom 5.11.2013

<sup>2)</sup> „Idylle in Gefahr! (...) Zwei Vorstände von Altenstiften in Hoheluft-Ost beabsichtigen die Grundstücke, auf dem sich die Stiftungsgebäude befinden, an die Stadt, die in beiden Fällen Eigentümer ist, zurückzugeben, weil sie sich nicht mehr in der Lage sehen, notwendige Sanierungen durchzuführen. Die Bewohnerinnen und Bewohner sollen in neue Stiftungsgebäude am Grandweg in Lokstedt umgesiedelt werden. Die meisten sind mit diesen Pläne aber nicht einverstanden. Sie wollen lieber in der gewohnten Umgebung bleiben.“ Hamburger Wochenblatt, 9.10.2013, Quelle: <http://www.hamburger-wochenblatt.de/eppendorf/lokales/idylle-in-gefahr-d12960.html>

<sup>3)</sup> Die Kommission für Bodenordnung hat am 7. Februar 2013 bis Juli 2014 die Anhandgabe des Senator Erich Soltow Stifts an einen Investor beschlossen. Quelle: Niederschrift über die Sitzung der Senatskommission für Große und Kleine Anträge (TOP10) vom 20.6.2014, Drucksache Nr. 2014/1330 aufgrund der Schriftlichen Anfrage 20/12105 der Abgeordneten Sudmann, Die Linke.

<sup>4)</sup> Antrag der Fraktion Bündnis 90/DIE GRÜNEN: Stützung und Erhalt der Wohnstifte in Hamburg-Nord. Drucksache XX 3898 vom 12.2.2014

<sup>5)</sup> Die Broschüre „Vom Hamburger Wohnstift zum sozialwirtschaftlichen Unternehmen. Alida Schmidt-Stiftung 1874–2014“, herausgegeben von der Alida Schmidt-Stiftung 2014, dokumentiert die wechselvolle Geschichte einer Hamburger Stiftung.



Bürger einer Stadt. Bedauerlicherweise haben etliche Wohnstiftungen Kriege und Wirtschaftskrisen nicht überlebt – trotzdem gibt es noch etwa 100 in Hamburg.

In Hamburg wächst die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum für weite Teile der Bevölkerung. Angesichts des demographischen Wandels besonders für die ältere Generation, die Alleinlebenden, die so genannten Kleinrentner, für die ein Altwerden im angestammten Quartier hohe Wohn- und Lebensqualität bedeuten.

Wohnstifte mit preisgünstigen, kleinen Wohneinheiten mitten in Hamburgs Stadtteilen bieten hervorragende Chancen, diesen Bedarfen Rechnung zu tragen, vorausgesetzt, ihre Gebäude und Konzepte von gestern werden an die heutigen Bedingungen angepasst. Zwei aktuelle Mut machende Beispiele:

### NEUES LEBEN IN ALTEN MAUERN: DAS PAULINE-MARIANNEN STIFT

Für einen symbolischen Pachtzins stellt die Stadt Hamburg im Jahr 1873 der Amalie Sieveking-Stiftung in St. Georg ein Grundstück zur Verfügung. Einzige Bedingung: das Grundstück soll „nur zur Erbauung von Armenwohnungen dienen“.<sup>6)</sup> Gemeinsam mit der alt eingesessenen Kaufmannsfamilie Ruperti ließ man dort im gleichen Jahr das Pauline Mariannen-Stift errichten – ein heute noch ansehnlicher Backsteinbau mit zunächst 23 kleinen Wohnungen, die „gegen geringe Miete an Familien, Wittwen mit ein paar Kindern und alte Frauen“<sup>7)</sup> gegeben wurden. Für damalige Verhältnisse war alles solide und modern. Trotz verschiedener Erweiterungen und Maßnahmen zur Instandhaltung stand im Jahr 2005 eine grundlegende Sanierung an – eine schwierige Sache, da wegen der gebundenen und geringen Mieten keine Rücklagen zu erwirtschaften waren. Der Stiftungsvorstand besann sich auf

seine Wurzeln und auf seine besondere soziale Verantwortung. Man schaute sich moderne sozialräumliche Konzepte an und prüfte aktuelle Bedarfslagen und Fördermöglichkeiten. Das Konzept für ein nachbarschaftliches Wohnprojekt entstand: gegen Vereinsamung und Vereinzelung wirken, Eigenverantwortung und –kompetenz stärken, Mitwirkungsmöglichkeiten schaffen, Solidarität und Engagement fördern... Dies sind die inhaltlichen Ziele ([www.sieveking-stiftung.de](http://www.sieveking-stiftung.de)).

Konkret wurde gebaut: acht barrierefreie Wohnungen für nachbarschaftliches Wohnen. Hier zogen Menschen ein, die einen Wohnberechtigungsschein (sog. § 5-Schein) haben und sich aktiv in ihre Nachbarschaft einbringen wollen. Eine der ersten ambulant organisierten Wohn-Pflegegemeinschaft für sieben Menschen mit Demenz entsteht im 2. OG. Damals gab es in Hamburg noch keine Erfahrungen, wie das neue Versorgungskonzept im Bestand umzusetzen sei. Hier wurde Pionierarbeit geleistet. Im Souterrain entstanden Büro- und Werkstatträume für lokale Ökonomie und Initiativen, unter dem Dach ein großzügiges Atelier (für das gegenwärtig ein Mieter gesucht wird). Alle gemeinsam nutzen den neu angelegten Garten mit dem alten Baumbestand.

In dem in Stiftungszusammenhängen beliebten Mix aus Initiative und Engagement eines Stiftungsvorstandes, öffentlicher Finanzierung der Sozialbehörde sowie privater Förderung (in diesem Fall des Stifterpaares Liselotte und Günter Powalla) gelang mehr, als nur der Erhalt des Pauline Mariannen-Stiftes. Übrigens: der Pachtzins wird immer noch erhoben.

### NICHTS AN AKTUALITÄT VERLOREN: DAS LEDIGENHEIM

Die Idee der Ledigenheime für Männer (auf das notwendigste reduzierte private Wohnungen, große Gemeinschaftsräume, soziale Betreuung) hat seit ihrer Entstehung vor über 100

<sup>6) und 7)</sup> Das Buch „Alt genug für neue Wege – 175 Jahre Amalie Sieveking-Stiftung“ wurde von Michael Joho anlässlich des Jubiläums der Stiftung herausgegeben. Der Historiker arbeitet mit vielen Originaltexten und Bildern. Er stellt Verbindungen zu gesellschaftlichen Entwicklungen dar und kommt nur andeutungsweise zu Bewertungen. Die überlässt er den Lesenden. Erschienen im VSA Verlag Hamburg 2007; Zitate Seite 72/73

Jahren nichts an Aktualität verloren. Im Gegenteil: Gesellschaftliche Realitäten wie Vereinzelung in Single-Haushalten, demographischer Wandel und Mangel an bezahlbarem innerstädtischem Wohnraum sind hochaktuell. Seit 1912 wohnten im Hamburger Ledigenheim in der Rehhoffstraße Seeleute, Saisonarbeiter und Monteure unter einem Dach. Immer wieder gab es Versuche das Wohnheim aufzulösen. Die zentrale Lage (Nähe Herrengraben) rief Investoren auf den Plan, als der Eigentümer das Haus 2009 in vernachlässigtem Zustand (baulich und sozial) verkaufte.

Zwei Menschen aus der Nachbarschaft stellten sich der Umwandlung in hochpreisige Eigentumswohnungen erfolgreich entgegen. Antje Block und Jade Jacobs überzeugten zunächst den dänischen Investor das alte Wohnkonzept beizubehalten – setzen es auch gleich um und starteten eine Initiative. Ihr erklärtes Ziel: Erhalt und historische Sanierung des Wohnheims als soziale und gemeinnützige Einrichtung in der Hamburger Neustadt für alleinstehende Menschen. Sie sollen im Ledigenheim auch in schwierigen Lebenslagen ein familiäres Zuhause finden ([www.rehloffstrasse.de](http://www.rehloffstrasse.de)).

Inzwischen stehen viele Menschen und Institutionen hinter dem Projekt und engagieren sich z. T. tatkräftig. Das Ledigenheim hat einflussreiche Fürsprecher in Politik und Stiftungslandschaft gewonnen. Bezirksamtsleiter Andy Grote setzt sich tatkräftig ein, Justizsenatorin Jana Schiedek hat kürzlich die Patenschaft übernommen. Alle zusammen sind auf einem guten Weg. Seit April 2013 werden erstmals wieder soziale Dienstleistungen für die Bewohner angeboten, die das Klima im Haus verbessern. Die Stiftung Ros wurde gegründet. Eine passende Wohnungs-Verwaltungsgesellschaft wurde gewonnen. Das Projekt erfährt viel öffentliche Aufmerksamkeit. Es scheint möglich, mit einer breit aufgestellten Spendenaktion, das Haus in absehbarer Zeit vom Investor zurückzukaufen.

## SCHLUSS MIT DORNRÖSCHENSCHLAF: MEHR TRANSPARENZ, INNOVATION UND INVESTITIONEN

Gerne schmückt sich Hamburg mit dem Titel Stiftungshauptstadt – viele können etwas dafür tun, dass es auch für die Wohnstifte so bleibt:

- die Stadt, Stiftungsaufsicht, Denkmalschutzamt, Behörde für Arbeit, Soziales, Familie und Integration, Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt, Behörde für Gesundheit und Verbraucherschutz, Hamburgische Investitions- und Förderbank
- die operativen und fördernden Stiftungen, die Verantwortlichen in Geschäftsführungen und Vorständen, ihre Bewohnerinnen und Bewohner
- die heutigen Ethik-Anleger, Hamburgs reiche Bürger als Zustifter.

Sie sind gefragt, um für mehr Transparenz, Öffentlichkeit und Engagement zu sorgen. Schon die Datenlage ist dürftig – so jedenfalls das Ergebnis unserer Recherche. Wie viele Wohnstifte es gibt, wie viele Personen dort wohnen, wer die Vorstände sind ... auf diese Fragen gibt es keine zufriedenstellenden Antworten. Da eine fachliche Aufsicht für Wohnstifte



HISTORISCHES  
FOTO DES  
LEDIGENHEIMS  
IN DER  
REHOFFSTRASSE  
UM 1914

nicht vorgesehen ist,<sup>8)</sup> können darüber hinaus weder (potentielle) Probleme oder Beratungsbedarfe (seitens der Bewohner bzw. der Stiftungsverantwortlichen) erfasst, noch Innovationen oder Fördermöglichkeiten systematisch in Angriff genommen werden.

Angesichts des vermutlich vielschichtigen Handlungsdrucks zahlreicher Wohnstifte aber, braucht Hamburg in Zukunft einen Plan, eine Strategie: Gemeinsames Engagement der Stiftungen und öffentlicher Stellen ist gefordert, um im Interesse des Gemeinwohls die veralteten Gebäude zu sanieren, moderne Wohnformen zu entwickeln und preisgünstigen Wohnraum zu erhalten. Eine Investition, die sich lohnt, für die Stifter, die Stadt und die Stiftsbewohner.

**Mechthild Kränzlin** kennt die Arbeit der Wohnstiftungen aus zwei Perspektiven: der operativen sowie der fördernden. Als Vorsteherin und Geschäftsführerin der Amalie Sieveking-Stiftung trug sie 10 Jahre Verantwortung für die 1832 gegründete Wohnstiftung in St. Georg. Seit 2009 arbeitet sie im Vorstand der fördernden Homann-Stiftung. Dort setzt sie ihr Engagement für die Hamburger Wohnstiftungen fort.

**Ulrike Petersen** ist seit 2005 Mitarbeiterin der STATTABAU HAMBURG GmbH und dort in der Koordinationsstelle für Wohn-Pflege-Gemeinschaften für die Entwicklung innovativer Wohnformen für Menschen mit Assistenz- und Pflegebedarf zuständig. Hierzu zählt auch die konzeptionelle Beratung und Begleitung von Wohnstiften, die im Zuge von Sanierungs- bzw. Umbaumaßnahmen neue Wohnkonzepte realisieren wollen.

<sup>8)</sup> „Die zuständige Behörde übt die Rechtsaufsicht, nicht jedoch die Fachaufsicht über die Stiftungen aus, weil eine Fachaufsichtskontrolle gesetzlich nicht vorgesehen ist.“  
Schriftliche Kleine Anfrage der Abgeordneten Heike Sudmann (DIE LINKE) vom 12.06.14 und Antwort des Senats, Drucksache 20/12105 vom 20.06.14.

# WOHNUNGSLOSIGKEIT IN HAMBURG

## Eine Aufforderung an die Wohnungspolitik

von Stephan Nagel

*Obwohl Wohnungsnot in Hamburg wieder ein wichtiges politisches Thema ist, stehen die besonders drastisch von dieser Not betroffenen wohnungslosen Haushalte im Schatten der politischen Aufmerksamkeit. Um Wohnungslosigkeit zu bekämpfen und die Zahl wohnungsloser Menschen stark zu reduzieren, bräuchte es eine entschiedene soziale Wohnungspolitik, die über die Förderung des Neubaus von Wohnungen hinausgeht.*

Die aktuell in Hamburg zu verzeichnenden Wohnungslosenzahlen (Sommer 2014) haben eine dramatische Dimension.

Viele wohnungslose Menschen, die in den zuständigen Fachstellen für Wohnungsnotfälle um Unterbringung nachsuchen, werden weggeschickt und vertröstet, weil in den Behelfs- und Notunterkünften keine freien Plätze verfügbar seien. Manche von ihnen mögen noch vorübergehend einen Platz auf dem Sofa eines Freundes bekommen; vielen droht mittelfristig die Straße. Der Sozialsenator sprach in diesem Zusammenhang in einem Interview mit Hinz&Kunzt (20.6.2014) von 750 betroffenen Personen. In den Unterküften und Übernachtungsstätten von fördern&wohnen leben etwa 2.900 und in den Einrichtungen der Freien Wohlfahrtspflege etwa 255 wohnungslose Menschen. Hinzu kommen etwa 2.000 sogenannte „wohnberechtigte“ Zuwanderer in den Unterküften von f&w.<sup>1)</sup> Obdachlos auf der Straße lebten nach einer Zählung im Jahre 2009 mindestens 1.029 Menschen, eine Dunkelzifferschätzung ist in dieser Zahl nicht enthalten. Verschiedene Entwicklungen zeigen, dass sich seit der Zählung 2009 die Zahl obdachlos auf der Straße lebender Menschen deutlich erhöht hat. So musste das Winternotprogramm seither stark erweitert werden, nach Beobachtungen der Straßensozialarbeit schlafen immer mehr Menschen draußen; und schließlich hat die Nutzung der niedrigschwelligen Einrichtungen der Wohnungslosenhilfe stark zugenommen. Vorsichtig geschätzt müssen wir davon ausgehen, dass heute in Hamburg mindestens 1.500 bis 2.000 Menschen obdachlos auf der Straße leben.

### DIE STADT STEHT VOR EINER RIESIGEN WOHNUNGS- UND SOZIALPOLITISCHEN HERAUSFORDERUNG

Insgesamt etwa 7.900 Menschen ohne Wohnung, die dringend eine Wohnung benötigen und überwiegend unter sehr schwierigen bis sozial zerstörerisch wirkenden Bedingungen leben müssen.

Die Lebenslage und die große Zahl der Wohnungslosen erklären jedoch nicht die Rückkehr der Wohnungsfrage auf die vorderen Ränge der politischen Agenda in Hamburg. Verantwortlich dafür war eher, dass sich die jahrelang andauernde sträfliche Vernachlässigung einer sozialen Wohnungspolitik mit dem einhergehenden Mangel an erschwinglichen

Wohnungen bis weit in die Mittelschichten hinein schmerzlich bemerkbar machte.

Als Antwort auf die neue Wohnungsnot hat der Hamburger Senat vor allem das wohnungspolitische Ziel formuliert, jährlich 6.000 neue Wohnungen zu bauen, davon 2.000 Sozialwohnungen. Darüber hinaus unterstützt er die bundespolitischen Vorhaben zur Einführung einer Mietpreisbremse. Eine Dämpfung der Mietpreisteigerungen und der vermehrte Neubau von Wohnungen sind wichtige und notwendige, jedoch bei weitem unzureichende Schritte, um Menschen, die auf dem Wohnungsmarkt besonders benachteiligt sind, mit Wohnraum zu versorgen. Unzureichend sind sie vor allem aus drei Gründen:

- Erstens: Der starke Mangel an günstigen Wohnungen auf dem Hamburger Wohnungsmarkt stärkt die Marktmacht auf der Anbieterseite erheblich. Besonders betroffen hiervon sind Menschen, die zwingend auf preisgünstige Wohnungen angewiesen sind. Das Bemühen der Vermieter, beim Abschluss von Mietverträgen tatsächliche oder vermeintliche Risiken zu vermeiden, verbunden mit häufig gruppenbezogenen Vermutungen über die Vertragstreue und Anpassungsfähigkeit potentieller Mieter sowie subjektive Vorlieben bis hin zu rassistischen Stereotypen tragen dazu bei, dass eine ganze Reihe von Personengruppen auf dem Wohnungsmarkt diskriminiert werden. Von dieser Diskriminierung und Ausgrenzung auf dem Wohnungsmarkt sind in ganz besonderem Maße wohnungslose Haushalte betroffen.
- Zweitens: Der Neubau von Wohnungen im mittleren und oberen Preissegment macht entgegen der immer wieder kolportierten „Sickertheorie“ kaum Wohnraum für arme Haushalte frei. Denn zu Zeiten eines angespannten Wohnungsmarktes steigen in der Regel die Mieten der frei werdenden Wohnungen stark an. Die durch Umzugsketten frei werdenden Wohnungen werden überwiegend von solvteren, viel Wohnraum konsumierenden und beliebteren Wohnungssuchenden aufgesogen.
- Drittens: Um das rapide Abschmelzen der Sozialwohnungsbestände auch nur zu stoppen, müsste das Sozialwohnungsneubauprogramm des Hamburger Senats verdoppelt werden – eine kaum realistische Perspektive. Darüber hinaus hat knapp die Hälfte der Hamburger Haushalte prinzipiell

<sup>1)</sup> Unberücksichtigt bleiben hier die „nicht wohnberechtigten“ Zuwanderer in den Unterküften von fördern&wohnen: 5181 Personen (Mai 2014).



von seinem Einkommen her einen Anspruch auf eine Sozialwohnung – auch hier konkurrieren also Benachteiligte auf dem Wohnungsmarkt mit beliebteren Wohnungssuchenden und kommen deshalb bei der Wohnungsvergabe in der Regel nicht zum Zuge.

Zur Wohnungsversorgung benachteiligter Haushalte, insbesondere wohnungsloser Haushalte, muss also neben den Maßnahmen zur Begrenzung der Mietpreissteigerungen (im Bestand und bei Neuvermietungen) und neben dem Neubau von günstigen (Sozial-)Wohnungen vor allem die Zugänglichkeit der vorhandenen Wohnungsbestände für diesen Personenkreis verbessert werden. Das hierfür wichtigste wohnungspolitische Instrument Hamburgs ist das kommunale Wohnungsunternehmen, die SAGA GWG. Denn das Unternehmen ist das größte Wohnungsunternehmen der Stadt, und befindet sich im Eigentum der Stadt. Aufsichtsratsvorsitzende/r ist qua Amt der Senator für Stadtentwicklung und Umwelt der Freien und Hansestadt Hamburg. Zunehmend handelt die SAGA GWG jedoch wie ein normaler Vermieter und entzieht sich ihrer sozialen Verpflichtung. Im Jahr 2010 hat sich die SAGA GWG in einem Vertrag mit der Stadt verpflichtet jährlich 3.000

Wohnungen an sozialwohnungsberechtigte Haushalte, davon 1.700 an vordringlich Wohnungssuchende zu vermieten. D.h. von den knapp 9.000 Neuvermietungen jährlich muss die SAGA GWG nur etwa ein Drittel an Sozialwohnungsberechtigte und 19% an vordringlich Wohnungssuchende vermieten. Dass ein sehr viel höherer Sozialmieteranteil möglich ist, zeigt die Tatsache, dass 1990 noch 77% des Wohnungsbestandes Sozialwohnungen waren und entsprechend vermietet werden mussten.

### SAGA GWG IN DIE PFLICHT NEHMEN!

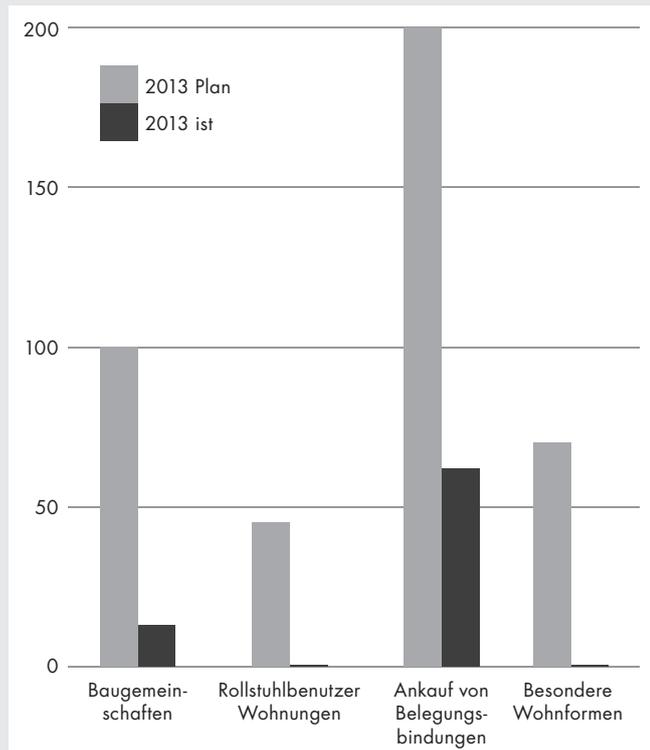
Das Diakonische Werk Hamburg fordert seit 2013 den Hamburger Bürgermeister auf, die SAGA GWG in die Pflicht zu nehmen und dafür zu sorgen, dass das Unternehmen jede zweite Neuvermietung, also etwa 4.500, an vordringlich Wohnungssuchende vergibt, darunter 2.000 an wohnungslose Haushalte. Neben einem politischen Auftrag könnte die Ziel- und Leistungsvereinbarung ein ergänzendes Instrument sein, um dies umzusetzen. Die jetzige Ziel- bzw. Leistungsvereinbarung, deren Erfüllung mit der Auszahlung von Boni an die SAGA GWG Vorstände in Höhe von bis zu 50.000 bzw. 80.000 Euro verbunden ist, bezieht sich auf das Jahresergebnis, Bau-

**DEMONSTRATION  
AUF DER SCHLEUSENBRÜCKE**



**Zielzahlen und tatsächliche  
Förderungszusagen der IFB für einzelne  
Wohnungsbauprogramme 2013**

Anspruch und Wirklichkeit bei der Wohnungsbauförderung klaffen weit auseinander. Die Förderprogramme der IFB, die für besondere Zielgruppen entwickelt wurden, werden bei weitem nicht ausgeschöpft. Besonders bitter: 2013 wurden keine einzige Wohnung in den Programmsegmenten Rollstuhlfahrer und besondere Wohnformen gefördert. Auch für die genossenschaftlichen Baugemeinschaften sieht es nicht besser aus. Ziel waren 100, gefördert wurden 13 Wohnungen.



Quelle: Jahresbericht der IFB 2013

programme, Klimaziele, Unternehmenswertentwicklung und Neubau. Ziele explizit sozialer Wohnungspolitik sind hier nicht zu erkennen. Die Vermietung an benachteiligte und vor allem wohnungslose Haushalte sollte in den Kanon der Konzernziele und in die Zielvereinbarungen mit den Vorständen der SAGA GWG aufgenommen werden.

Auch die weiteren wohnungspolitischen Instrumente, über die Hamburg verfügt, sollten konsequent am Ziel der Versorgung benachteiligter Haushalte und am Ziel einer massiven Reduzierung von Wohnungslosigkeit ausgerichtet werden. Dies betrifft die Regelungen zur Beurteilung der Angemessenheit der Kosten der Unterkunft gem. § 22 SGB II und § 35 SGB XII für EmpfängerInnen von Grundsicherungsleistungen. Je nach Ausgestaltung können diese Regelungen zur Ausgrenzung beitragen oder Ausgrenzungsprozessen entgegenwirken und als Instrumente des Nachteilsausgleichs genutzt werden. Verbesserungen für wohnungslose Haushalte aus dem Jahr 2014 sind nicht weitreichend genug ausgefallen.

Auch die Liegenschaftspolitik ist ein wichtiges wohnungspolitisches Instrument. Sie sollte nicht an Erlösoptimierung, sondern an der Unterstützung des Vorhabens, günstigen Wohnraum für besonders bedürftige Zielgruppen bereitzustellen, ausgerichtet werden. Wohnungsmarktakteure, die für diesen Personenkreis Wohnraum schaffen, sollten bevorzugt und sehr günstig mit Grundstücken versorgt werden. Konsequent sollten an sozialen Zielen ausgerichtete Konzeptausschreibungen bei der Vergabe von Grundstücken die Entwicklung von sozialen Wohnungsbauprojekten stimulieren.

**ZIELGRUPPENSPEZIFISCHE FÖRDERPROGRAMME  
WERDEN VON DER WOHNUNGSWIRTSCHAFT  
NICHT ABGENOMMEN**

Das Förderprogramm zum Ankauf von Belegungsbindungen ist offenbar für die Wohnungswirtschaft noch wenig interessant und wird kaum in Anspruch genommen. Auch das Förderprogramm für „besondere Wohnformen“ fristet nur ein winziges Nischendasein.



Im Jahre 2005 haben sich SAGA GWG und andere Wohnungsbauunternehmen in einem Kooperationsvertrag mit der Stadt für verschiedene Gegenleistungen der Stadt vertraglich verpflichtet, jährlich insgesamt etwa 1.200 Wohnungen für wohnungslose Haushalte zur Verfügung zu stellen. Diese Verpflichtung ist seither von der Wohnungswirtschaft in keinem einzigen Jahr erfüllt worden. Insgesamt hinkt die Wohnungswirtschaft seit 2005 mit weit über 4.000 Wohnungen hinterher. Solche Verträge sollten, wie auch der Rechnungshof kritisch anmerkte, bei Nichterfüllung Sanktionen vorsehen, zumindest aber sollten die im Verzug stehenden Wohnungen auf die je aktuellen Vereinbarungen aufgeschlagen werden.

Auch Informations- und Aufklärungsarbeit in Verbindung mit Verpflichtungserklärungen der Wohnungswirtschaft können ergänzend zur Zurückdrängung von Ausgrenzung und Diskriminierung beitragen. Dazu zählen die Schulung und Sensibilisierung von Führungskräften und Gatekeepern im Vermietungsgeschäft zur interkulturellen Bildung und interkulturellen Öffnung oder zur Lebenslage und zu Hilfemöglichkeiten für bestimmte Gruppen, etwa psychisch erkrankte Menschen.

### DER „WOHNUNGSMARKT“ REGELT DIE PROBLEME DER WOHNRAUMVERSORGUNG DEFINITIV NICHT!

Die nicht nur in Hamburg sehr wirksame Leitidee der „sozialen Mischung“ von Stadtteilen wird leider nicht so verstanden, dass in gut und sehr gut gestellten Quartieren überdurchschnittlich viel Wohnraum für arme Menschen gebaut wird. Die Leitidee der sozialen Mischung setzt bedauerlicherweise ganz anders, nämlich in den armen Quartieren an. Sie möchte Wohnviertel und Stadtteile aufwerten und für den Zuzug von besser gestellten Haushalten attraktiv machen. Sie erschwert so den Zu- und Umzug von armen und benachteiligten Haushalten. Unter der Bedingung eines insgesamt angespannten Wohnungsmarktes in Hamburg ist die Folge, dass

der Anteil des Wohnungsmarktes sinkt, der armen und benachteiligten Menschen offen steht. Die Mieten in diesen Quartieren steigen. Insbesondere wohnungslosen Haushalten wird so der Zugang zu Segmenten des Wohnungsmarktes abgeschnitten, zu dem sie ohne diese Strategien leichter Zugang hätten.

Letztlich wird eine stabile und deutliche Verbesserung der Wohnungsversorgung benachteiligter und diskriminierter Gruppen und ein nachhaltiger Abbau der Wohnungslosigkeit nur erreichbar sein, wenn es gelingt, größere Wohnungsbestände vom Marktsystem abzukoppeln und in einem bedarfsorientierten System über unterschiedliche Instrumente Bedürftige direkt, ohne Umweg über den Markt, mit Wohnraum versorgen.

Trotz guter Präventionsarbeit können Trennung von Partnerschaften, biographische Krisen- und Umbruchsituationen, Migration, eine konflikthafte und abrupte Lösung aus dem Elternhaus oder psychische Erkrankungen meist in Verbindung mit Armut und schwachen sozialen Netzwerken einzelne Menschen in die Wohnungslosigkeit führen. So entstandene Wohnungslosigkeit dauert aber nur dann länger an, wenn in einer Stadt aufgrund unzureichender sozialer Wohnungspolitik keine preisgünstigen Wohnungen erhältlich sind, wenn anerkannt vordringlich Wohnungssuchende nicht zügig von der Stadt mit einer entsprechend gebundenen Wohnung versorgt werden, wenn soziale Dienste, die in Krisensituationen Wohnungsnotfälle unterstützen sollen, unzureichend ausgestattet sind oder schlecht funktionieren. Die wohnungspolitischen, sozialpolitischen und die Instrumente der Sozialarbeit zur Vermeidung und zum Abbau von Wohnungslosigkeit sind bekannt und haben vielfach ihre Wirksamkeit bewiesen. Ein Versagen der Politik ist es, wenn diese nicht konsequent genutzt und finanziert werden. □

Stephan Nagel ist Mitarbeiter des Diakonischen Werks Hamburg, Geschäftsführer der evangelischen Arbeitsgemeinschaft Wohnungslosenhilfe (EWA) und der evangelischen Arbeitsgemeinschaft für Suchtkrankenhilfe (EAS).



# ZWISCHEN HEIM UND LUXUSAPARTMENT

Situation und Aussicht des studentischen Wohnens

von Johannes Maue

*Für Studierende wird es immer schwieriger, bezahlbaren Wohnraum zu finden. Der geförderte Wohnungsbau für Studierende wurde in den letzten Jahrzehnten vernachlässigt und viele der bestehenden Wohnheimkonzepte sind veraltet und nicht beliebt. Die Privatwirtschaft hat den Bedarf erkannt und setzt verstärkt auf Studierenden-Wohnformen im hohen Preissegment als sichere Investition.*

Die Zahl der Studienanfänger steigt; in den letzten Jahren durch einmalige Ereignisse wie doppelte Abiturjahrgänge und das Aussetzen der Wehrpflicht sprunghaft, jedoch auch fortdauernd aufgrund steigender Bereitschaft und der Möglichkeit junger Menschen, ein Studium zu beginnen. Ca. 500.000 Studienanfänger pro Jahr sind es zurzeit, die Zahl überstieg 2013 das erste Mal die der Schulabgänger, die eine betriebliche Ausbildung begannen. Insgesamt sind etwa 2,6 Millionen Studierende an deutschen Hochschulen immatrikuliert. Auch für die Zukunft, bis zum Jahr 2025, prognostiziert die Kultusministerkonferenz kontinuierlich hohe Studierendenzahlen.

Dieser recht positive Befund bringt jedoch auch Probleme mit sich. Es wird immer schwieriger für Studierende eine

Unterkunft zu finden, besonders in beliebten Großstädten wie Hamburg, München, Frankfurt oder Köln, aber auch in universitätszentrierten Städten wie Aachen, Münster oder Heidelberg. Alle Jahre wieder zum Start des Wintersemesters werden wir spätestens von den Medien darauf aufmerksam gemacht: Notunterkünfte in Sporthallen, Übergangslösung Campingplatz, volle Jugendherbergen und Hostels, Wuchermieten u. ä.

Tatsächlich klagen 72% der in Deutschland Studierenden über Schwierigkeiten bei der Wohnungssuche, fand die 5. Allensbachstudie zu den Studienbedingungen 2014 heraus.

Die steigenden Mietpreise in Hamburg wie auch in anderen großen Städten treffen die Studierenden besonders hart. Durchschnittlich zahlen Studierende in Hamburg 345 € für

Miete und Nebenkosten (Bundesdurchschnitt 298 €) und haben für ihre monatlichen Ausgaben 975 € zur Verfügung (Bundesdurchschnitt 864 €).

Mit ihrem unterdurchschnittlichen Einkommen und der hohen Mobilität sind Studierende keine beliebten Mieter, auch als Nachbarn werden WGs, eine der häufigsten Studierendenwohnformen, nicht geschätzt und können sich so auf einem angespannten Wohnungsmarkt oft nicht gegen andere Mitbewerber durchsetzen. Auch müssen sie durch relativ späte Zusagen der Universitäten sehr kurzfristig und gleichzeitig mit anderen Studienanfängern eine Unterkunft finden, was die Konkurrenzsituation noch erhöht.

Der studentische Wohnungsbau wurde in den letzten Jahren vor allem in Hamburg vernachlässigt, sodass dieser heute den Ansturm von Studierenden kaum noch abfedern kann. In vielen Städten, die es besonders nötig hätten, liegt die Unterbringungsquote in gefördertem studentischen Wohnraum (Wohnheimplatz pro hundert Studierende) deutlich unter dem Bundesdurchschnitt von 10,13%: In Hamburg liegt sie bei 8,5%, in Frankfurt bei 6,7% und in Berlin bei nur 5,88%. Diese ernüchternden Ergebnisse gehen aus der jährlichen Übersicht „Wohnraum für Studierende“ des Deutschen Studentenwerkes hervor.

Neben diesen Schwierigkeiten haben Studierende aber auch Wünsche und Vorstellungen für ihre Wohnung und ihr Wohnumfeld. 57% der deutschen Studierenden wünschen sich eine eigene Wohnung allein oder mit dem/der Partner/in, 27% bevorzugen das Leben in WGs und nur 9% wollen in einem Studentenwohnheim wohnen. Von den tatsächlichen Wohnheimbewohnern präferieren nur 45% diese Wohnform. Dabei ist der Wunsch keineswegs auch Wirklichkeit. Wesentlich weniger Studierende wohnen tatsächlich in ihrer eigenen Wohnung.

Des Weiteren legen Studierende besonderen Wert auf die Lage ihrer Wohnung. Die Nähe zum Ausbildungsplatz, ein attraktives urbanes Wohnumfeld, ein gutes Angebot an Kultur, Gastronomie und Versorgungseinrichtungen sind dabei besonders ausschlaggebend.

## STUDIERENDE ALS ZIELGRUPPE

In dieser angespannten Lage zwischen den Nöten und den Wünschen der Studierenden sowie der geringen Anzahl geförderter Studentenwohnheimplätze entdeckt die Privatwirtschaft das Studentenwohnen für sich. Als besonders sichere und rentable Anlage wird diese Wohnform von den Investoren bewertet. Die Aussicht auf gleichbleibend hohe Studierendenzahlen und damit auf Nachfrage, relativ geringe Mietausfälle wegen Bürgschaften der Eltern, hohe Fluktuation und damit die Möglichkeit der Mietanpassung bei Neuvermietung sowie der allgemeine Druck auf dem Wohnungsmarkt begründen ihre Einschätzung. Des Weiteren sind die Apartments auch bei Singles und als Zweit- bzw. Arbeitswohnsitz beliebt und damit auch bei Ausbleiben von Studierenden weiterhin gut nutzbar. Speziell in den beliebten und teuren Großstädten wurden in den letzten Jahren einige Projekte fertiggestellt, viele sind in Bau oder in Planung. Die privaten Studentenhäuser bieten vor allem Einzelapartments zwischen 17 m<sup>2</sup> und 30 m<sup>2</sup> mit Küche und Bad an und setzen auf weitere Extras, die auf die Bedürfnisse des „modernen Studenten“ abgestimmt sind: Arbeits- und Gemeinschaftsräume, Fitnessstudio, Concierge, stilvolle Einrichtung, hochwertige Grünflächen, zentrale Lage,

in beliebten Stadtteilen oder in unmittelbarer Universitätsnachbarschaft.

Das ist teuer: Bei dem Projekt „THE FIZZ“ der International Campus AG in Bremen z.B. werden Mieten von 400 € – 714 € gezahlt, die günstigsten „SMARTments“ in Hamburg der GBI AG sind ab einem Preis von 470 € im Monat zu mieten, das entspricht mehr als 25 € pro m<sup>2</sup> Warmmiete!

Doch in dieser Situation des angespannten Wohnungsmarktes werden – wenn finanziell möglich – auch Wucherpreise in Kauf genommen. Andererseits bieten die privaten Studentenapartments Qualitäten, die weder im Studentenwohnheim noch in regulären Mietshäusern zu finden sind.

Die privaten Studentenhäuser bieten Service, die gewünschte Nachbarschaft, die Privatsphäre einer eigenen Mietwohnung sowie die urbane Lage und positionieren sich so in der „Wunsch-Realitäts-Lücke“ der Studierenden.

## STUDENTENWOHNHEIME – NICHT BELIEBT ABER WICHTIG

Die geförderten Studentenwohnheime spielen in der angespannten Wohnungsmarktsituation eine besonders wichtige Rolle. Speziell für Erstsemestler, Studierende mit geringem Einkommen und Auslandsstudierende sind die durchschnittlich wesentlich günstigeren Mieten von 233 € im Monat existenziell. Die Hälfte der Studierenden etwa in Hamburger Wohnheimen haben weniger als 640 € im Monat zur Verfügung, berichtet das Studierendenwerk Hamburg.

Unter den Umständen des angespannten Wohnungsmarktes, den teuren Mieten und der geringen Unterbringungsquote fordert das Studentenwerk Deutschland mindestens 25.000 neue Studierendenunterkünfte und damit verbesserte Förderungen für den studentischen Wohnungsneubau.



Foto: Johannes Maue

Die Förderung des studentischen Wohnens liegt in den Händen der Länder und diese gehen ganz unterschiedlich damit um. So fördert beispielsweise Bayern jeden Wohnheimplatz mit 32.000 €, Hamburg nur mit verzinlichen Darlehen, das Saarland hingegen überhaupt nicht.

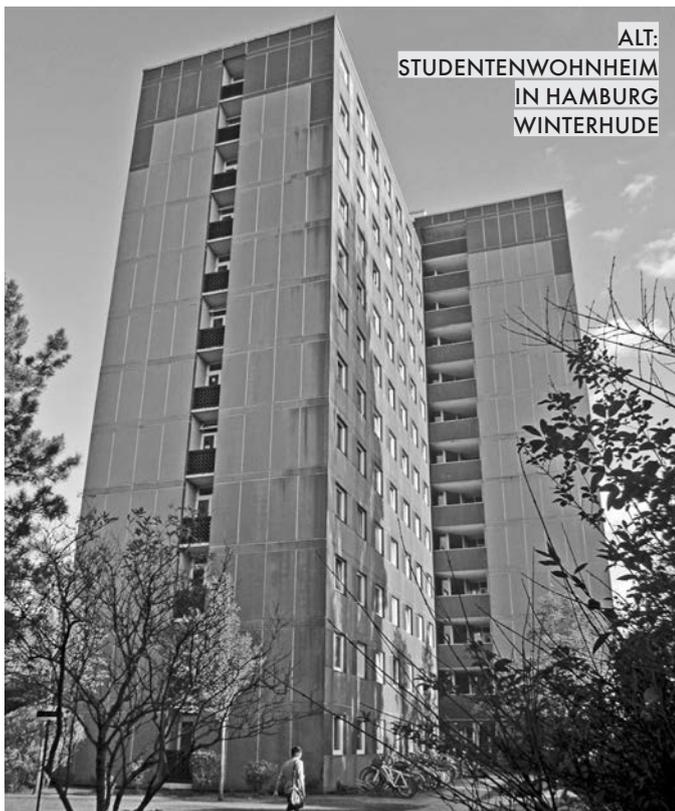
Der Grundstock der heutigen Studentenwohnheime wurde durch Bund-Länder-Programme in den 1970er und 1990er Jahren erbaut. Dieser wird zwar nach und nach modernisiert, die Wohnkonzepte von großen Flur- bzw. Wohngemeinschaften sind jedoch bei Studierenden nicht mehr beliebt, prägen allerdings das Image von Studentenwohnheimen.

Neuere Anlagen zeigen aber, dass auch die geförderten „Heime“ auf die Wünsche der heutigen Studierenden eingehen, wie etwa das 2012 eröffnete Studentenwohnheim in Hamburg-Hammerbrook (Foto S.10) Das Niedrigenergiehaus bietet Zweier-, Vierer- und auch Einzelapartments, also kleiner dimensionierte Wohngemeinschaften. Die Zimmer sind mit ca. 17 m<sup>2</sup> größer als in vielen anderen Wohnheimen. Auch die Ausstattung mit Fitnessraum, Bibliothek, Bar und weiteren Aufenthaltsräumen ist ein Angebot, welches man in einem Mietshaus auf dem freien Wohnungsmarkt nicht erwarten kann.

Darüber hinaus kommt der Wohnungsneubau für Studierende in Hamburg weiter in Gang: Bis 2017 will das Studierendenwerk Hamburg um die 600 Wohnheimplätze bauen. Die Hamburger Bürgerschaft will es dabei unterstützen und prüft weiterführende Fördermaßnahmen.

## NEUE WOHNKONZEPTE? NICHT IN SICHT!

Doch wie sollen die neuen Studierendenwohnungen konzipiert sein? Schon heute zeichnen sich Neubauten von Wohnheimen durch neue Technologien in der Energieeffizienz aus. Wie schon beschrieben weichen die Wohnkonzepte von langen Fluren und unübersichtlich großen Wohngemeinschaften ab



und sehen kleinere Einheiten wie Zweier-, Dreier- oder Viererapartments und sogar Einzelapartments vor. Weiterführende Überlegungen gibt es jedoch nur wenige.

Baden-Württemberg und Nordrhein-Westfalen haben in diesem Bereich erste Bemühungen gezeigt, indem sie Landeswettbewerbe für neue studentische Wohnkonzepte ausgeschrieben haben. Der Wettbewerb in NRW beschäftigte sich mit Studierendenwohnen im gemischten Quartier. Anlass war der Abriss und Neubau eines Studentenwohnheimes im Zuge umfangreicherer Umplanungen in einem Stadtteil von Bonn. Der Wettbewerb sollte innovative Planungsansätze für studentisches Wohnen hervorbringen, etwa sollte der Heimcharakter überwunden werden. Außerdem sollte das Konzept eine Durchmischung von Studierenden aber auch Nichtstudierenden, Familien und WGs ermöglichen, zudem integrativ wirken und nachhaltig nutzbar sein.

Auch das Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg lobte einen Wettbewerb unter Studierenden des Landes aus: „Änderungen Vorbehalten – Subject to change“ mit dem Ziel, Konzepte für flexible Studentenwohnungen zu entwickeln, welche sich auch zu Familien- oder Altenwohnungen umnutzen lassen können. Ein wichtiges Thema für kleinere Universitätsstädte, die von einem zukünftigen Rückgang an Studierenden betroffen sein könnten.

Was kann also getan werden, um die Wohnungssuche für Studierende zu erleichtern?

Der eine Hebel wäre, ihre Einnahmen qua BAföG so zu gestalten, dass auch höhere Mieten für sie zu bezahlen sind; der andere Hebel wäre, die Mietbelastung zu senken.

Von der geplanten Mietpreisbremse z. B. könnten die häufig umziehenden Studierenden profitieren. Nicht umsonst befürworten 82 % von ihnen diese Maßnahme.

Vor allem aber muss die Menge an bezahlbarem Wohnraum erhöht werden. Geförderte Studentenwohnheime sollen vor allem Wohnraum für die Studierenden zur Verfügung stellen, die besondere Probleme, etwa finanzieller Art, auf dem Wohnungsmarkt haben. Das sind mittlerweile viele. Es sollten neue Wohnmöglichkeiten gebaut werden, um mindestens auf den bundesdeutschen Durchschnitt von 10,13 % Unterbringungsquote zu kommen. Diese Wohnungen müssten sich jedoch auch an den Bedürfnissen beziehungsweise der Nachfrage der Studierenden orientieren. Wettbewerbe wie in NRW und Baden-Württemberg helfen dabei, auf die städtische Situation angepasste Konzepte für solche Unterkünfte zu entwickeln.

Die größte Zahl der Studierenden wohnt jedoch immer noch in Mietwohnungen. Wenn diese zu günstigen Mieten zu beziehen sind, hilft das den Studierenden wohl am meisten. Besonders dem „normalen“ geförderten Wohnungsbau kommt somit eine besonders wichtige Rolle zu. Auch würde dieser zur Durchmischung der Bevölkerungsgruppen beitragen und den Wünschen der Studierenden am nächsten kommen.

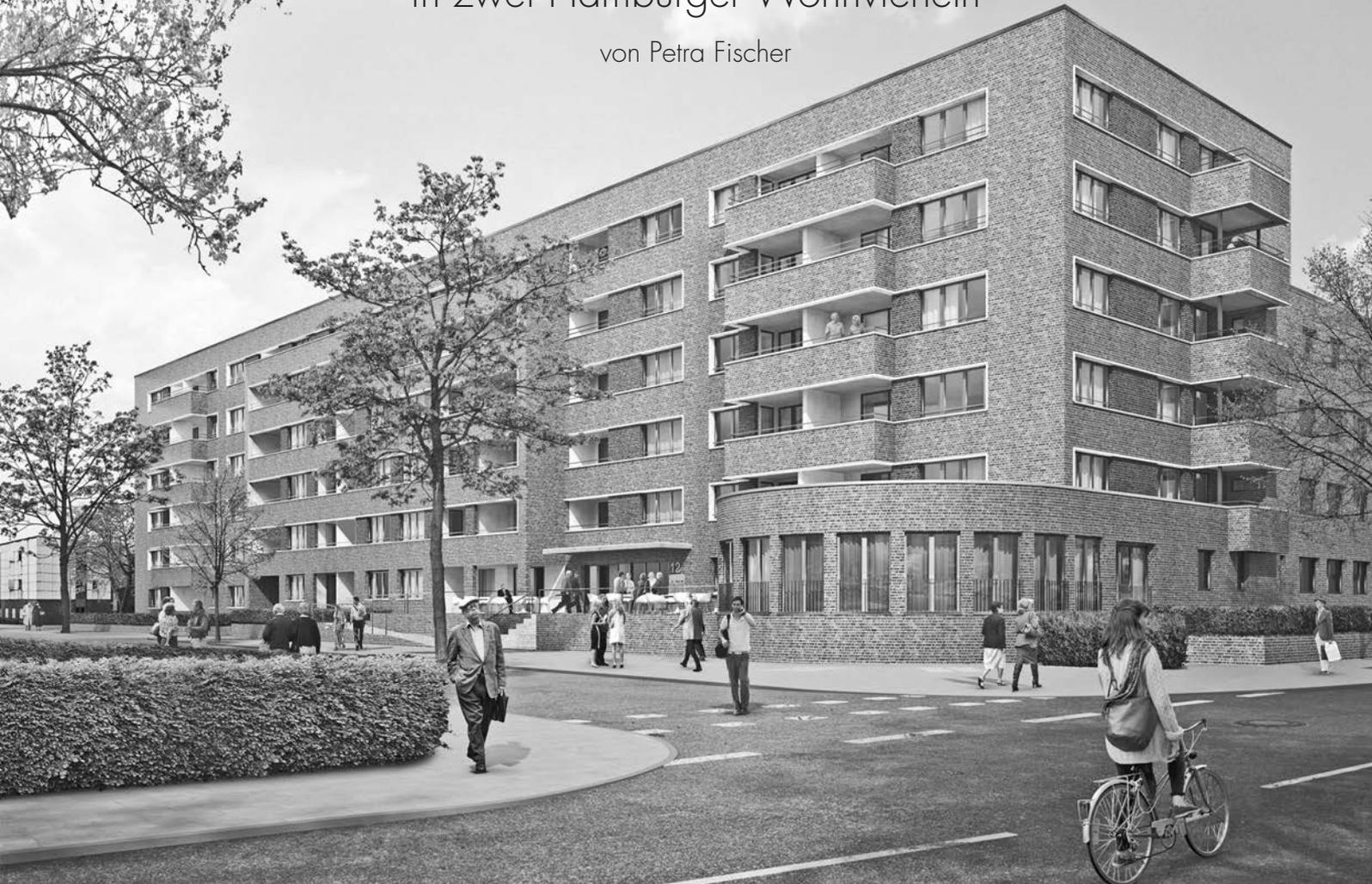
Für Hamburg ist es aus wirtschaftlicher Sicht wichtig seine gut ausgebildeten Studierenden zu halten, und auch zu einer belebten Stadt tragen sie maßgeblich bei. Hamburg sollte das Möglichste tun, den Studierenden unabhängig von ihrer finanziellen Ausstattung einen guten Start und eine gute Lernumgebung zu bieten: ein Zuhause. □

Johannes Maue hat Stadtplanung an der HafenCity Universität Hamburg studiert, steigt gerade in das Berufsleben ein und macht ein Praktikum bei STATTBAU HAMBURG GmbH.

# SELBSTBESTIMMT WOHNEN IN LEBENDIGEN NACHBARSCHAFTEN

SAGA GWG startet innovatives Modellprojekt »LeNa«  
in zwei Hamburger Wohnvierteln

von Petra Fischer



*Hamburg wird sich in den kommenden Jahren auf demografische Veränderungen einstellen müssen. Doch mit der Errichtung barrierefreier Wohnungen und Wohnraumanpassungen allein ist es nicht getan. Altersarmut, Singularisierung und der berechtigte Wunsch nach lebenslangem, selbstbestimmtem Wohnen erfordern integrierte Konzepte, die ein überschaubares Wohnquartier als Handlungsebene definieren und niedrigschwellige Angebote zum Erhalt der selbständigen Lebensführung bieten.*

Das generationsübergreifende Wohn- und Versorgungskonzept „LeNa“, das SAGA GWG im Herbst dieses Jahres mit zwei Kooperationspartnern in den Hamburger Stadtteilen Barmbek-Nord und Horn startet, soll dem Strukturwandel der Gesellschaft und den veränderten Bedürfnissen der Bevölkerung gerecht werden. In beiden Quartieren werden Voraussetzungen geschaffen, die soziale Inklusion von Menschen mit Behinderung sowie den Verbleib in vertrauter Umgebung im Alter bzw. bei Pflegebedürftigkeit ermöglichen. Vorbild für das Konzept LeNa ist das Bielefelder Modell, welches „Wohnen mit Versorgungssicherheit“ für 500 bis 800 Menschen in einem Wohnquartier verspricht, ohne dass eine Betreuungspauschale gezahlt zu werden braucht.

## BEDARFSGERECHTER UND BEZAHLBARER WOHNRAUM FÜR JUNG UND ALT

Ausgangspunkt war der Projektauftrag der SAGA GWG Geschäftsstelle Barmbek an ProQuartier Hamburg: Es sollte ein Quartiersentwicklungskonzept für die Wohnanlage „Quartier Rungestieg“ im Barmbek-Nord erarbeitet werden. Der ursprünglich drei- bis viergeschossige Gebäudekomplex mit 361 Wohnungen, in den 1930er Jahren nach den Vorstellungen von Fritz Schumacher von dem Architekten Robert Friedmann errichtet, war nach dem 2. Weltkrieg aufgrund des Wohnungsmangels stark verändert worden: aus Zweispännern wurden Dreispänner, viele Wohnungen hatten schlauchartige und

gefangene Räume. Das Wohnungsgemenge bestand zu 75 % aus 1- und 1,5-Zimmer-Wohnungen und der Ausstattungsstandard war sehr einfach. Das Konzept sah daher unter anderem vor, durch umfassende Maßnahmen zeitgemäßen Wohnraum im Quartier Rungestieg zu schaffen. Insbesondere der Wohnungsmix sollte verbessert und Wohnungen für Familien und Senioren geschaffen werden.

So werden seit Ende 2011 umfangreiche Grundrissveränderungen, Wohnungszusammenlegungen sowie Dachgeschossausbauten im Quartier Rungestieg vorgenommen. Die Gebäude werden in drei Bauabschnitten energetisch im KfW 115-Standard modernisiert, die Haustechnik und Balkone erneuert. Bis Ende 2015 sollen 269 öffentlich geförderte Wohnungen – davon zwei Drittel für Familien – wieder bezugsfertig sein. Die Anfangsmiete beträgt 5,70 €/m<sup>2</sup> netto-kalt, rund ein Drittel der Modernisierungsmaßnahmen sind derzeit fertig gestellt.

Neben dieser umfangreichen Bestandssanierung entsteht in der Rungestraße ein barrierefreier Neubau mit Bewohnertreff, das sog. „Rungehaus“. In den 73 öffentlich geförderten Zwei-Zimmer-Wohnungen werden Senioren sowie Menschen mit Assistenzbedarf einziehen.

Um selbstbestimmtes Wohnen für Menschen mit einem hohem Unterstützungsbedarf zu realisieren, wurden Standards zur Barrierefreiheit entwickelt, die über die zu erfüllenden Anforderungen nach DIN 18025-2 hinausgehen: so haben z. B. sämtliche Türen innerhalb des Neubaus eine lichte Breite von 90 cm, und die Bäder sind mit bodengleichen Duschen ausgestattet, um größere Bewegungsflächen zu schaffen. Für eine größtmögliche Unabhängigkeit sind acht Wohnungen sowie zusätzlich eine (nicht geförderte) Gästewohnung bzw. Pflegewohnung auf Zeit mit einer erweiterten Elektroinstallation ausgestattet, die es ermöglicht, dass nach individuellen Bedarfen Smart-Home-Technik nachgerüstet werden kann. Auch das Wohnumfeld wird umfassend neugestaltet, bezuschusst aus Mitteln der integrierten Stadtteilentwicklung (RISE). Unter anderem soll der südliche Innenhof als „Hof der Generationen“ zukünftig Aufenthaltsqualitäten, Ruhezeiten und Bewegungsangebote für Jung und Alt bieten. Die Gestaltung des Innenhofes wird mit Beteiligung der Bewohner erfolgen. Die Anfangsmiete der Wohnungen im Rungehaus liegt bei 5,80 €/m<sup>2</sup> netto-kalt, Einzugstermin ist voraussichtlich im Dezember 2014.

Für die Realisierung des umfangreichen Bauvorhabens war es unumgänglich, alle bisherigen Mieter umzuquartieren. Viele blieben in der Nachbarschaft oder zogen in einen andern Wunsch-Stadtteil zu Freunden oder Familienangehörigen. Auch wurde die Möglichkeit eröffnet, in die Wohnanlage



RICHTFEST RUNGEHAUS FEBRUAR 2014  
(VON LI.): FRIEDRICH BECKER  
(LEITER SAGA GWG GESCHÄFTSSTELLE  
BARMBEK), BIRGIT SCHULZ  
(VORSTAND EV. STIFTUNG ALSTERDORF),  
SENATORIN JUTTA BLANKAU,  
WILLI HOPPENSTEDT  
(SAGA GWG VORSTAND)

zurück zu kehren, wovon einige Mieter – hauptsächlich Familien mit Ausblick auf eine größere Wohnung – Gebrauch machen.

Die Baukosten des Gesamtprojektes belaufen sich auf rund 36 Mio. Euro.

## WOHNEN IN LEBENDIGEN UND STARKEN NACHBARSCHAFTEN

In 2011 entstand die Idee im Quartier Rungestieg ein quartiersbezogenes Wohn- und Versorgungskonzept umzusetzen – man war durch Vorträge bei Fachveranstaltungen und verschiedene Artikel auf das Bielefelder Modell aufmerksam geworden. Der Name LeNa – Lebendige Nachbarschaft ist dabei programmatisch zu verstehen: Herzstück des Projekts

ist ein Bewohnertreff als Anlaufstelle und lebendiger Ort für alle Bewohner des umliegenden Wohnquartiers mit rund 600 bis 800 Menschen. Als privates Angebot für Nachbarn wird der Treff von Nachbarn organisiert, die Angebote sollen nach Wunsch und Bedarf mit den Bewohnern entwickelt werden. Auch der Name der Treffs wird erst nach Projektstart gemeinsam mit dem noch aufzubauenden „LeNa-Beirat“ festgelegt. Neben der Aktivierung, Partizipation und Selbsthilfe wird in den LeNa-Projekten die organisierte Nachbarschaftshilfe und Förderung des sozialen Engagements eine wesentliche Rolle spielen – mit Unterstützung der Kooperationspartner.

Im Quartier Rungestieg sind die Evangelische Stiftung Alsterdorf zusammen mit der Hamburger Gesundheitshilfe Partner von SAGA GWG. Mittlerweile wird LeNa auch im Quartier Vierbergen in Hamburg-Horn vorbereitet, gemeinsam mit dem Trägerverbund Hamburger Osten. Die Kooperationspartner werden in den Quartieren ein Servicebüro betreiben, als Ansprechpartner zur Verfügung stehen und Unterstützung rund um die Uhr gewährleisten. Durch die Vernetzung mit anderen Dienstleistern, Institutionen und örtlichen Gewerbetreibenden soll ein umfassendes Hilfeangebot aus einer Hand organisiert werden. Das Zusammenwirken von professioneller Hilfe und organisierter Nachbarschaftshilfe soll ein lebenslanges Wohnen in einem lebendigen Quartier möglich machen und stationäre Unterbringungen vermeiden. Niedrigschwellige Angebote im Quartier und starke Nachbarschaften sind der Schlüssel für neue Versorgungsformen; diese müssen (weiter-) entwickelt, erprobt und etabliert werden, in jedem Quartier anders. LeNa ist in diesem Sinne ein Pilotprojekt, welches durch gemeinsames übergeordnetes, innovatives Denken aller beteiligten Akteure auf den Weg gebracht werden konnte. □

Petra Fischer ist Quartiersentwicklerin bei ProQuartier Hamburg, Gesellschaft für Sozialmanagement und Projekte mbH, sie koordiniert das Projekt LeNa Quartier Rungestieg im Auftrag von SAGA GWG.

# »KAUF' DIR KEIN HAUS, SONDERN (GUTE) NACHBARN«

## Das Potential der türkischen Bürger auf dem Wohnungsmarkt

von Zeynep Adanali

*In den letzten Jahren ist der Zugang zu Wohnraum für die migrantische Bevölkerung in den meisten deutschen Großstädten mit zunehmenden Schwierigkeiten verbunden.*

*Die Bewohner mit Migrationshintergrund sind von Diskriminierung oder anderen Vorbehalten konfrontiert.*

*Das Interesse an Wohneigentumsbildung ist demzufolge, insbesondere bei einkommensstarken türkischstämmigen Migranten, stark angestiegen. Das genossenschaftliche Bauen ist bei Ihnen dennoch weitestgehend unbekannt, obwohl diese Art des Bauens in sozio-kultureller Hinsicht sehr gut geeignet ist. Es ist sinnvoll das Potential der migrantischen Bevölkerungsgruppe auf dem Wohnungsmarkt wahrzunehmen und ihnen unterschiedliche Möglichkeiten des Zugangs zu Wohnraum zu eröffnen.<sup>1)</sup>*

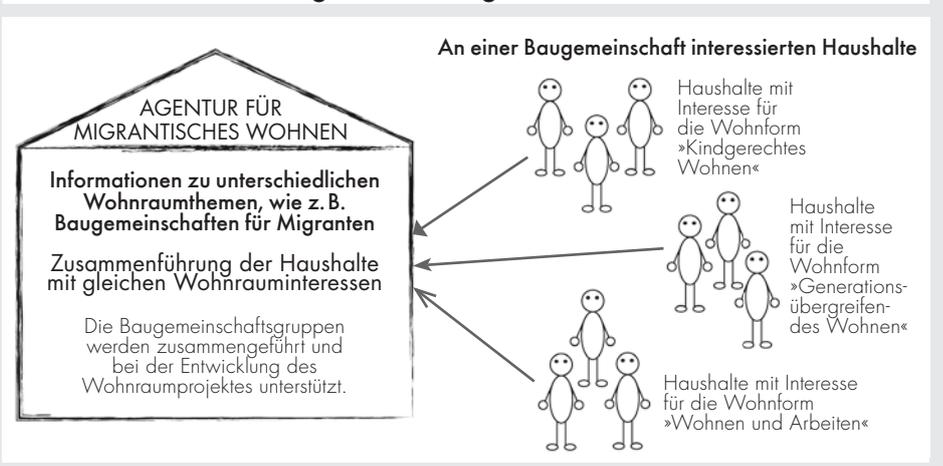
Mit langen Aufenthaltszeiten und wachsenden Bleibeansichten wird sich der Trend zur Wohneigentumsbildung bei der migrantischen Bevölkerungsgruppe in Zukunft weiter verstärken. Diese Bevölkerungsgruppe stellt sowohl in Deutschland als auch in Hamburg ein wichtiges sowie in Zukunft noch wachsendes ökonomisches Potenzial dar. Die verstärkte Wohneigentumsbildung von Menschen mit Migrationshintergrund verspricht vor allem für die Quartiers- und die Stadtentwicklung besondere Chancen und trägt weitestgehend zur Stabilisierung von Stadtteilen bei (vgl. DIFU 2011). Die aktuellen Fragen zur Integration dieser Bevölkerungsgruppe gewinnen dadurch an Bedeutung und eröffnen Potentiale. Neben der ökonomischen, politischen und rechtlichen Integration spielt die soziale Integration der Migranten eine herausragende Rolle für das Zusammenleben in der deutschen Gesellschaft. Das alltägliche Wohn- und Lebensumfeld hat hierbei eine zentrale Funktion. Aus diesem Grund erscheint es sinnvoll, die Lebens- und Wohnverhältnisse der migrantischen Bevölkerungsgruppe zu verbessern und deren Kaufmotivation durch „Wohneigentumalternativen“ zu unterstützen, um ihren Zugang zu Wohnraum zu erleichtern.

Ein Ergebnis der im Rahmen der Master-Thesis durchgeführten Befragung türkischstämmiger Migranten war, dass genossenschaftliches Bauen in „Baugemeinschaften“ neben der klassischen Wohneigentumsbildung durch den Erwerb einer Wohnimmobilie eine interessante Wohnalternative darstellt. Beim genossenschaftlichen Bauen und Wohnen schließen sich Menschen mit ähnlichen Wohn- und Lebensvorstellungen zusammen, um ein Wohnprojekt zu realisieren,

und dadurch kostengünstiger zu bauen. Diese Form des Bauens und Wohnens bietet den Mitgliedern außerdem eine freie Entfaltung ihrer individuellen Wohnwünsche. Diese Aspekte können zur Akzeptanz dieser Wohnform innerhalb der türkischen Bevölkerungsgruppe führen. Als Handlungskonzept würde deshalb ein Konzept für eine „Agentur für migrantisches Wohnen“ erarbeitet. Dieses Konzept soll allen Interessengruppen entgegenkommen und sozialverträgliche Lösungen anbieten. Die „Agentur für migrantisches Wohnen“ hat drei strategische Handlungsfelder, für ein nachhaltiges Hilfeangebot für Migranten:

- Beraten, Informieren und Support der Migranten zu Wohnraumthemen und Stadtentwicklungsprozessen.
- Partizipation und Mobilisierung der Migranten im öffentlichen Raum.
- Kooperation und Suche nach gemeinsamen Lösungen mit der Stadt und der Wohnungswirtschaft und Initiierung sowie Flankierung von Projekten und Strategien.

### Zusammenführung der an einer Baugemeinschaft interessierten Haushalte durch die Agentur für migrantisches Wohnen



<sup>1)</sup> Der Text gründet sich auf die 2013 erschienene Master-Thesis von Zeynep Adanali: „Türkischstämmige Migranten auf dem Hamburger Wohnungsmarkt am Beispiel des Stadtteils Wilhelmsburg“

Unter anderem ist eine der Aufgaben der Agentur die Entwicklung von Baugemeinschaften für migrantische und interkulturell interessierte Bürger. Für das Handlungsfeld „Baugemeinschaft“ wurde ein zweistufiges Konzept entwickelt. In der ersten Stufe wurde eine Informationsstrategie erarbeitet, um die Siedlungsform der Baugemeinschaft den Menschen mit Migrationshintergrund näherzubringen. Darauf folgt als zweite Stufe die Entwicklung einer modellhaften Baugemeinschaft für Migranten.

Für die Entwicklung einer modellhaften Baugemeinschaft ist es wichtig die Wohnbedürfnisse potenziell interessierter türkischstämmiger Migranten zu kennen. Aktuelle Forschungsergebnisse weisen auf sich ausdifferenzierende Lebenslagen und Wohnumilieus innerhalb dieser Bevölkerungsgruppe in Deutschland hin, die sich in unterschiedlichen Präferenzen, Restriktionen und entsprechende Wohnstandortentscheidungen manifestieren (vgl. DIFU 2011). Die türkische Bevölkerungsgruppe hat ähnliche Wohnbedürfnisse wie die deutsche Bevölkerung. Die Wohnbedürfnisse und Eigentumsbedarfe von türkischstämmigen Migranten unterscheiden sich – wie bei den Deutschen – entsprechend ihres jeweiligen sozioökonomischen und familiären Status (vgl. Firat, Laux 2003: 390ff.).

Bei näherer Betrachtung der Wohnbedürfnisse können jedoch einige Unterschiede genannt werden: Die traditionelle Relevanz der Familie hat bei den Wohnwünschen der türkischstämmigen Migranten im Gegensatz zur deutschen Gesellschaft einen hohen Stellenwert. Die Räume werden funktionsbezogen gemeinschaftlich genutzt und die Wohnungen sind meistens stärker geschlechtsbezogen strukturiert. Das gemeinschaftliche Wohnen hat eine große Bedeutung. Außerdem stellt der Freiraumbezug einen wichtigen Aspekt dar. Freiräume wie z. B. Gärten, die zur eigenen Nutzung verfügbar sind, empfinden die meisten als deutliche Erhöhung der Wohnqualität.

Es ist erkennbar, dass die Wohnbedürfnisse der türkischstämmigen Bürger durch das Baugemeinschaftsmodell weitestgehend befriedigt werden können. Eine gute Nachbarschaft ist sehr wichtig für die türkische Gemeinschaft, denn ein türkisches Sprichwort besagt: „Kauf’ Dir kein Haus, sondern (gute) Nachbarn“. Demnach erscheint die Wohnform einer Baugemeinschaft für die Wohnbedürfnisse dieser Bevölkerungsgruppe nach einer harmonischen Nachbarschaft sozio-kulturell gesehen geeignet zu sein und weist Ähnlichkeiten mit gewohnten traditionellen Wohn- und Lebensformen auf.

## STRUKTUR DER BAUGEMEINSCHAFT FÜR MIGRANTISCHE UND KULTURELL INTERESSIERTE BÜRGER

Die (modellhafte) Baugemeinschaft sollte die Vorteile des urbanen Raums als Stärken herausarbeiten und der Stabilisierung gewachsener Nachbarschaften eine gezielte Bedeutung zukommen lassen. Eine derartige Baugemeinschaft kann als Pilotprojekt dienen und somit offenlegen, dass die Wohneigentumsbildung der türkischstämmigen Migranten auch anderweitig durch Baugemeinschaftsprojekte möglich und wirtschaftlich tragbar ist. Die Baugemeinschaft sollte unter einem Label bzw. zu einem Thema konzipiert werden, um eine mögliche Stigmatisierung zu verhindern. Das Label dieser Baugemeinschaft könnte Interkulturalität sein. Dadurch können Haushalte, die an einem interkulturellen Zusammenleben interessiert sind, Mitglied werden. Hierfür sollten ausschließ-

lich Menschen, „die multikulturell und tolerant wohnen wollen“, angeworben werden. Dabei sind die kulturelle Akzeptanz, der gegenseitige Respekt und die Toleranz für die individuellen Lebensformen unter den Mitgliedern sehr wichtig.

Es gibt keine typische Architektur für ein Integrationsmodell, doch für das Zusammenleben von unterschiedlichen Kulturen und Ethnien erscheint es sinnvoll Gemeinschaftsräume für Kommunikation und Austausch zu planen. In diesem Zusammenhang braucht es Räume für Zusammenkünfte der Bewohner, z. B. bei Festen oder religiösen Anlässen. Es sollte – wie die meisten Integrationsprojekte auch – gemeinschaftlich nutzbare Innen- und Außenräume geben, die zu sozialem Handeln und gemeinsamen Aktivitäten motivieren.

Das Projekt kann dazu beitragen, die Reputation von Baugemeinschaftsprojekten speziell bei den türkischstämmigen Migranten, die ihre Zukunft in Hamburg sehen, zu stärken. Es bietet tatsächlich eine interessante, individuelle und kostengünstigere Alternative zum konventionellen Wohneigentum an. Migranten sollten von den Kommunen und den Wohnungsbaugesellschaften gezielt z. B. durch spezifische Öffentlichkeitsarbeit angesprochen werden. Zudem sollten die Städte bzw. Kommunen die Beratung der Migranten hinsichtlich der Finanzierung bei Privatisierungsprozessen stärken und Wohneigentumsbildung in Wohnbeständen und Gestaltung sozialverträglicher Privatisierungsprozesse fördern. Die Wohnbedürfnisse der türkischstämmigen Migranten sind im Wandel und der Wunsch nach Zugang zu modernen Neubauvierteln scheint zu wachsen. Einer der Zielsetzungen der Wohnungswirtschaft sollte daher lauten, die Rahmenbedingungen des Eigentumserwerbs für Migranten in den Stadtteilen, in denen sie augenblicklich leben, attraktiv zu gestalten. □

Zeynep Adanali ist Stadtplanerin und Wissenschaftliche Mitarbeiterin in der HafenCity Universität Hamburg, im Fachbereich Stadt- und Regionalsoziologie.

### Quellen

Adanali, Zeynep (2013): Türkischstämmige Migranten auf dem Hamburger Wohnungsmarkt: am Beispiel des Stadtteils Wilhelmsburg. Online abrufbar unter HCU-Server: <http://edoc.sub.uni-hamburg.de/hcu/volltexte/2013/101/>

Deutsches Institut für Urbanistik GmbH (DIFU) (2011): Wohneigentumsbildung von Migranten – ein Stabilisierungsfaktor für Quartiere? Online abrufbar unter: [http://www.difu.de/sites/difu.de/files/archiv/veranstaltungen/11\\_wohneigentumsbildung.programm.pdf](http://www.difu.de/sites/difu.de/files/archiv/veranstaltungen/11_wohneigentumsbildung.programm.pdf), Zugriff am 05.07.2014

Firat, Serap; Laux, Hans Dieter (2003): Wohneigentumsbildung von Migranten – ihre Bedeutung für die räumliche und individuelle Eingliederung am Beispiel der türkischen Bevölkerung in Köln. In: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung [Hrsg.]: Informationen zur Raumentwicklung Heft 6.2003. Bonn. S. 389ff.

# VERBRAUCHERSCHUTZ ALS GENICKBRUCH

Alternative Finanzierungsinstrumente für (Wohn-) Projekte in Gefahr

von Rolf Weiler

*Die Bundesregierung ist zurzeit dabei, den Markt der Direktkredite und Kleinanlagen zu regulieren. Vor dem Hintergrund der Pleite des Energiekonzern Prokon wurde jetzt ein Gesetzesentwurf vorgelegt, der auch für viele Wohnprojekte negative Folgen haben könnte. Es droht die „Prospektpflicht“!*

Immer mehr selbstorganisierte Initiativen zeigen den Weg hin zu einer gelebten solidarischen Ökonomie. Aber eine neue Gesetzesinitiative bedroht sie in ihrer Existenz.

„Bürgerschaftliches Engagement“, heißt es wohlklingend im Koalitionsvertrag der großen Koalition, solle gefördert und „die Gründung unternehmerischer Initiativen aus bürgerschaftlichem Engagement (z. B. Dorfläden, Kitas, altersgerechtes Wohnen, Energievorhaben)“ erleichtert werden. Solche Worte tun gut in einer Zeit, in der neoliberales Kapitalismusdenken weiterhin auf dem Vormarsch ist und die von Politikern gern benutzte Phrase der „sozialen Marktwirtschaft“ zunehmend ad absurdum führt. Denn natürlich ist nichts sozial daran, wenn etwa Altmietler und Einkommensschwache immer häufiger aus ihren Wohnungen vertrieben werden, weil die Gier nach Profit Häuser und Grundstücke zu reinen Spekulationsobjekten verkommen und ihre Preise in astronomische Höhen schnellen lässt, Gentrifizierung die Bevölkerungsstruktur der Innenstädte rabiat umkrepelt und dort nur noch willkommen ist, wer auch kräftig konsumieren kann.

Erfreulicherweise gibt es eine Reihe kleiner gallischer Dörfer, die sich dem Eroberungsdrang kapitalistischer Investorenlegionen mutig – und durchaus erfolgreich – entgegenstellen und ihnen die lange Nase zeigen. Dazu gehören z. B. Hausprojekte wie die im Mietshäuser Syndikat, wo abseits des profitorientierten spekulativen Immobilienmarkts dauerhaft und in Selbstorganisation Wohnraum mit sozial verträglichen Mieten realisiert wird. Aber ebenso viele kleine und mittlere Genossenschaften, solidarische Landwirtschaftsprojekte, Bioläden mit Mitbestimmungsmodellen und viele andere mehr.

Ehrenamtliches Engagement allein reicht aber oft nicht aus, um dem Traum vom solidarischen und selbstbestimmten Leben näher zu kommen. Die Realisierung sozialer Wohnprojekte, selbstorganisierter Eine-Welt-Läden, freier Schulen, Selbsthilfwerkstätten oder des Infoladens von nebenan kostet Geld und lässt sich nur selten aus den eher mageren eigenen Einnahmen decken. Vielen dieser Initiativen ist daher gemein, dass sie auf finanzielle Unterstützung aus ihrem Sympathisantenkreis angewiesen sind: Privatleute, die ihr übriges Geld lieber für einen guten Zweck zur Verfügung stellen als zur Profitmaximierung an die Börse zu bringen, machen so eine Vielzahl von Projekten überhaupt erst möglich – denn Bankkredite sind oft nicht zu bekommen, und wenn, dann zu Konditionen, die sich solidarische Unternehmungen selten leisten können. Diese Privatdarlehen – oft auch „Direktkredite“

genannt – schließen nicht nur eine Lücke in den Finanzierungsmöglichkeiten jenseits der etablierten Bankenlandschaft, sondern erlaubt auch neue Wege hin zu einer solidarischen Ökonomie.

Doch nun droht Gefahr in Gestalt des geplanten Kleinanlegerschutzgesetzes, dessen Entwurf seit Ende Juli vorliegt und das nach der Sommerpause im Parlament verabschiedet werden soll. Denn die vollmundigen Worte aus dem Koalitionsvertrag sind leider das Papier nicht wert, auf dem er gedruckt ist: Anstatt solche Projekte zu fördern, sollen sie denselben Auflagen unterworfen werden wie millionenschwere Beteiligungsgesellschaften und Investmentfonds. Als „Verbraucherschutz“ und „Kleinanlegerschutz“ will uns das Finanz- und Wirtschaftsministerium gerade verkaufen, was in der Realität vielen dieser kleinen, feinen solidarischen Initiativen in finanzieller Hinsicht das Genick brechen wird.

## PAUSCHALE PROSPEKTPFLICHT ALS FINANZIELLE SIPPENHAFT

Sicher gibt es einige unlautere Anbieter im großen Teich der Vermögensanlagen, die mit falschen Versprechungen versuchen, den Kleinanlegern das Geld aus der Tasche zu ziehen. Das Rezept der Bundesregierung dagegen: Pauschal allen – großen wie kleinen, profit- wie gemeinwohlorientierten Unternehmungen – die aufsichtsrechtlichen Daumenschrauben anzulegen. Im konkreten Fall heißt das: Prospektpflicht auch für Hausprojekte, Dorfläden und Waldorfschulen, die sich Geld von Menschen leihen, die dieselben Ziele verfolgen.

Was vermeintlich harmlos klingt, hat es ganz schön in sich: Die Erweiterung der Prospektpflicht, wie im Kleinanlegerschutzgesetz vorgesehen, bedeutet, dass auch die erwähnten solidarischen Projekte nur dann Geld von sympathisierenden Privatpersonen annehmen dürfen, wenn zuvor ein sogenannter Verkaufsprospekt erstellt und von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungen (BaFin) geprüft und für gut befunden wurde. Und dafür reicht es leider nicht, sich einen Abend lang mit zwei, drei Freunden zusammen zu setzen und mal eben einen etwas umfangreicheren Flyer zu schreiben: Das Vermögensanlagengesetz, in dem die Prospektpflicht verankert ist, gibt dem Finanzministerium das Recht, quasi auf Punkt und Komma genau zu regeln, was wo und wie in solch einem Verkaufsprospekt drinstehen muss (einen Vorgeschmack liefert die „Überkreuz-Checkliste“ der BaFin, in der auf 13 Seiten stichwortartig die Anforderungen an einen Verkaufsprospekt aufgelistet sind). Für Menschen, die nicht



in der Finanzbranche arbeiten, ist so etwas nicht leistbar, und professionelle Hilfe kostet schnell fünfstelligen Eurobeträge. Ohne Prospekt kein Geld, ohne Geld kein Projekt – eine einfache Rechnung, die solidarischen Wirtschaften die Basis entzieht. Institutionelle Anbieter von Vermögensanlagen werden es der Bundesregierung sicher danken, dass sie ihnen durch die Erweiterung der Prospektspflicht unliebsame Konkurrenz vom Hals schafft – denn was die einen aus der Portokasse bezahlen können, entzieht den anderen die finanzielle Grundlage.

Ganz nebenbei erhält die BaFin noch erhebliche Rechte, wie zum Beispiel das Anfordern von polizeilichen Führungszeugnissen oder Kontrollbesuche in den Büros. Selbstredend darf dann auch ein entsprechender Katalog von Strafmaßnahmen nicht fehlen; so sind bei Verstößen Geldbußen bis zu 500.000,- Euro und selbst Gefängnis bis zu drei Jahren vorgesehen. „Regulierung des grauen Kapitalmarkts“ heißt das verharmlosend im Jargon der Finanzmarktwatcher, und dass nun auch kleine Initiativen aus dem Bereich der Solidarökonomie zukünftig davon betroffen sein sollen, nennen Schäuble & Co. verharmlosend ein „Schließen von Regulierungslücken“.

## DIE MÄR VON DER REGULIERUNGSLÜCKE

Mal ganz abgesehen von der Frage nach der Sinnhaftigkeit, solidarischer finanzieller Unterstützung mit solch Holzhammerregulierung den Garaus zu machen, erscheint es selbst aus Sicht der Aufsichtspraxis zweifelhaft, hier von Regulierungslücken zu sprechen. Denn die Rahmenbedingungen, unter denen Privatdarlehen angenommen und um sie geworben werden kann, unterliegen schon jetzt detaillierten gesetzlichen Bestimmungen. Das Kreditwesengesetz sieht nämlich vor, dass dies nur in Form von sogenannten Nachrangdarlehen geschehen darf. Das heißt, dass solche Privat-

darlehen im Insolvenzfall nachrangig behandelt werden; Banken und andere Gläubiger werden zuerst ausbezahlt. Zusätzlich kann der Darlehensnehmer die Rückzahlung bei drohender Zahlungsunfähigkeit verweigern; ist der Anbieter also gerade knapp bei Kasse, müssen die Direktkreditgeber warten, bis wieder genügend Kapital vorhanden ist. Darüber hinaus darf bei der Werbung nicht behauptet werden, die angelegten Gelder seien sicher, und bestehende Risiken dürfen nicht kaschiert oder konterkariert werden. An die Praxis des Geldeinsammelns mittels Nachrangdarlehen als Alternative zum klassischen Bankkredit sind also auch jetzt schon erhebliche Anforderungen gestellt. Eine Regulierungslücke sieht anders aus, und Handlungsbedarf für eine weitere Verschärfung ist daher weit und breit nicht erkennbar (und läge der Politik der Verbraucherschutz auf dem Finanzsektor tatsächlich so sehr am Herzen, wie sie uns gerne glauben machen wollen, so sollte sie sich zuallererst der Benachteiligung der Kleinanleger gegenüber den Banken im Insolvenzfall annehmen).

## PROKON ALS AUSREDE

Dennoch ist die Regulierungswut auf Seiten der Bundesregierung ungebrochen, und als Rechtfertigung für erstere muss seit einiger Zeit immer wieder Prokon herhalten. Das Unternehmen, das im Bereich regenerativer Energien tätig ist und zur Finanzierung insgesamt fast eineinhalb Milliarden Euro von Kleinanlegern eingesammelt hatte, musste Anfang des Jahres Insolvenz anmelden, nachdem es gekündigte Anlagen nicht mehr zurück zahlen konnte. Viele Kleinanleger bangen seitdem um ihr Geld.

Nicht nur die Presse hat diesem Fall besondere Aufmerksamkeit gewidmet; auch die Bundesregierung bedient sich seiner, um die Einführung einer Prospektspflicht auch für Nachrangdarlehen zu rechtfertigen. Dabei hat das eine mit dem anderen nicht das Geringste zu tun. Denn die von Prokon

ausgegebenen Genussrechte waren auch nach geltender Rechtslage schon längst prospektpflichtig, und im Falle von Prokon existieren auch die entsprechenden öffentlich zugänglichen Verkaufsprospekte – allesamt von der BaFin geprüft und genehmigt. Nur geholfen haben sie den Kleinanlegern herzlich wenig. Wie auch; Verkaufsprospekte in der Form, wie sie vom Vermögensanlagengesetz vorgesehen sind, sind als Mittel zum Schutz der Kleinanleger schlicht und ergreifend ungeeignet, zumal sich die Prüfung der BaFin auch auf die formalen Aspekte des Prospekts beschränkt.

## VERKAUFSPROSPEKTE SCHÜTZEN NUR DIE GROSSEN

Hält man einen solchen geprüften und gebilligten Verkaufsprospekt mal in Händen, fallen vor allem zwei Dinge auf: Er sieht sehr professionell aus, und er enthält viele, viele Zahlen. Es findet sich die Unternehmensbilanz, Gewinn- und Verlustrechnungen, Prognosen, Anlagespiegel und einiges mehr. Für professionelle Anleger, die ihre Brötchen damit verdienen, aus viel Geld noch mehr Geld zu machen, ist das sicher hilfreich, um Chancen und Risiken einer Geldanlage genauer einschätzen zu können. Für jemand, der keine besonderen Vorkenntnisse in Betriebswirtschaftslehre oder Buchhaltung mitbringt, bleibt der Verkaufsprospekt hingegen ein Buch mit sieben Siegeln. Viel schlimmer noch: Das professionelle Layout auf Hochglanzpapier, die vielen Unterschriften von Dr.s, Dipl.-Ing.s und Geschäftsführern, die Verweise auf Wirtschaftsprüfungsgesellschaften und die Genehmigung durch die BaFin suggerieren fast zwangsläufig eine falsche Seriosität und gaukeln Sicherheit vor, wo Vorsicht geboten wäre.

Kleine, nicht gewinnorientierte Unternehmungen erlauben Kleinanlegern hingegen mit deutlich geringerem Aufwand eine realistische Risikoabschätzung. Gerade die ideelle Nähe zwischen Geldgebern und Kreditnehmern erleichtert den direkten Kontakt erheblich, und die Entwicklung des „Investitionsobjekts“ kann unmittelbar verfolgt werden, da die meisten Direktkreditgeber in derselben Stadt, oft sogar im selben Stadtteil wohnen wie die von ihnen unterstützten Projekte. Zudem sind die Zinsen für solche Nachrangdarlehen meist sehr moderat gehalten; ohne mehr oder weniger horrenden Renditeversprechungen, mit denen die profitorientierte Konkurrenz oft lockt, ist ein solides Wirtschaften natürlich deutlich einfacher, die damit verbundenen Risiken entsprechend geringer. Für Kleinanleger ist ein Verkaufsprospekt in solchen Fällen nicht nur überflüssig, sondern geradezu nutzlos.

## DER BÜRGER ALS UNMÜNDIGER KLEINANLEGER

Das Prinzip, mithilfe der Finanzgesetzgebung den verschiedenen Facetten einer solidarischen Ökonomie das Leben nicht nur schwer, sondern zunehmend unmöglich zu machen, ist beileibe nicht neu. Das Kreditwesengesetz erzwingt die Nachrangigkeit einer ideellen Finanzierung gegenüber dem Bestandsschutz der Banken; Bürgersolaranlagen wurden vor einigen Jahren von der Prospektspflicht eingeholt, und nun werden Hausprojekte, Genossenschaften, Nachbarschaftstreffs und Kulturzentren, die sich über Nachrangdarlehen finanzieren, von einer neuen Regulierungswelle in ihrer Existenz bedroht. Den Menschen, die mit ihrem Geld lieber die Utopie eines solidarischen Lebens unterstützen anstatt profitorientiert

tiert einem immer rücksichtsloser um sich greifenden Kapitalismus zu huldigen, werden immer mehr die Möglichkeiten dazu genommen. Das Recht, selbst darüber entscheiden zu können, wen und welchen Zweck man mit dem eigenen Geld unterstützen will, wird so durch die Hintertür Stück für Stück abgeschafft. Die Banken werden's danken; das Zunichtemachen alternativer Anlageformen treibt ihnen natürlich neue Kundschaft in die Hände.

Der Politik kann man bestenfalls Gleichgültigkeit attestieren – wieder einmal soll „Verbraucherschutz“ mit dem Gießkannenprinzip realisiert werden, anstatt dort gezielt nachzubessern, wo sich in der Vergangenheit tatsächlich Defizite ergeben haben (Defizite für die Kleinanleger, wohl-gemerkt). Institutionelle Anbieter, die Kleinanleger durch rücksichtslose Profitmaximierung besonderen Risiken aussetzen, und gemeinwohlorientierte Projekte werden in denselben Topf geworfen. Der Flurschaden, den das Kleinanlegerschutzgesetz anrichten würde, ist beträchtlich und wäre wohl auf Jahrzehnte hinaus nicht wieder gutzumachen. Denn in einer Welt, in der es immer wichtiger wird, dem grenzenlosen Kapitalismus eine gelebte Alternative entgegen zu stellen, bedeutet die geplante Prospektpflicht für Nachrangdarlehen, sowohl für schon realisierte als auch für noch im Entstehen begriffene solidarische und selbstorganisierte Projekte unterschiedlichster Couleur und Machart, nicht nur ein lästiges Ärgernis, sondern eine unmittelbare Bedrohung in ihrer Existenz. Höchste Zeit, der Politik klar zu machen, dass das so nicht geht. □

Rolf Weiler, vom Mietshäuser Syndikat Hamburg, berät seit vielen Jahren Wohnprojekte und Initiativen, die ihre Projekte und Häuser langfristig der Immobilienspekulation entziehen wollen.

### Linksammlung

**Koalitionsvertrag CDU CSU SPD vom 14.12.2013:**

Seite 17, Existenzgründer und Wachstumsfinanzierung

<https://www.cdu.de/sites/default/files/media/dokumente/koalitionsvertrag.pdf>

Ebenfalls aus dem Brief des ZdK: „Wir werden die Gründung von Genossenschaften wie andere Existenzgründungen fördern. Dazu werden wir geeignete Förderinstrumente entwickeln und bestehende anpassen. Wir werden Genossenschaften die Möglichkeit der Finanzierung von Investitionen durch Mitgliederdarlehen wieder eröffnen.“

**„Maßnahmenpaket zur Verbesserung des Schutzes von Kleinanlegern“ des Bundesfinanzministeriums vom 22.05.2014:**

[http://www.bundesfinanzministerium.de/Content/DE/Downloads/Finanzmarktpolitik/Ma%C3%9Fnahmenpaket-Kleinanleger.pdf?\\_\\_blob=publicationFile&v=1](http://www.bundesfinanzministerium.de/Content/DE/Downloads/Finanzmarktpolitik/Ma%C3%9Fnahmenpaket-Kleinanleger.pdf?__blob=publicationFile&v=1)

**Referentenentwurf der Bundesregierung, Entwurf eines Kleinanlegerschutzgesetzes vom 28.07.2014:**

[http://www.bundesfinanzministerium.de/Content/DE/Downloads/Gesetze/2014-07-28-kleinanlegerschutzgesetz.pdf?\\_\\_blob=publicationFile&v=5f](http://www.bundesfinanzministerium.de/Content/DE/Downloads/Gesetze/2014-07-28-kleinanlegerschutzgesetz.pdf?__blob=publicationFile&v=5f)

**Österreichische Bewegung, Bürgerinitiative betreffend allgemeine Freiheit der direkten Kreditgewährung:**

<http://www.wirsindviele.at>

**Homepage des Mietshäuser Syndikats mit weiteren Informationen und Stellungnahmen:** [www.syndikat.org](http://www.syndikat.org)

# MIETPREISBREMSE

## Signal mit begrenzter Wirkung

von Eve Raatschen

*Der Gesetzentwurf aus Berlin setzt ein deutliches Signal, dass Neuvermietungspreise nicht ausschließlich am größtmöglichen Profit orientiert werden dürfen.*

*Der durch ein knappes Wohnungsangebot geschürten Begehrlichkeit nach immer höheren Renditen wird Einhalt geboten. Für die Mieter bedeutet es, dass jetzt noch günstige Wohnungen langsamer vom Markt verschwinden.*

Und es schreckt hoffentlich den ein oder anderen Großinvestor ab, der in Ballungszentren wie Hamburg hofft, mit dem Kauf von Mietwohnungen das schnelle Geld machen zu können. Wohnraum ist keine beliebige Ware, sondern der Lebensmittelpunkt für Menschen – ein Fünkchen dieses Gedankens findet sich in dem Gesetz zur Dämpfung des Mietenanstiegs, hoffen wir dass daraus ein Dauerbrenner wird.

Die Mietpreisbremse wird die Investitionen in den Wohnungsneubau zum Erliegen bringen, prophezeien die Eigentümerverbände seit Bekanntwerden der Pläne des Justizministers. Sie scheinen das Gesetz nicht komplett gelesen zu haben, denn für Neubauten und umfassend modernisierte Wohnungen gilt die Mietpreisbremse nicht. Leider, denn gerade Modernisierungen sind nach den Neuvermietungen Mietpreistreiber Nummer zwei und werden von Vermietern immer häufiger genutzt, Mieter „rauszumodernisieren“. Noch schlimmer: auch diejenigen Vermieter, die jetzt schon über-teuerte Mieten kassieren, sind nicht betroffen. Ihre satten Gewinne sind auch in Zukunft nicht gefährdet. Wenn ein Vermieter nachweist, dass auch schon der Vormieter eine hohe Miete zahlte, kann er sie in gleicher Höhe weiter verlangen. Unter dem Deckmäntelchen des Vertrauensschutzes

(Vertrauen auf überhöhte Mieten) werden so gerade die gewissenlosen Vermieter geschützt. Der Aufschrei der Wohnungswirtschaft ist nichts weiter als ein Sturm im Wasserglas, den Vermietern geht es mitnichten an den Kragen.

Doch die Empörung der Wohnungswirtschaft reißt nicht ab und es steht zu befürchten, dass ein Inkrafttreten des Gesetzes in der ersten Jahreshälfte 2015 nichts wird. So ist man trotz der vielen Ausnahmen und einiger Webfehler des Gesetzentwurfs aus Mietersicht geneigt zu sagen, Hauptsache die Mietbremse kommt und zwar schnell!

Die Grundeigentümer werden auch nach der Reform rentable Mieten erwirtschaften können. Und Wohnungsmärkte mit Nachfragedruck werden attraktiv für Investoren bleiben. Das ist nicht von einer Mietbremse abhängig, sondern von niedrigen Zinsen und mangelnden Alternativen auf den Finanzmärkten. Großinvestoren wie zum Beispiel Akelius werden eine Wohnung, wenn ein Altm Mieter auszieht, dann aber nicht mehr für € 17 pro Quadratmeter weitervermieten dürfen. Und das wäre gut so. □

Eva Raatschen ist Juristin und Sprecherin bei Mieter Helfen Mietern e.V.



# QUALITÄT IN DER STADTENTWICKLUNG

Wie gelingt ein lebenswerter Ort?

von Joachim Reinig

*Auf einer Fachkonferenz Ende letzten Jahres diskutierte die Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt (BSU) die Frage nach „Mehr Stadt in der Stadt“. Wie gelingen urbane Qualitäten für Wohnen und Freiraum in einer wachsenden und dichter werdenden Stadt Hamburg.*

*In einer Positionsbestimmung legte der Oberbaudirektor Jörn Walter „Leitsätze für die kompakte, urbane und vielseitige Stadt“ vor. Der Hamburger Architekt Joachim Reinig kommentierte auf der Konferenz aus seiner Erfahrung als Planer von Baugemeinschaften notwendige Qualitäten der Stadtentwicklung und wie ein lebenswerter Ort gelingt. Wir drucken Auszüge aus seiner Stellungnahme.*

## KOMMENTAR 1:

„IST ES WIRKLICH RATSAM,  
IN DER STADTENTWICKLUNG DEN FOCUS  
AUF „DICHTER“ ZU LEGEN?“

Viele Menschen lieben die Dichte, aber fürchten die Nachverdichtung. Bei einer Zahlendiskussion um Dichte hat man schon im Ansatz verloren.

Unser Bürgermeister hat in vielen Reden darauf hingewiesen, das Hamburg für die Zuwanderer eine „Stadt der Hoffnung“ ist. Er bezieht sich auf die Untersuchungen von Doug Saunders über die „Arrival Citys“, die Ankunftsstädte. Von der Zuwanderung hängt unsere Zukunft ab, so die Grundthese – überall auf der Welt, nicht nur im wachsenden Hamburg.

Nach Hamburg kommen die Arbeitssuchenden, die Migrantinnen, die jungen Menschen zur Ausbildung. Sie benötigen Wohnraum, möglichst bezahlbaren.

Ich halte es für besser, statt um Gentrifizierung und Dichte, eine Diskussion um die Stadt als Hoffnungsträger zu führen und welche kulturellen, wirtschaftlichen und sozialen Chancen Zuwanderung beinhaltet – und dass es dafür lohnt, etwas zusammenzurücken. Der Adressat von Verdichtung muss sichtbar werden!

Neue Nachbarn, Junge Familien mit Kindern, studentisches Leben im Stadtteil sind leichter akzeptierbar und integrierbar als nur die Aussicht auf hohe Häuserblocks.

## KOMMENTAR 2:

„ES GIBT IN HAMBURG  
EIN STRUKTURELLES PROBLEM“

Die Schiers Passage im Gängeviertel wurde von Ludwig Schier gebaut. Aber er wohnte auch hier, zusammen mit Arbeiterfamilien, Handwerkern und Witwen. Dieser private Hausbesitzer – typisch für die Gründerzeit – ist Hamburg verloren gegangen. Hamburg ist zu fast 80% eine Mieterstadt geworden, oder – um es anders auszudrücken – eine Investorenstadt der Wohnungsbaugesellschaften: der ehemals gemeinnützigen, der Genossenschaften wie auch der privaten Wohnungsbaugesellschaften.

Eine Mieterstadt ist solange gut, wie die Mieten übersichtlich bleiben – früher war das einmal ein Wochenlohn für die Miete.

Jede neue Wohnung steht im Verdacht eine „Luxuswohnung“ zu sein. Selbst bei dem sozialen Wohnungsbau ist die soziale Komponente auf 15 oder 20 Jahre begrenzt – es fehlt in der wachsenden Stadt ein Regulativ, der Mietenspiegel (der als „Mieterhöhungsspiegel“ wirkt) ist es sicher nicht.

Ich glaube, wir brauchen in Hamburg die Diskussion um eine erhebliche Vergrößerung des Eigentumsanteils an Wohnungen. Nur so lassen sich die Belastungen für die Nutzer auf Dauer stabil halten und die Renten werden auskömmlich, wenn die Wohnung abbezahlt ist. Besonders jungen Familien sollte der frühe Weg ins Eigentum erleichtert werden.

Zu Eigentum zähle ich dabei ausschließlich das eigene Haus, die selbstgenutzte Eigentumswohnung oder auch die eigene Genossenschaftswohnung, in der keine Miete, sondern eine Nutzungsgebühr bezahlt wird.

Wenn diese Selbstnutzer bauen oder bauen lassen – dann bekommt Dichte ein Gesicht. Die Nachbarn sind bekannt, bevor die Baugrube entsteht.

Wir haben viele Erfahrungen gemacht beim Bau von Häusern für Baugemeinschaften, die aktive Nachbarschaftspflege im Vorwege betreiben konnten und trotz anfänglicher Sorgen letztlich freundlich begrüßt wurden. Das ist tausendmal besser als jede „Informationsveranstaltung“.

Auf diese Art und Weise werden Bürger zu Akteuren – und Hamburg kann wieder zu der „Stadt der Bürger“ werden.

## KOMMENTAR 3:

„ECHTE MITWIRKUNG HAT SEINEN PREIS“

Das will ich erläutern an einem der erfolgreichsten Mitwirkungsprozesse in Hamburg. Dem Stadtteilpark „park fiction“ in St. Pauli-Süd, eine verdichtete Grünanlage in einem überlasteten Viertel. Die Blechpalmen sind inzwischen eines der meist fotografierten Hamburg-Motive.

Park fiction ist nicht elitär – trotz vieler Touristen, Fischmarktbesuchern und Szenegängern. Die Nachbarn nennen ihn inzwischen auch „Hartz IV-Mallorca“: die armen St. Paulianer gehen hierher in den Urlaub. Es gibt kein

größeres Lob für einen Stadtteilpark. Der Park ist zониert: ein fliegender Teppich als Ruhezone, eine Hundewiese, eine Teeinsel. Das alles mit einer untergeschobenen Turnhalle für die Stadtteilschule. Es wurde auch noch ein Grundstück abgetrennt für ein genossenschaftliches Wohnprojekt, das sich Parkhaus nennt. Zur Eröffnung des Parks schenkte der Bezirksamtleiter den Parkhausbewohnern einen Rasenmäher – sie übernahmen die Pflege des Rasens und behalten den Platz im Blick.

Wie wurde das in St. Pauli vor 15 Jahren erreicht?

Zwei Künstler, Christoph Schäfer und Margit Czenki, moderierten den Planungsprozeß im Stadtteil mit einem Planungscontainer vor Ort. Das erste Geheimnis waren die niederschweligen Zugänge zu den Wünschen der Nachbarn, wozu sogar eine Hotline mit einem Anrufbeantworter gehörte. Allen Ideen wurde Platz gegeben und sie wurden dokumentiert, nicht zuletzt als Documenta-11-Beitrag 2002 zur kollektiven Kunst in Kassel. Aus der Beteiligungsgruppe sind die Bewohner des Parkhauses hervorgegangen, für die ich eines der ersten Passivhäuser in Hamburg bauen durfte (mit 3 Unterschossen und 8 Obergeschossen.).

Die Beteiligten bewerten heute als wichtigsten Faktor, dass sie mit Radikalität ihre Wünsche gegen die Fachbehörden verteidigt haben, die in den Abstimmungsprozessen immer wieder drohten verwässert zu werden. Im Ergebnis ist den Bewohnern der Platz so viel wert, dass sie in diesem Sommer schon den dritten Rasenmäher verbraucht haben. Wenn nach einem Wochenende mit tausenden Besuchern zu viele Kronkorken und Müll herumliegen, kooperieren sie mit der Stadtreinigung, die dann auch mithilft.

Im Juni dieses Jahres wurde der Park umbenannt in „Gezi Park Hamburg“ – lokal handeln, global denken.

Also: Qualität entsteht durch Konsequenz, Mitwirkung entsteht durch Rechte.

Die Staatsrätin und das Landesplanungsamt haben hier intensiv moderiert. Die Stadt Hamburg hat hier demonstriert, dass sie abgeben kann und viel gewinnt.

#### KOMMENTAR 4: DIE PLANUNGSKULTUR MUSS SICH ERWEITERN

Nicht nur bei Architekturwettbewerben: Architekten denken in Fassaden und Strukturen, Nutzer in Nützlichkeiten.

Viel zu früh werden Pläne in Form von Architektur-entwürfen oder städtebaulichen Masterplänen vorgestellt, ohne hinreichende vorbereitende Untersuchungen oder Entwicklung von Konzepten.

Viel Zeit und Aufwand geht dann verloren bei Veranstaltungen und dem Werben um Akzeptanz, die nachträglich viel schwerer zu erreichen ist.

Warum wurden bei der Neuen Mitte Altona statt einer gegriffenen Geschossfläche nicht zuerst die Leitbilder diskutiert und die Bedarfe ermittelt? Warum wurde nicht eine Fahrradstadt diskutiert, ein Stadtteil der jungen Familien und Kinder, der Erhalt von Räumen für Künstlerateliers oder warum wurde nicht der dringende Bedarf einer Moschee für die Altonaer Migranten erkannt? Kann nicht eine größere Verdichtung erreicht werden, wenn Wünsche berücksichtigt werden? Statt sich auf einen neuen Stadtteil zu freuen, verweigern Bürger die Mitwirkung und fordern Planungsstopp! Die Neue Mitte Altona ist ein Mitwirkungs-GAU.

Planungskultur entsteht durch niederschwellige Vorbereitung und der frühzeitigen Diskussion alternativer Nutzungskonzepte. Verdichtung entsteht dann von alleine – fast von alleine.

Akzeptanz für Verdichtung zu bekommen durch ein Versprechen von Qualität halte ich im Grundsatz für richtig. Aber wer definiert die Qualitäten? Wenn es der Oberbaudirektor macht, habe ich noch ein gutes Gefühl. Aber ein Architekt definiert Qualität schon völlig anders als ein Nutzer, ein Naturschutzreferat anders als eine Kindergärtnerin, ein Amt für Verkehr und Straßenwesen anders als eine Kirchengemeinde.

Ich fürchte, dass viele Bürger das Versprechen nach „Qualitäten im Einzelfall“ nicht akzeptieren, wenn es nicht sehr konkret benannt wird. Aber ich glaube auch, dass einige Regeln insgesamt geändert werden müssen. Hier einige Beispiele:

- Begeistert bin ich davon, dass die Stellplatzverordnung eingestampft wurde, das gibt viele urbane Spielräume.
- Ich warte noch darauf, dass die Überschreitung der Bau-linien um mehr als 1,5 Metern auf mehr als 1/3 der Seite möglich gemacht wird – das wäre ein Schlüssel für mehr nutzbare private Balkone im verdichteten Wohnungsbau.
- Und ich warte noch darauf, dass die unsinnige Regelung für Ersatzpflanzungen entfällt, nach der unbedingt wieder Laubbäume selbst auf privaten Grundstücken angepflanzt werden müssen. Als Pomologe befürworte ich Apfel- und Obstbäume in den Gärten. Das freut die Bienen, die Anwohner und die Kinder und diese Bäume verschatten nicht so sehr. Auch in manch einem Straßenraum mit engen Reihenhaushausgrundstücken wären Obstgehölze eine Bereicherung für die Anwohner, die dann sicher auch gerne das Obst einsammeln und zu Saft pressen.

Um Qualitäten auszuhandeln müssen die richtigen Akteure auf Augenhöhe am Tisch sitzen – besonders in den ersten Planungsstufen. Und dafür müssen die Beteiligten die Möglichkeit haben, mit eigenen Fachgutachten Gewicht zu bekommen.

Für die Architektenschaft wird die Arbeit leichter, wenn es klare Wünsche und eindeutige Vorgaben gibt. Planungskultur entsteht da, wo es gelingt, dieses zu klären bevor angefangen wird zu zeichnen.

Mehr Stadt in der Stadt? Ja bitte – so könnten sich die Hamburger darauf freuen!

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

#### Literaturhinweis

Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt: [Mehr Stadt in der Stadt. Chancen für mehr urbane Wohnqualitäten in Hamburg.](#) November 2013

Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt: [Mehr Stadt in der Stadt. Gemeinsam zu mehr Freiraumqualitäten in Hamburg.](#) November 2013

# ALT WERDEN IM WOHNPROJEKT

Orte, an denen das erfolgreiche Älterwerden mitgestaltet wird

von Jana Wallrath

*Viele Menschen wünschen sich für ihr Altsein ein Leben in einer regen Gemeinschaft von Jung und Alt. Das zeigt sich in Gesprächen in Beratungsstellen zum Wohnen im Alter ebenso wie in vielen Umfragen zu diesem Thema. In Wohnprojekten – also Hausgemeinschaften mit abgeschlossenen Haushalten und Gemeinschaftsräumen im Innen und Außen – scheinen diese Träume wahr zu werden.<sup>1)</sup>*

Und andere Menschen machen es ja erfolgreich vor. Zum Beispiel Henning Scherf, ehemaliger Bürgermeister von Bremen, wird nicht müde, Vorträge in ganz Deutschland zu halten und von den guten Seiten seines Wohnprojekts zu berichten. Die Idee, sich für das Alter eine Wohnung in so einem Projekt zu suchen, ist deshalb geradezu unwiderstehlich.

## DAS ALTER NEU ERFINDEN

Die Diskussionen über den demografischen Wandel fördern die hohe Anziehungskraft, vor allem bei den Menschen aus den geburtenstarken Jahrgängen. Dieser Impuls ist klasse, wenn er dazu führt, dass sie sich aufmachen, ihr Alter neu zu erfinden. Sie können dabei den Fußstapfen der 68er-Generation folgen. Diese jetzt „Alten“ beteiligen sich an Wohnprojekten sowohl aus dem Wunsch nach Nähe und Kontakt

als auch dem Anliegen, mit zu gestalten. Die kommenden Alten, zwischen 1955 und 1969 geboren, werden noch mehr klug gestalten und mit anderen kooperieren müssen. Denn einerseits werden sie mit geringeren Renten und teurerem Wohnraum konfrontiert sein. Andererseits werden die bisherigen Versorgungssysteme Familie und Institutionen immer weniger und nur zu hohen Kosten leistungsfähig sein.

Aus gesellschaftspolitischer Perspektive bieten Wohnprojekte somit die Chance, einen *Dritten Sozialraum* zu bilden. Zwischen Familien und Institutionen gestalten sie mit dem, was die Beteiligten geben und brauchen, eine weitere soziale Umwelt. Da diese Umwelt in der derzeitigen Gesellschaft immer noch neu und ungewöhnlich ist, sollen hier einige mutmachende Hinweise genannt werden.

Auch dem Eindruck, Wohnprojekte seien nur etwas für betuchtere Leute, soll an dieser Stelle widersprochen werden.

Sicher werden Eigentümer-Wohnprojekte eher von Menschen mit einem dazu geeigneten finanziellen Hintergrund angesteuert. Aber auch gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaften ermöglichen schon viele Wohnprojekte oder werden zur Verwirklichung neuer Mieterwohnprojekte gegründet. Gerade die Mieterprojekte sind mit Blick auf die Demografiefallen Altersarmut und Wohnraumkosten interessant, weil die sich bildende solidarische Gemeinschaft weitgehend über die Gestaltung von Mieten mitentscheiden kann.

## DAS ZUSAMMEN-WOHNEN IM PROJEKT

Nun ist hinlänglich bekannt, dass Wohnprojektgruppen nicht selten zehn Jahre lang planen. Diese Zeit ist nach ihren Erfahrungen aber in vielerlei Hinsicht wichtig. Sie hat den Vorteil, dass sich vieles sortiert und klärt. Und sie führt zu stabilen Gruppen, die das spätere Zusammenwohnen mit weitaus weniger

HEUTE RETTE ICH DIE WELT  
MIT EINEM GIROKONTO BEI DER GLS BANK.

GLS Bank  
das macht Sinn

Kto. Mustermans  
1234567890 2024 12123456739  
Maestro

#SHAREDICHDRUM  
www.sharedichdrum.de  
Filiale Hamburg, Mittelweg 147

GLS Bank  
das macht Sinn

<sup>1)</sup> Der Text gründet sich auf die 2014 erschienene Dissertation von Jana Wallrath: *Alternative Heimat. Über die Chancen von Wohnprojekten für das Leben im Alter. Eine Untersuchung in der Metropolregion Hamburg.* Disserta-Verlag, Hamburg

Frust und Streit bewältigen. Gruppen, die schnelle Umsetzungen erreichen, haben wichtige Wege abgekürzt und könnten dafür später im Zwischenmenschlichen einen hohen Preis zahlen.

Die gute Mischung zu finden, sehen viele Bewohnerinnen und Bewohner als Kunst, Glück oder Überraschung – aber die wichtigste Zutat ist eine gute Gruppenkommunikation. Auch jede einzelne Person muss viel tun: Zum Beispiel den gemeinsamen Alltag für nicht selbstverständlich halten. Tatsächlich müssen sich alle Beteiligten auf eine große Vielfalt von Sichtweisen und Lebenskonzepten einstellen, und diese Vielfalt kann irritieren und sogar stören.

Mit dem Einzug wird aus der Wohnprojektgruppe eine *raumgebundene Community*. Diese Community gilt es zu gestalten, aus der Gruppe heraus, aber auch für die individuellen Interessen der Einzelnen. Der Zusammenhalt in der Gruppe wird durch praktizierte Anerkennung, gegenseitige Zuwendung und wahrgenommene Wichtigkeit bestimmt. Die Gruppen erleben Anregung und entwickeln Vertrautheit und Verlässlichkeit. Ein großer Vorteil ist es, wenn sie über eine belastbare Kultur der Konfliktbewältigung verfügen. Die Einzelnen tun gut daran, ihre Selbstbestimmung zu wahren und sich selbstfürsorgend abzugrenzen. Der Begriff des *empathischen Egoismus* fasst die Gestaltungsanforderungen sehr treffend zusammen.

Die Älteren nehmen in den Gruppenprozessen keine grundsätzlich andere Rolle ein als die Jüngeren. Denn bei Verhandlungen und Entscheidungen kommt es jeweils auf die individuellen Stärken an. Tatsächlich gehen viele Bewohnerinnen und Bewohner von Wohnprojekten offen und interessiert miteinander um. Sie merken, wie sehr sie von dem Anderssein der Anderen und den von ihnen ausgehenden Impulsen profitieren. Und auch sie selbst sind Teil der sich bildenden Kultur, indem sie ihre Erfahrungen und Ideen in die Gruppe hineingeben.

## DER RAHMEN FÜR HILFE UND VERSORGUNG

Wohnen im Alter wird oft auf Barrierefreiheit und Versorgung reduziert. Bevor ältere Menschen mit umfassendem Pflegebedarf ins Heim gehen, finden sie Angebote des Servicewohnens attraktiv. Dort sind barrierearme Gebäude immer häufiger vertreten. Das ist auch wichtig, weil häusliche Barrieren und entfernt gelegene Infrastrukturen die wichtigsten Gründe dafür sind, dass alternde Menschen nicht mehr in ihrer bisherigen Wohnumgebung zu recht kommen.

Auch in Wohnprojekten ist die Minimierung von räumlichen Barrieren ein wichtiges Thema – und leider nicht immer für die einzelne Person zu verwirklichen. Weit aus wichtiger erschien den Menschen die Einbindung in die Gemeinschaft – als ein eigener Aspekt von „Service“. Die Pro-



jektgruppen schlossen keine Vereinbarungen über das gegenseitige Helfen bei Bedürftigkeit. Oft jedoch verpflichteten sie sich zu einer zugewandten Haltung und sahen kommende Hilfestellungen als freiwillig gegebenes Engagement an. Regelrechte Pflege will ohnehin keiner der älteren Bewohnerinnen und Bewohner von den Nachbarn in Anspruch nehmen: Alle sehen sich nur bei dem ausgebildeten Personal von Pflegediensten in den richtigen Händen. Wie das, was darüber hinaus für das Leben im Alter noch erforderlich ist, von den Nachbarn geleistet wird, darüber liegen noch keine breiten Erfahrungen vor. Einige Bewohnerinnen und Bewohner hatten bei längerer Krankheit schon erlebt, wie sich die Gemeinschaft um sie bemühte. Sie schöpften daraus Zuversicht, dass sich die Solidarität über die Zeit weiter festigt und eine gewisse Hilfe im Alter als gutnachbarliche Leistung möglich werden wird.

Was eine Projektgemeinschaft an gegenseitiger Hilfe künftig leisten kann, hängt auch davon ab, wie sie sich entwickelt. Schon die sich wandelnde Alterstruktur und die Ab- und Zugänge von Bewohnerinnen und Bewohnern haben einen kaum zu kalkulierenden Einfluss. Ein verlässlicher Zusammenhalt untereinander erlaubt es jedoch, gemeinsam den Befürchtungen gegenüber der Zukunft des Alterns mit Humor zu begegnen und daraus das Vertrauen zu entwickeln, dass sich für alles eine zusammen umzusetzende Lösung finden lässt.

## VON NIX KOMMT NIX UND ES GIBT KEINE GARANTIEN

Das alles geschieht jedoch nicht von selbst, sondern das Aufeinander-Zugehen ist in allen Phasen – von der Planung bis zum Zusammenwohnen – wichtiger Teil der Gruppenarbeit. Eine wirklich unverzichtbare Anforderung für erfolgreiche Wohnprojekte ist, dass die Einzelnen die Vielfalt der Gruppe positiv zu nutzen wissen. Wenn die Gruppenprozesse gelingen sollen, dürfen unterschiedliche Merkmale wie Alter, Einkommen, Bildung und Beruf nicht dazu dienen, Vorrechte oder Rangordnungen zu begründen. Geschieht das – und die Gefahr ist groß –, entstehen vor allem verdeckte Konflikte, die nach den Erfahrungen von Mediatoren in dem bestehenden Setting nur schwer zu lösen sind. Erfolgreiches Projektwohnen erfordert viel Mut und Tatkraft: Mut, sich zu öffnen und andere Sichtweisen zu akzeptieren; Mut, sein eigenes Wertegebäude

zu hinterfragen und zu verändern; Tatkraft, diese Prozesse der Verständigung fortlaufend am Leben zu erhalten. Dann ergeben sich große und immer neue Möglichkeiten für ein gelingendes Altern – aber nichts davon ist garantiert. □

Diplompsychologin Dr. Jana Wallrath arbeitet freiberuflich als Beraterin, Coach, Trainerin und Therapeutin. Durch ihre langjährige Arbeit als Reha-Beraterin kam sie zum Thema Wohnen im Alter und schrieb darüber an der HafenCity Universität Hamburg ihre Doktorarbeit. Mehr unter [www.wallrath-hamburg.de](http://www.wallrath-hamburg.de).



## GLOSSE

Neulich trafen sich Antje, Fiete und Eugen auf dem Wochenmarkt

*Die hohen Wohnmieten beschäftigen in Hamburg nicht nur Menschen, die gerade eine Wohnung suchen, sondern Mieter, die sich um die Zukunft ihrer Wohnsituation Sorgen machen. Auf einem Hamburger Wochenmarkt fand kürzlich das unten wiedergegebene Gespräch statt, welches über ein zufällig angeschaltetes Diktiergerät mitgeschnitten werden konnte...*

**Fiete:** Die Mieten steigen und steigen. Ich, mit meinen 57 Jahren und einem monatlichen Einkommen von 1.500,- Euro netto – zahle heute bereits 40% meines Einkommens für meine Warm-Miete. Wie soll ich im Alter mit meiner Rente die Wohnung bezahlen? Ich werde doch gerade mal netto 900,- Euro Rente nach Steuern und Krankenversicherung bekommen und zahle jetzt schon 600,- Euro warm für meine 50 m<sup>2</sup>.

**Eugen:** Ist doch kein Problem, hör auf Deine Bausparkasse und kauf Dir bei den niedrigen Zinsen eine kleine Eigentumswohnung – Alterssicherung durch Eigentum. Ich mit meinen 70 Jahren und einer guten Pension habe dies vor 35 Jahren auch gemacht.

**Fiete:** Ich riester zwar und habe einen Bausparvertrag über 20.000 Euro wegen der Wohnungsbauprämie und vermögenswirksamer Leistungen – aber bei den Preisen in Hamburg habe ich keine Chance eine Eigentumswohnung zu kaufen.

**Eugen:** Dann geh doch zu einer der 30 großen Hamburger Genossenschaften, die werben doch mit dem Slogan – gut und sicher wohnen ein Leben lang.

**Fiete:** War ich ja schon, die haben ellenlange Wartelisten mit 100ten von Bewerbern und neue Bewerber nehmen die nicht mehr auf; die wissen ja auch nicht, wie sie die vielen Wohnungsuchenden versorgen sollen. Es fehlen ja in Hamburg

mehr als 40.000 WE sagt der Mieterverein. Bauen ist zu teuer geworden in Hamburg. Seit 2002 sind die Grundstückskosten auch für Sozialwohnungen in Hamburg um weit mehr als 100% gestiegen und die Baukosten sind seit 2007 um rund 30% sagt mir mein Freund bei der IFB. Da lohnt sich Wohnungsbau eher freifinanziert oder als Eigentumswohnung für Reiche.

**Eugen:** Also Fiete, auf die Hamburger Genossenschaften lass ich nichts kommen, die sind grundsolide und sozial eingestellt. 2.000 Sozialwohnungen lässt unser Senat jedes Jahr bauen und 1.000 davon wollen die Genossenschaften bauen.

**Fiete:** Das ist zu wenig. Und wenn ich denn doch als großes Los eine geförderte Neubauwohnung bekommen würde, dann bei meinen 1.500,- Euro netto als Single nur im 2. Förderweg für 8,10 € kalt und etwa 9,50 warm. Statt jetzt 12,- € warm – das wäre super. Nur im Alter, bei mir in 8 Jahren, würde ich durch Förderungsabbau und Preissteigerungen rund 11,- € pro m<sup>2</sup> warm oder 550,- Euro zahlen, das sind über 60% meiner Rente und zum Leben bliebe mir mit 350,- Euro nicht einmal der Sozialhilfesatz.

**Antje:** Also Fiete, Du mit Deinen Zukunftsängsten, Du hast wenigsten noch eine Rente in Aussicht. Von Deinen wahrscheinlich 900,- Euro Rente allein für Dich, da kann ich nur von träumen.

Ich bin jetzt 30 Jahre alt, habe 2 Kinder und immerhin auch einen Hochschulabschluss, bekomme aber immer nur befristete Jobs oder Praktikantenstellen. Zum Glück wohne ich seit 7 Jahren in einem Wohnprojekt, in dem ich meinen Alltag einigermaßen organisiert bekomme und auch noch günstig wohne.

Mit meinen Jobs und Arbeitschancen komme ich nie auf eine auskömmliche Rente bei den Rentenabsenkungen. Und über Eugens Vorschlag – Eigentumswohnung kaufen – kann ich nur lachen. Die IFB fördert zwar auch bei geringem Eigenkapital, aber die Belastung kann ich ohne langfristig steigendes und sicheres Einkommen nicht aufbringen. Meine Mitbewohner haben das vor 15 Jahren richtig gemacht, die haben selbst eine Genossenschaft gegründet. Bei uns wohnen fast alle Einkommensgruppen gemischt unter einem Dach. Bei uns gibt es keinen Drittlemix – ein Haus gefördert für Sozialmieter, ein Haus Eigentumswohnungen und ein freifinanziertes Haus für die besseren Einkommen – wie der Senat heute das immer propagiert. Etwa 40 % meiner Mitbewohner sind Sozialwohnungsberechtigte, etwa 40% würden in den 2. Förderweg passen und höchstens 20 % liegen darüber. Über die gemischte Einkommensstruktur und das Nachsparen von Eigengeld konnten wir damals das Eigenkapital von 220,- Euro pro m<sup>2</sup> Wohnfläche aufbringen, die genossenschaftlichen Nutzungsgebühren richten sich nach dem Einkommen. Und in ein paar

Jahren nach Umfinanzierung der öffentlichen Förderung können wir – wie ein benachbartes älteres genossenschaftliches Wohnprojekt – die Nutzungsgebühren senken. Durch Bau-selbsthilfe und gemeinsame Instandhaltungsmaßnahmen sind unsere Mieten auch langfristig sicher, sozial und auch im Alter bezahlbar. Mein Rat an alle, die eine dauerhaft bezahlbare Wohnung brauchen: Schafft viele neue Genossenschaften.

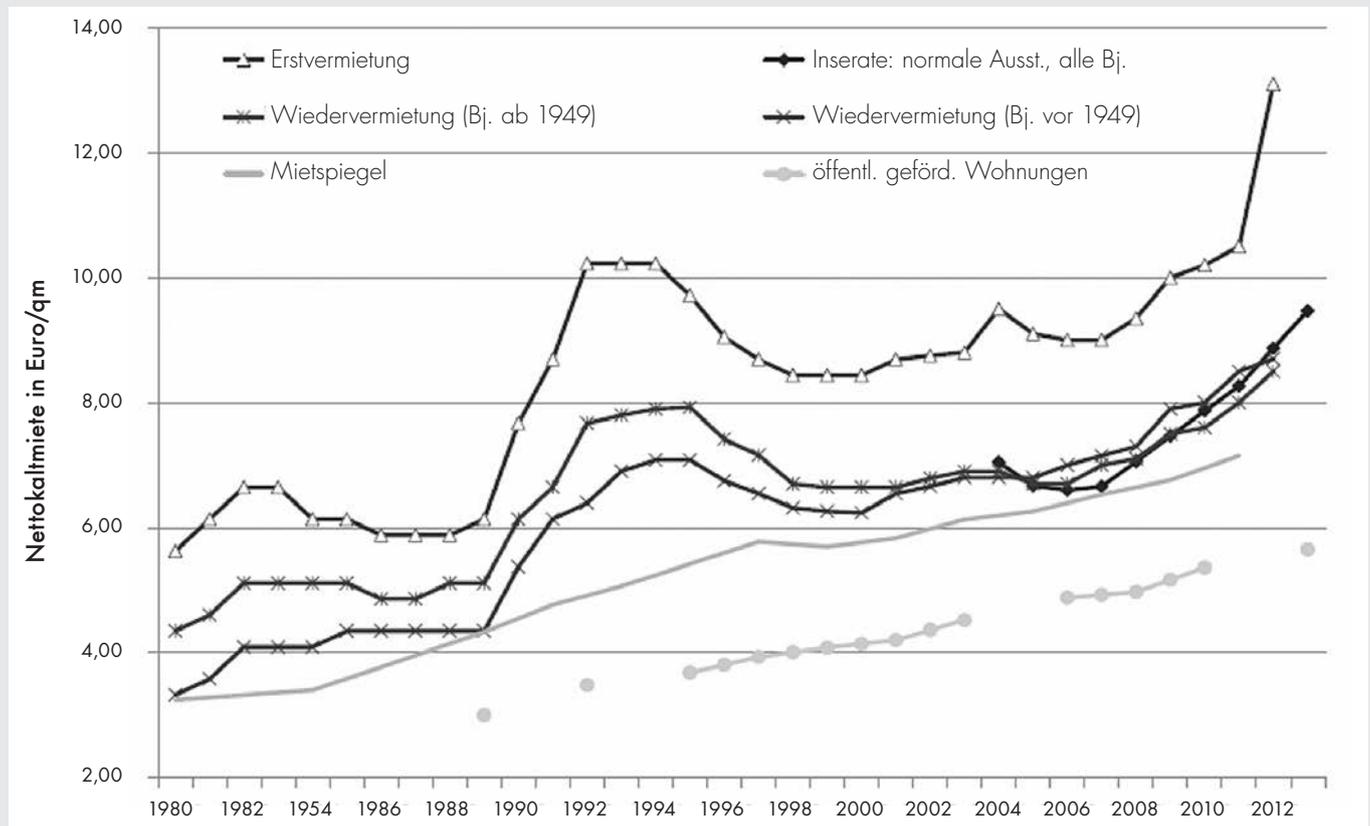
**Fiete:** Ach Antje, gute Idee. Hab ich auch schon dran gedacht. Aber mein Freund bei der IFB hat mir gesagt, die Förderung von kleinen genossenschaftlichen Projekten ist das Papier nicht mehr wert, auf dem das Förderprogramm Baugemeinschaften steht. Das ist nur noch ein Feigenblatt der Bausenatorin.

**Eugen:** Das kann doch nicht sein. Sogar die Hamburger Verfassung sieht die Förderung von Genossenschaften vor. Ohne die gute Förderung vor und nach dem Krieg wäre in Hamburg heute nicht jede 7. Wohnung eine genossenschaftliche. Hamburg hat unter SPD Regierung in den 80er und 90er Jahre mehr als 20 neue überwiegend kleine Genossenschaften mit insgesamt über 4.000 Wohnungen gefördert. Neue kleine Genossenschaften haben wesentlich zu innovativen Baulösungen beigetragen, die ersten Passivhäuser gebaut, behinderte Menschen integriert und soziale Konflikte wie die Hafensstraße entschärft. Der Baustaatsrat Sachs war Grün-

## Mietpreisentwicklung in Hamburg 1980–2013

Erst- und Angebotsmieten für ca. 70qm Wohnungen mittleren Wohnwertes.

Im Zeitraum 2006 bis 2010 sind die Bestandsmieten im unteren Preissegment laut Mikrozensus um 15,7% gestiegen (im oberen Preissegment um 8,3%). Kräftiger sind jedoch die Neuvertragsmieten gestiegen. Der Zuwachs liegt hier laut empirica-Preisdatenbank im unteren Segment bei 18,9% (im oberen Segment 24,1%). Als Mietsteigerung wahrgenommen wird allerdings eher die Erhöhung der alten Bestandsmiete bei Neuvermietung. Denn fast jeder Neumieter erkundigt sich, was der Vorgänger bezahlt hat. Diese Aufschläge betragen im Jahr 2010 beim unteren Segment 41,1% (im oberen sogar 53,3%).



Quelle: IVD (Erst-/Wiedervermietung), empirica-systeme.de (Inserate; Median für 60–80qm), Hamburger Mietspiegel, Hamburgische Wohnungsbaukreditanstalt

dungsmitglied der Schanze und jahrelang im Aufsichtsrat. Und Du, Fiete, willst mir erzählen, das Förderprogramm für kleine Genossenschaften sei keinen Pfifferling mehr Wert. Das kann nicht sein, unser sozialdemokratischer Senat und die Baubehörde kümmern sich bestimmt weiterhin um kleine, neue und innovative Genossenschaften.

**Fiete:** Ich sagte Dir ja schon, die Grundstückspreise haben sich nach Abschaffung der Grundstückssubvention für Sozialwohnungen 2002 teilweise sogar vervierfacht. Statt 220,- pro m<sup>2</sup> Wohnfläche erkennt die BSU heute bis zu 800,- Euro an, die Marktpreise liegen oft aber schon deutlich darüber. Aber nur 50 % davon werden bei kleinen Genossenschaften gefördert und mein Freund aus dem Gutachterausschuss für Grundstücksfragen sagte mir neulich, dass der durchschnittliche Grundstückspreis 2013 schon bei 962,- Euro pro m<sup>2</sup> Wohnfläche lag.

**Eugen:** Aber Fiete nun mal halblang, die laufenden Aufwendungszuschüsse, die die IFB im geförderten Wohnungsbau zahlt, das haben mir beim letzten Stammtisch meine Freunde aus der BSU berichtet, sind gerade angehoben worden und decken die gestiegenen Grundstückskosten voll und ganz ab.

**Antje:** Also Fiete, was die Grundstücke betrifft, das müssen wir mal bei der BSU nachfragen, ob das so richtig ist.

**Fiete:** Das sollten wir tun. Aber die Baupreise sind auch um 30 % gestiegen. Was ich aus der IFB gehört habe ist, dass die Baubehörde die Darlehensförderung seit 2008 nicht mehr angehoben hat und das heißt, wenn Du bauen willst, musst Du – als Genossenschaft – nicht mehr 10 %, auch nicht 15 % oder 20 %, nein über 30 % Eigenkapital mitbringen. Und das ist das Aus für alle kleinen neuen Genossenschaften.

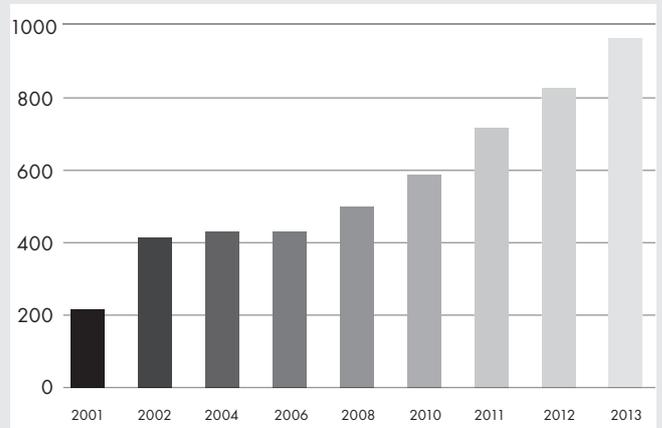
**Antje:** So schnell gebe ich nicht auf, Fiete, als Linker hast Du wohl einen Brass auf Olaf Scholz wegen Hartz IV und Agenda 2010. Olaf Scholz war auch mal Justiziar beim Konsumgenossenschaftsverband und der hält bestimmt immer noch sehr viel von Genossenschaften und Selbsthilfe gerade dann, wenn es um Altersabsicherung geht.

**Eugen:** Ich sag ja immer, wir Sozialdemokraten haben ein Herz für Genossenschaften – auch für kleine innovative. Vielleicht haben sich einige Mitarbeiter der Baubehörde in den CDU Jahren 2002 bis 2010 den Kopf verdrehen lassen und denken immer noch neoliberal.

**Antje:** So was habe ich auch gehört. Aber sozialer Wohnungsbau und auch genossenschaftliche Baugenossenschaften gelten bestimmt nur bei einigen Wenigen als antiquiert und als sozialistischer Zopf, den man abschneiden muss. Der jetzige Präsident des Gesamtverbands der Wohnungswirtschaft, Axel Gedaschko, war Hamburger Bausenator und hat sich bei den letzten „Wohnprojekte Tagen“ der STATTBAU vehement für die Gründung neuer Genossenschaften ausgesprochen. Wenn schon die Renten nicht mehr sicher sind, dann müssen wir gemeinsam dafür sorgen, dass junge Berufstarter, Familien, Alleinerziehende und Rentner wenigsten sicher und bezahlbar wohnen können – auch im Alter und bei Arbeitslosigkeit. Gemeinsam sind wir stark. Ich habe mit Freunden in Berlin und München gesprochen. Alle sagen: Genossenschaften sind im Kommen, nur die Hamburger Baubehörde verschläft mal wieder die Zeichen der Zeit. Wenn in 10 Jahren die Rentner

### Mittel der Bodenrichtwerte in € pro m<sup>2</sup> Wohnfläche, Grundstückskostenrichtsatz für geförderten Wohnungsbau 2001 als Vergleich

Der durchschnittliche Verkaufspreis pro m<sup>2</sup> Wohnfläche für den Geschosswohnungsbau hat sich seit 2001 (Grundstückskosten Richtsatz 230 Euro pro m<sup>2</sup>) bis 2013 (knapp 1000 Euro pro m<sup>2</sup>) mehr als vervierfacht.



Quelle: Immobilienmarktbericht Hamburg 2014, Gutachterausschuss für Grundstückswerte

auch die heute geförderten Sozialwohnungen im 2. Förderweg – wie Fiete ja belegt hat – nicht mehr bezahlen können, wird auch die Sozialbehörde die enormen Mietzuschüsse nicht zahlen können. Wir müssen jetzt aktiv werden und möglichst viele Wohnungen aus den Markt der Spekulation herausnehmen. Wir Bürger müssen unsere Stadt vor Finanzspekulantenschutz und unsere Wohnungen selbst gemeinschaftlich und solidarisch kaufen.

Es gibt so viele gute Ideen zur gemeinsamen Finanzierung. Das Mietshäuser Syndikat hat 2012 den genossenschaftlichen Klaus Novy Preis erhalten und ist ein Beispiel der Solidarfinanzierung zwischen Projekten. Solidar- und Bürgerfinanzierung – das sind die Maßnahmen, über die wir mit den Politikern reden müssen. In Hamburg hat das Mietshäuser Syndikat auch schon ein Projekt realisiert. Es gibt Genossenschaftsdarlehen der KfW, die die IFB verweigert. Gute Überlegungen für gemeinsames genossenschaftliches Bauen und Wohnen sind z. B:

- eine Stiftung als solidarischer Bodenträger,
- eine Förderzulage für zusätzliche Genossenschaftsanteile, um Förderkapital einzuwerben,
- ein Bürgerfonds wie er in der Zeitschrift FREIHAUS von STATTBAU schon vor 2 Jahren beschrieben wurde.

Die Baubehörde muss endlich aufwachen!

**Eugen:** Die Baubehörde ist nicht verschlafen. Wir sollten mal alle gemeinsam mit denen reden.

**Fiete:** Bei den Beamten bin ich skeptisch, ehe die in die Hufe kommen, bin ich schon lange in Rente.

**Antje:** Dann müssen die Politiker denen mal Beine machen. Wir besuchen mal die Politiker in der Bürgerschaft und in den Bezirken.

**Eugen:** Gute Idee, das gehen wir an und entwickeln gleichwohl mit STATTBAU, Lawaetz Stiftung und den 20 Hamburger Kleingennossenschaften eine gemeinsame Strategie. □

# SERVICE

## Veranstaltungen

KURSE UND RUNDGÄNGE zu Hamburg-Themen
<b>Veranstalter:</b> Hamburger Volkshochschule
<b>Telefon:</b> 040-42 841 42 84
www.vhs-hamburg.de   service@vhs-hamburg.de
<b>Kultur für alle – Hamburg entdecken</b> Termin: 4. September 2014 – 15. Januar 2015, 7 Termine, 16 UStd. Kurszeiten: donnerstags, 12:00–13:45 Uhr
<b>Blind Date mit Hamburg</b> Termin: 6. November 2014 – 15. Januar 2015, 5 Termine, 15 UStd. Kurszeiten: donnerstags, 12:00–14:15 Uhr
<b>Hamburg in Bewegung – Spaziergänge zur Architektur- und Baugeschichte</b> Termin: 13. September – 22. November 2014, 6 Termine, 18 UStd. Kurszeiten: samstags, 14:00–16:15 Uhr

FORTBILDUNGEN UND BERATUNGEN zum Thema selbständiges und selbstbestimmtes Wohnen älterer Menschen – zuhause oder in neuen Wohnformen
<b>Veranstalter:</b> Niedersachsenbüro „Neues Wohnen im Alter“
<b>Träger:</b> FORUM Gemeinschaftliches Wohnen e.V.
<b>Ort:</b> ver.di-Höfe, Goseriende 10, 30159 Hannover
<b>Telefon:</b> 0511-16 5910-80
www.fgw-ev.de   info@neues-wohnen-nds.de
<b>Kosten:</b> 49,- Euro inkl. Seminarunterlagen und Getränke; 25,- Euro für Mitglieder des FORUM Gemeinschaftliches Wohnen e. V.
Um Anmeldung wird gebeten.
<b>Schulenburg, Vortrag:</b> »Wohnen-Pflege-Nachbarschaft. Neue Konzepte für den ländlichen Raum« Termin: Dienstag, 30. September 2014, 18:00–19:30 Uhr
<b>Erstberatung</b> des Niedersachsenbüros für Bürgerinnen und Bürger im Oktober Termin: Donnerstag, 2. Oktober 2014, 17:00–19:00 Uhr
<b>Fortbildung:</b> Gemeinschaftliches Wohnen: Wie werden wir eine handlungsfähige Gruppe? Von der Idee zur aktiven Gemeinschaft Termin: Donnerstag, 23. Oktober 2014, 10:00–16:00 Uhr
<b>Fortbildung:</b> Gemeinschaftliches Wohnen in neuen Genossen- schaften Termin: Donnerstag, 20. November 2014, 10:00–16:00 Uhr
<b>Erstberatung</b> des Niedersachsenbüros für Bürgerinnen und Bürger im Dezember Termin: Samstag, 6. Dezember 2014, 17:00–19:00 Uhr

STADTRUNDGÄNGE zu stadtplanerischen Themen
<b>Veranstalter:</b> Stattreisen Hamburg e. V.
Kuhberg 2, 20459 Hamburg
<b>Telefon:</b> 040-8708010-84   <b>Fax:</b> 040-8708010-1
www.stattreisen-hamburg.de   info@stattreisen-hamburg.de
<b>Kosten:</b> 10,-€/erm. 8,-€
Ohne Anmeldung
<b>Dauer:</b> ca. 2 Stunden
<b>OKTOBER 2014</b>
<b>Inselpark Wilhelmsburg</b> Termin: Freitag, 3. Oktober 2014, 14:00 Uhr Treffpunkt: S-Bahnhof Wilhelmsburg, Neuenfelder Straße
<b>Altona Altstadt</b> Termin: Freitag, 3. Oktober 2014, 15:00 Uhr Treffpunkt: Bahnhof Altona, Ausgang Paul-Neumann-Platz vor dem Intercity-Hotel
<b>City Nord</b> Termin: Samstag, 4. Oktober 2014, 15:00 Uhr Treffpunkt: U-Bahnstation Sengelmannstraße, Ausgang City-Nord
<b>Harburger Binnenhafen</b> Termin: Sonntag, 19. Oktober 2014, 14:00 Uhr Treffpunkt: S-Bahnstation Harburg Rathaus, Ausgang Neue Straße
<b>NOVEMBER 2014</b>
<b>St. Georg</b> Termin: Samstag, 8. November 2014, 15:00 Uhr Treffpunkt: St. Georgskirche, Spadenteich/Ecke Koppel
<b>City Nord</b> Termin: Samstag, 15. November 2014, 15:00 Uhr Treffpunkt: U-Bahnstation Sengelmannstraße, Ausgang City-Nord
<b>Harburger Binnenhafen</b> Termin: Sonntag, 23. November 2014, 14:00 Uhr Treffpunkt: S-Bahnstation Harburg Rathaus, Ausgang Neue Straße
<b>Ottensen</b> Termin: Samstag, 29. November 2014, 15:00 Uhr Treffpunkt: vor dem Bahnhof Altona, Ottenser Hauptstraße

## SEMINARE zum Thema Arbeit und Leben in Hamburg

**Veranstalter:** Arbeit und Leben DGB/VHS Hamburg e.V.

**Ort:** Besenbinderhof 60, 20097 Hamburg

**Telefon:** 040-28 40 16-0

[www.hamburg.arbeitundleben.de](http://www.hamburg.arbeitundleben.de)  
[office@hamburg.arbeitundleben.de](mailto:office@hamburg.arbeitundleben.de)

### Sprung über die Elbe

Was tut sich im Süden der Metropolregion? Wir wagen den Sprung über die Elbe und erkunden Harburg mit seiner kleinen Hafencity und dem Industriegebiet. Zweites Ziel ist Lüneburg, wo 2012 der internationale Hansetag stattfand. Und wir fahren nach Stade, das Städtchen, das mit den Einnahmen des AKWs die Altstadt restaurierte. Wie sieht die Zukunft der Regionen aus? Was bedeutet die Hanse heute? Was die Pendlerpauschale?

**Termin:** Montag, 6. – Freitag, 10. Oktober 2014

**Leitung:** Klaus Koerth

**Kosten:** 125,-€ (Zusätzliche Kosten für den ÖPNV und Eintritte)

### Wohnungspolitik in Hamburg

Fehlender Wohnraum, ständig steigende Mieten: In Hamburg ist die Wohnungsfrage ein Politikum geworden. Wir ziehen eine Art wohnungspolitische Bilanz, bei der wir vom Senat über die Wohnungswirtschaft bis zum Netzwerk »Recht auf Stadt« alle AkteurlInnen berücksichtigen. Und wir klären, was es auf sich hat mit der Kappungsgrenze, Sozialen Erhaltungssatzungen, 1. und 2. Förderweg, Mietpreisbindungen usw.

**Termin:** Montag, 17. – Freitag, 21. November 2014

**Leitung:** Michael Joho

**Kosten:** 125,-€ (Zusätzliche Kosten für den ÖPNV)



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

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

## TAGUNGEN

### 5. WOHNPROJEKTETAG DARMSTADT

**Veranstalter:** WIR – Agentur für gemeinschaftliches Bauen und Wohnen

**Termin:** Sonntag, 12. Oktober 2014

**Ort:** Bessunger Knabenschule, Darmstadt, Ludwigshöhstraße 42

**Telefon:** 061 51-976 92 59

[www.wohnprojekte-darmstadt.de](http://www.wohnprojekte-darmstadt.de) | [wir-agentur@web.de](mailto:wir-agentur@web.de)

### ABSCHLUSSKONFERENZ »INTEGRATIONSPOTENZIALE LÄNDLICHER REGIONEN IM STRUKTURWANDEL«

**Veranstalter:** Schader Forum

**Termin:** Donnerstag, 16. und Freitag, 17. Oktober 2014

**Ort:** Schader-Forum, Goethestraße 2, 64285 Darmstadt

**Telefon:** 061 51-17 59-20

[www.schader-stiftung.de](http://www.schader-stiftung.de) | [bolte@schaderstiftung.de](mailto:bolte@schaderstiftung.de)

### 6. NORDDEUTSCHER WOHN-PFLEGE-TAG

**Veranstalter:** STATTBAU HAMBURG GmbH/KIWA/  
Kompetenzzentrum Demenz

**Termin:** Donnerstag, 30. Oktober 2014, 9:30–17:00 Uhr

**Ort:** Media Docks Lübeck, Willy-Brandt-Allee, 23554 Lübeck

**Kosten:** 95,-€, ermäßigt 45,-€

**Anmeldung:** Anja Abel,  
[anja.abel@awo-sh.de](mailto:anja.abel@awo-sh.de), 04 31/51 14-556  
AWO Schleswig Holstein gGmbH,  
Sibeliusweg 4, 24109 Kiel

### 10. MÜNCHENER WOHNPROJEKTE-TAGE

**Veranstalter:** Münchner Volkshochschule GmbH

**Termin:** Freitag, 6. Februar 2015, 16:00–20:00 Uhr  
Samstag, 7. Februar 2015, 10:00–18:00 Uhr

**Ort:** Volkshochschule Rosenheimer Straße 5

**Telefon:** 089-480 06-0

**Kosten:** 20,-€, ermäßigt 45,-€

[www.mvhs.de](http://www.mvhs.de) | [wohnprojekttag@mvhs.de](mailto:wohnprojekttag@mvhs.de)

# SERVICE

## Tipps

### BUCH

### FILM

#### **25 JAHRE SCHANZE E. G. WOHNPROJEKT UND MEHRFAMILIENHÄUSER DER WOHNUNGSBAUGENOSSENSCHAFT IN HAMBURG**

Das Buch gibt einen Einblick in die Entstehung und Entwicklung der Genossenschaft und die bunte Vielfalt der von ihr betreuten, über die ganze Stadt verteilten Wohnprojekte.

15,-€ plus Porto; Bezug direkt über [wbgsschanze@arcor.de](mailto:wbgsschanze@arcor.de) gegen Vorkasse

#### **DOKUMENTATION DES FACHTAGS »FÖRDERUNG VON GENOSSENSCHAFTSGRÜNDUNGEN«**

Die Veranstalterinnen Hof e. V. und Urbanes Wohnen e. V. hatten Vertreter/Innen aus Kommunen, Verbänden und Genossenschaften geladen, um sich über Strategien zur Erleichterung von Neugründungen auszutauschen.

Die Dokumentation zum Download finden Sie unter [www.wohnbund.de](http://www.wohnbund.de)

#### **SOZIALE STADTENTWICKLUNG, WOHNPROJEKTE, BAUGEMEINSCHAFTEN, NACHHALTIGE GEBÄUDEPLANUNG**

Herausgegeben von STATTBAU HAMBURG GmbH, Hamburg 2014

10,- € plus Porto; Bezug direkt über STATTBAU HAMBURG GmbH gegen Vorkasse

#### **DIE ESSO HÄUSER – DER FILM**

Ein Film von Irene Bude, Olaf Sobczak und Steffen Jörg

Hausbau auf St. Pauli – work in progress vom Filmteam „Empire St. Pauli“: Die Geschichte der ESSO-Häuser auf St. Pauli steht symbolisch für aktuelle stadtpolitische Auseinandersetzungen: Alte Häuser werden abgerissen und durch schicke Neubauten ersetzt, die Mieten steigen, Menschen müssen wegziehen... Doch viele haben keinen Bock mehr auf eine Politik, die sich an den Profitinteressen der Immobilienwirtschaft orientiert! So auch die „Initiative ESSO-Häuser“. Mit viel Engagement, Ausdauer und Witz setzten sie sich unermüdlich für den Erhalt der Häuser ein. Aber auch nachdem die Abrissbagger alles plattgemacht haben machen sie weiter und fordern 100% Sozialwohnungen, eine öffentlich-genossenschaftliche Lösung, sowie eine Beteiligung des Stadtteils an der Planung.

**Informationen und Unterstützungsmöglichkeiten:**  
[www.essohauser.info](http://www.essohauser.info)

#### **GÖTTLICHE LAGE**

Ein Film von Ulrike Franke und Michael Loeken

Auf einem ehemaligen Stahlwerksgelände in Dortmund wird über viele Jahre ein neuer Stadtteil gebaut. Den Mittelpunkt bildet ein künstlicher See, an dessen Ufern luxuriöse Wohnbebauung stattfindet. Die Menschen, die um das ehemalige Stahlwerksgelände herum wohnen und dort arbeiteten, können sich das Wohnen am See nicht leisten. Über fünf Jahre vergehen, bis das einstige Stahlwerk einem See gewichen ist. Planer und Anwohner, Visionäre und Zweifler werden zu Gewinnern und Verlierern dessen, was man gesellschaftlichen Fortschritt nennt. Ein Film über den Wandel der Industrie- zur Freizeitgesellschaft.

**Mehr Informationen:** [www.goettliche-lage.de](http://www.goettliche-lage.de)

# SERVICE

## Adressen

### 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

[www.stattbau-hamburg.de](http://www.stattbau-hamburg.de) | [post@stattbau-hamburg.de](mailto:post@stattbau-hamburg.de)

Allgemeine Beratung für Wohngruppeninteressierte:  
jeden ersten Freitag im Monat ab 14:00 Uhr bei STATTBAU  
HAMBURG GmbH, telefonische Anmeldung erwünscht

### HAMBURGER KOORDINATIONSSTELLE FÜR WOHN-PFLEGE-GEMEINSCHAFTEN

bei STATTBAU HAMBURG GmbH

Telefon: 040-43 29 42-23

[koordinationsstelle@stattbau-hamburg.de](mailto: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

[baugemeinschaften@bsu.hamburg.de](mailto:baugemeinschaften@bsu.hamburg.de)  
[www.baugemeinschaften-hamburg.de](http://www.baugemeinschaften-hamburg.de)

### ARCHE NORA E. V.

Neue Lebens- und Wohnformen für Frauen auch im Alter

[info@archenora.de](mailto:info@archenora.de) | [www.archenora.de](http://www.archenora.de)

### AUTOFREIES WOHNEN E. V.

Hartzlohplatz 5, 22307 Hamburg

Telefon: 040-2780 83 61 | Fax: 040-2780 83 62

[www.autofreieswohnen.de](http://www.autofreieswohnen.de) | [info@autofreieswohnen.de](mailto:info@autofreieswohnen.de)

Ansprechpartnerin: Rose Scharnowski

### BAUTEILBÖRSE BREMEN

Vermittelt/verkauft gebrauchte wiederverwendbare Bauteile.  
Erwerbbarer Gegenstände auf der Webseite

Getreidestraße 16/18, 28217 Bremen

Telefon: 04 21-579 60 88 | Fax: 04 21-579 69 22

[www.bauteilboerse-bremen.de](http://www.bauteilboerse-bremen.de) | [info@bauteilboerse-bremen.de](mailto:info@bauteilboerse-bremen.de)

### FORUM FÜR GEMEINSCHAFTLICHES WOHNEN (FGW E. V.)

Zusammenschluss von Vereinen und Personen, die gemein-  
schaftliche, generationsübergreifende Wohnformen bekannt  
machen, initiieren und verwirklichen.

Hildesheimer Str. 15, 30169 Hannover

Telefon: 05 11-16 59 10-0

[www.fgw-ev.de](http://www.fgw-ev.de) | [info@fgw-ev.de](mailto:info@fgw-ev.de)

### INTERESSENVERBAND WOHNPROJEKTE SCHLESWIG-HOLSTEIN

Landesweites Netzwerk zur Unterstützung und Förderung  
gemeinschaftlichen, nachbarschaftlichen und selbst bestimmten  
Wohnens

Schlachterstraße 3, 25348 Glückstadt

Telefon: 041 24-60 42 70

[www.wohnprojekte-sh.de](http://www.wohnprojekte-sh.de) | [verband@wohnprojekte-sh.de](mailto:verband@wohnprojekte-sh.de)

Ansprechpartnerin: Birgit von Appen

### KIWA – KOORDINATIONSSTELLE 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: 01 51-59 10 63 56

[www.kiwa-sh.de](http://www.kiwa-sh.de) | [kiwa-team@gmx.de](mailto:kiwa-team@gmx.de)

### WOHNBUND E. V.

Ein Netzwerk von wohnungspolitisch engagierten Fachleuten  
und Organisationen, die mit ihrer Arbeit zur Entwicklung und  
Realisierung zeitgemäßer Wohnformen beitragen.

Aberlestraße 16/Rgb., 81371 München

Telefon: 089-74 68 96 11 | Fax: 089-725 50 74

[www.wohnbund.de](http://www.wohnbund.de) | [info@wohnbund.de](mailto:info@wohnbund.de)

### ZUSAMMEN-BAUEN-LOHNT

Internet-Plattform zur Information und Vernetzung Hamburger  
Wohnprojekte-Interessierter

[www.zusammen-bauen-lohnt.de](http://www.zusammen-bauen-lohnt.de)

# 11. HAMBURGER WOHNPROJEKTE-TAGE

FREITAG 26. UND SAMSTAG, 27. SEPTEMBER 2014

## HAMBURG BAUT! ... FÜR WEN?

Nach vielen Jahren des angespannten Wohnungsmarktes und der steigenden Mieten, bewegt sich etwas in der Hamburger Wohnungspolitik: Es wird wieder gebaut! Und zwar über 6.000 Wohnungen 2013. Die Weiterführung der Wohnungsbauoffensive soll Druck aus dem Wohnungsmarkt nehmen und neuen dringend benötigten Wohnraum für die wachsende Stadt Hamburg schaffen. Diese Entwicklung ist erfreulich, wirft jedoch auch Fragen auf.

- Was bewirkt der Wohnungsneubau wirklich?
- Kommt die erhöhte Wohnungsbautätigkeit auch Menschen mit geringem Einkommen oder besonderen Wohnbedarfen zugute?
- Wie kann Wohnungsbau für ältere Menschen, Menschen mit Behinderungen oder Pflegebedarf, sowie Menschen mit geringem Einkommen gefördert werden?

## DIE VERANSTALTUNG

### Veranstalter:



STATTBAU HAMBURG  
Stadtentwicklungsgesellschaft mbH  
Sternstraße 106, 20357 Hamburg  
E-Mail: post@stattbau-hamburg.de  
Internet: www.stattbau-hamburg.de

### Die Veranstaltung wird unterstützt von:



### Veranstaltungsort:

Universität Hamburg, Fakultät Wirtschaft und Sozialwissenschaften, Department Wirtschaft und Politik, ehemaliges Gebäude der HWP, Von-Melle-Park 9, 20146 Hamburg

## PROGRAMM: SAMSTAG, 27. SEPTEMBER 2014

### 10-12 UHR RUNDGÄNGE UND BESICHTIGUNGEN

#### Rundgang zu Hausgemeinschaften in St. Pauli

Treffpunkt: 10 Uhr, Ecke Sternstraße/Neuer Kamp, Nähe U-Bahn Feldstraße  
Dr. Tobias Behrens, STATTBAU HAMBURG GmbH

#### Rundgang Wohnprojekte im Erika-Mann-Bogen und Elfriede-Lohse-Wächter-Weg

Treffpunkt: 10 Uhr, Erika-Mann-Bogen 20 (Alte Pathologie)  
Rosemarie Oltmann, STATTBAU HAMBURG GmbH  
Michael Lezius, Projektvertreter (angefragt)

#### Altona-Altstadt – Magischer Ort für Wohnprojekte – Rundgang Wohnprojekte, Bau- und Hausgemeinschaften

Treffpunkt: 10 Uhr, Stattschule Virchowstraße 80  
Manfred Gerber STATTBAU HAMBURG GmbH und Projektvertreter

### 13-18 UHR MARKT DER MÖGLICHKEITEN

#### Infostände von Initiativen aus Hamburg und dem Umland

Foyer des Departments für Wirtschaft und Politik der Universität Hamburg (ex-HWP), Von-Melle-Park 9, 20146 Hamburg

### 14-15.30 UHR MEETING

#### Treffen junger Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften: Erfahrungen, Reflexion und Ausblick

Dr. Tobias Behrens, STATTBAU HAMBURG GmbH,  
Dr. Manuel Osório P99 Verwaltungsgesellschaft mbH

STATTBAU HAMBURG GmbH ist

- Mitglied im wohnbund e.V. Bundesverband
- Mitglied im Forum gemeinschaftliches Wohnen e.V.
- Im Bundesverein zur Förderung des Genossenschaftsgedankens e.V.
- Gründerin von P99 Verwaltungsgesellschaft mbH
- Veranstalterin der Hamburger Wohnprojekte-Tage
- Herausgeberin der Zeitschrift **FREIHAUS**
- Betreiberin der Hamburger Koordinationsstelle für Wohn-Pflege-Gemeinschaften

### 14-15.30 UHR WORKSHOPS

#### 1. Bau- und Hausgemeinschaften gründen: Tipps für Interessierte

Dr. Josef Bura, Vorsitzender FORUM gemeinschaftliches Wohnen e.V.  
Rita Kreis, Mitbegründerin Wohnprojekt Drachenbau

#### 2. Wie Hamburg Wohnprojekte und Baugemeinschaften fördert

Rosemarie Oltmann, STATTBAU HAMBURG GmbH  
Uwe Henning, Agentur für Baugemeinschaften (BSU)

#### 3. Wohnungsgenossenschaften: Träger für neue Wohnformen

Rainer Maaß, Verband Norddeutscher Wohnungsunternehmen  
Reiner Schendel, STATTBAU HAMBURG GmbH

#### 4. Annäherung an konsensfähige Entscheidungen: Eine Frage der Methoden

Peter Herholtz, Beratung für Organisationen und Interessenvertretungen und Mitglied des Wohnprojektes Allmende Wulfsdorf  
Mascha Stubenvoll, STATTBAU HAMBURG GmbH

### 16.30-18 UHR WORKSHOPS

#### 5. Pullover oder Passivhaus? Theorie und Praxis vom Leben mit energieeffizienten Wohnhäusern

Manfred Gerber, STATTBAU HAMBURG GmbH  
Projektvertreter Open House

#### 6. Kooperationen: Gemeinschaftliche Wohnprojekte in klassischen Genossenschaften

Markus Niedenhoff, Wohnungsgenossenschaft von 1904 e.G., Vertreter der Gruppe Offene Nachbarschaft in Kiwittdorf  
Dr. Tobias Behrens, STATTBAU HAMBURG GmbH

#### 7. grundFAIRmögen: Der Einstieg ins Wohnprojekt für Mieter ohne Vermögen

Reiner Schendel, STATTBAU HAMBURG GmbH  
Regine Rega-Lindner und Stefan Wendt-Reese, die hamburger berater

### 18.15-20.15 UHR WOHNGRUPPENFORUM

#### Wohngruppen zum Einsteigen

Angebote für Interessierte am laufenden Band  
Moderation: Dr. Josef Bura, STATTBAU HAMBURG GmbH