



FREIHAUS



STATTBAU STATT ABRISS

Initiativen, Projekte und stadtpolitische Transformation von 1985 bis 2025

Jubiläumsausgabe zum 40-jährigen Bestehen von STATTBAU HAMBURG

ZUM TITELBILD

Durchbruch

Die Arbeit von STATTBAU HAMBURG zielt darauf ab, Lösungen für die Herausforderungen der gemeinschaftlichen und gemeinwohlorientierten Wohnungsversorgung und Stadtentwicklung zu finden. Dabei geht es darum, neue Wege zu gehen und Durchbrüche in festgefahrenen Strukturen zu erzielen.

Das Bild entstand in einem der ersten von STATTBAU HAMBURG in den 1980er Jahren betreuten Instandsetzungs-Projekten. (Bildquelle: STATTBAU HAMBURG Archiv)

FREIHAUS

Info für gemeinschaftliches und selbstbestimmtes Wohnen

Ausgabe Nr. 29, November 2025

FREIHAUS erscheint i.d.R. 1x im Jahr

FREIHAUS online Archiv unter:

<https://archiv.stattbau-hamburg.de/> ↗

Herausgeber:

STATTBAU HAMBURG

Stadtentwicklungsgesellschaft mbH, Sternstraße 106,

20357 Hamburg, Telefon: 040/ 432942-0,

Fax: 040/ 43294240, www.stattbau-hamburg.de ↗

Redaktion:

Joscha Metzger, Stefanie Haase und Milena Berger.

Wir danken Mascha Stubenvoll und Lynn von Baumbach für ihre Unterstützung.

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

Die Herausgabe der FREIHAUS wird mit Zuwendungsmitteln der Hamburger Sozialbehörde unterstützt.

Gestaltung und Layout:

Simon Marti

Herzlich willkommen zur 29. **FREIHAUS**-Ausgabe!

Diese **FREIHAUS** ist ein ganz besonderes Heft, denn es ist die (zweiteilige) Jubiläumsausgabe zu 40 Jahren STATTB AU HAMBURG! Wenn Sie die gedruckte Version in den Händen halten, werden Sie sehen, dass Sie die Zeitung von beiden Seiten lesen können: Hier starten Sie bei dem Rückblick über 40 Jahre STATTB AU HAMBURG in die Geschichte. Drehen Sie das Heft zweimal um 180° sind Sie bei dem Ausblick: Was erwarten, hoffen, befürchten und tun wir für die Zukunft? In der Heftmitte dann die Gegenwart: STATTB AU HAMBURG stellt sich vor.

Bei der digitalen Version hilft das Drehen am Handy, Tablet oder Rechner leider nicht – da müssen Sie sich das einfach vorstellen und erhalten die verschiedenen Teil-Freihäuser hintereinander als zwei einzelne PDFs.

Bei dem Blick zurück in 40 Jahre Geschichte von STATTB AU HAMBURG zeigt sich für uns zweierlei. Zum einen sehen wir, wie viele Entwicklungen und Prozesse in den 1980er Jahren ihren Anfang genommen haben. Der Kampf um besetzte Häuser, um die Hafenstraße, aber auch später um Bambule war breit getragen und hat Veränderungen in Gang gesetzt. Vieles von dem, was uns heute noch trägt, nahm damals seinen Anfang: Die Etablierung von Wohnprojekten als eine neue Form städtischen Wohnens, die Verankerung von genossenschaftlichen Wohnformen in der städtischen Förderung, Konzeptvergaben für Baugemeinschaften und die Verankerung dieses Konzeptes bis in die Stadtentwicklungsbehörde hinein durch die Agentur für Baugemeinschaften. Die alternative Bewegung hat damals Spielräume erkämpft und so gute Rahmenbedingungen für heutige Projekte erstritten. Wir merken aber heute auch einen harten Druck auf dem Wohnungsmarkt, extreme Bodenpreise und hohe Baukosten. Wir bemerken die fehlenden und zu kurzen Sozialbindungen aus den früheren 2000ern. In Hamburg fehlen heute tausende von Sozialwohnungen, die aufwändig neu errichtet und hergestellt werden müssen.

Zum anderen sehen wir, dass es bei den damaligen wohnungspolitischen Kämpfen nicht nur um den eigenen Wohnraum ging, sondern um Selbstbestimmung, um Partizipation und Selbstverwaltung ohne staatliche oder institutionelle Einmischungen. STATTB AU HAMBURG wurde als alternativer Sanierungsträger gegründet, die ersten Projekte waren Selbsthilfeprojekte. Die heutigen Projekte sind möglicherweise leidenschaftsloser, was ihre Verwaltungsweise angeht, dafür haben sie in der Fragestellung, wie ein sozial gerechtes Wohnprojekt finanziert werden kann ein sehr, sehr dickes Brett zu bohren.

Die ersten STATTB AU Projekte waren Sanierungsprojekte. Die Baukosten konnten durch Selbsthilfe deutlich reduziert werden. Eine Mündigkeit über das eigene Haus stellte sich einfach her, schon allein darüber, dass das bauliche Umfeld ganz praktisch selbst gestaltet wurde. Projekte im Bestand haben einen einfacheren Zugang zum sozialen Experiment, weil mehr extensiv genutzter Raum mit weniger Verwertungsdruck und ohne explizite Nutzungszuschreibung zur Verfügung stand. Nach Jahren des Wohnungsneubaus findet seit ein paar Jahren in der Wohnungs- und Baupolitik ein Umdenken statt, das Sanierung gegenüber Neubau wieder mehr in den Fokus nimmt. Zu wünschen wäre, dass hierdurch auch wieder für Wohnprojekte ein Zugang zu Bestandsgebäuden hergestellt werden könnte, in dem zum Beispiel ungenutzte Gewerbeimmobilien per Konzeptvergabe an Baugemeinschaften vergeben werden.

Wir haben versucht die verschiedenen Themenbereiche und Aspekte sowohl im Rück- als auch im Ausblick zu betrachten. Wir hoffen, dass Ihnen beide Hefte neue und alte Gedanken näher bringen und Ihnen Mut machen für neue spannende Projekte! Wir wünschen Ihnen viel Spaß beim Lesen unserer Jubiläums-**FREIHAUS**.

Alexandra Bossen, Katrin Brandt und Joscha Metzger

INHALT

2 IMPRESSUM

3 EDITORIAL

EINLEITUNG

6 Joscha Metzger
VOM „HÄUSERKAMPF“ ZUR „STADT DER WOHNPROJEKTE“
Umkämpfte Stadtentwicklung und Wohnungspolitik in Hamburg

TRANSFORMATION IN DER STADTPOLITIK

10 Gesprächsführung: Joscha Metzger, Lynn von Baumbach
MIETER*INNENKÄMPFE IN DEN 1980ER JAHREN
Interview mit Jürgen Twisselmann

13 Dirk Schubert
DIE NEUE HEIMAT
Wachstum, Missmanagement und Abwicklung eines gemeinnützigen Wohnungsunternehmens

15 Gesprächsführung: Joscha Metzger, Lynn von Baumbach
40 JAHRE STATTB AU HAMBURG – EIN RÜCKBLICK AUF DIE ERSTEN JAHRZEHNTE
Interview mit Josef Bura, Tobias Behrens und Christiane Hollander

20 Joscha Metzger
„ZIEHT EINEN TRENNUNGSSTRICH ZU DEN HERRSCHENDEN“
Der Wohnbund-Kongress 1989 und STATTB AU HAMBURG als Intermediär zwischen den Fronten

22 Friederike Suck
DIE P 99 GEBÄUDE- VERWALTUNGSGESELLSCHAFT
Unterstützung für Wohnprojekte in Buchhaltungs- und Finanzfragen

24 Gesprächsführung: Joscha Metzger
DIE AGENTUR FÜR BAUGEMEINSCHAFTEN IN HAMBURG
Interview mit Christian Marx und Elke Seipp

27 Tobias Behrens und Sabine Natebus
DIE ZUKUNFT GEMEINSAM GESTALTEN!
Zusammenarbeit mit den Hamburger Wohnstiften

INITIATIVEN UND PROJEKTE

29 Simone Borgstede, Monika Sigmund und Marily Stroux
DIE HAFENSTRASSE
Ein gewonnener Kampf

32 Christian Diesener und Andrea Gottschalk
WOHNPROJEKT DRACHENBAU
Wo sind wir gestartet? Wo sind wir gelandet?
Eine sehr persönliche Betrachtung

34 Mietergenossenschaft Falkenried-Terrassen eG
**DIE MIETERGENOSSENSCHAFT FALKENRIED-
TERRASSEN EG**

36 Sabine Stövesand
**DAS WOHNPROJEKT „PARKHAUS“
AM PINNASBERG**

38 Milena Berger und Rosemarie Oltmann
**VOM EINZELNEN PROJEKT ZU GANZEN
QUARTIEREN**
Entwicklung der Baugemeinschaften in
Hamburg zwischen 1990 und 2020

HERAUSFORDERUNGEN UND ALTERNATIVEN

42 Katrin Brandt
**WOHNUNGSLOSIGKEIT: DAS HAMBURGER
BÜNDNIS FÜR EINE NEUE SOZIALE
WOHNUNGSPOLITIK**

44 Steffen Jörg
RECHT AUF STADT
Erfolge, Rückschläge und Perspektiven einer
stadtpolitischen Bewegung in Hamburg

48 Gesprächsführung: Joscha Metzger
**ENTEIGNUNG ODER SELBSTVERWALTUNG –
WIE GEHT GUTES WOHNEN FÜR ALLE?**
Diskussion mit Simon Stülcken, Paulina
Domke, Antje Johannsen, Manfred Fink,
Marc Meyer und Katrin Brandt

STATTBAU INTERN



STATTBAU HAMBURG



STATTBAU HAMBURG GEMEINWOHL GMBH

VOM „HÄUSERKAMPF“ ZUR „STADT DER WOHNPROJEKTE“

Umkämpfte Stadtentwicklung und Wohnungspolitik in Hamburg

Joscha Metzger

Die Gründung von Mieter*inneninitiativen, die Besetzung leerstehender Häuser und die Entstehung selbstverwalteter Wohnprojekte – wie wir sie in dieser Ausgabe der Freihaus zum 40-jährigen Jubiläum von STATTAU HAMBURG vorstellen – sind Ausdruck gesellschaftlicher Konflikte der 1980er Jahre. Zugleich sind sie Teil der Lösungsansätze hin zu einer Transformation des Wohnens und der Stadtentwicklung, die in diesem Jahrzehnt stattfand. Besondere Bedeutung hatten dabei Ansätze alternativer Sanierung, die als Vorläufer einer integrierten Stadtentwicklung wirkten.

Um die stadtpolitischen Konflikte der 1980er Jahre zu verstehen, ist es nötig auf die Zeit davor zurückzuschauen: Nach dem Zweiten Weltkrieg war ein großer Teil der Wohnhäuser und Stadtstrukturen zerstört. In Hamburg waren im Jahr 1945 nur etwa die Hälfte aller Wohnungen überhaupt noch bewohnbar. Es gab eine noch nie dagewesene Wohnungsnot. Die politischen Parteien waren sich deutschlandweit darüber einig, dass ein staatlich geförderter Wiederaufbau nötig ist. Die Wohnungsbaugesetze der 1950er Jahre stellten die Weichen für einen intensiven öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau. Im sozialdemokratisch regierten Hamburg wurden innerhalb weniger Jahrzehnte hunderttausende Wohnungen gebaut. Die Hauptträger des Wohnungsbaus waren die gemeinnützigen Wohnungsunternehmen – das heißt insbesondere die gewerkschaftliche Neue Heimat, die kommunalen Wohnungsunternehmen, die Wohnungsgenossenschaften sowie Stiftungen und andere soziale Wohnungsbausträger.

Der Wiederaufbau nach dem Zweiten Weltkrieg mündete jedoch in eine bauliche Erneuerung der Stadt, in der nicht nur neue Wohnungen geschaffen wurden, sondern die Stadt insgesamt nach funktionalen Maßgaben radikal neu gestaltet wurde: Es wurden autogerechte Verkehrswege durch die Stadt „geschlagen“ und die gesellschaftlichen

Bereiche Wohnen, Arbeiten, Bildung und Freizeit städtebaulich voneinander getrennt. Diese „Stadt-erneuerung“ richtete sich explizit gegen die Strukturen der gründerzeitlichen Stadt mit ihrer engen (sich über mehrere Hinterhöfe erstreckenden) Wohnbebauung, die in direkter räumlicher Nähe mit (teils gesundheitsgefährdend emittierenden) Gewerbestrukturen angelegt waren. Im Jargon der Hamburger Sozialdemokratie galt die gründerzeitliche Stadt als „kapitalistische“ Stadt, die – mithilfe der gemeinnützigen Wohnungsunternehmen – sozial gerecht und menschenwürdig umgestaltet werden sollte. Der daraus resultierende Stadtbau wurde seinerseits jedoch aus ökonomischen, sozialen und demokratischen Gründen heraus zunehmend kritisiert: Der Abriss der Altbaubestände vernichtete günstigen Wohnraum, zerstörte bestehende Nachbarschaften, geschah über die Köpfe der Menschen hinweg und erzeugte daher vielfach Wut auf die Entscheidungen der Stadtplaner*innen und der Unternehmen der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft.

Wohnungskrise und Kritik am standardisierten Wohnungsbau

Wohnungsversorgung galt lange Zeit als eine sozialpolitische Kernaufgabe. Obwohl die öffentliche Wohnungsbauförderung im Vergleich zu den 1950er und 60er Jahren bereits nachgelassen hatte, waren Mitte der 1980er Jahre noch immer 35 Prozent aller Wohnungen in Hamburg sozial gebunden. Dennoch sahen kritische Beobachter*innen eine neue Wohnungsnot drohen, da eine hohe Nachfrage bestand, der Neubau von Sozialwohnungen nachgelassen hatte und Mitte der 1970er Jahre Mietpreisbindungen für den Altbaubestand aufgehoben wurden. Darüber hinaus standen in den Sanierungsgebieten viele Altbauten leer oder wurden – oftmals in einem heruntergekommenen Zustand – als sogenannte „Studenten-“ oder „Gastarbeiterhäuser“



Polizeieinsatz in der Amandastraße 1981. (Bild: „Wohnprojekte in Hamburg von 1980 bis 1989“. Hrsg. Joachim Reinig)

an Menschen vermietet, bei denen man davon ausging, dass sie nicht lange wohnen bleiben würden.

Neben der quantitativen bestand allerdings auch eine qualitative Wohnungsfrage, auf die die Wohnungswirtschaft bis dato keine Antwort fand: Neubauwohnungen (und insbesondere die standardisierten Sozialbauwohnungen) waren auf die Bedürfnisse einer normgerechten deutschen Kleinfamilie ausgerichtet. Weder große Familien noch Singles noch Menschen, die in Gemeinschaft leben wollten, konnten hier so richtig glücklich werden. Das Alternativmodell stellten Wohngemeinschaften und -projekte dar: Der Wunsch mit oder ohne Kinder in Gemeinschaft zu leben, Raum zwischen privaten, gemeinschaftlichen und öffentlichen Nutzungen zu verteilen und das Wohnen mit Begegnungsmöglichkeiten, Kultur, Politik und Arbeit zu verbinden, verbreitete sich – zumindest in einer bestimmten Szene junger Menschen – immer stärker. In vielen Wohnprojekten wurde darüber diskutiert, wie das Wohnen insgesamt nicht-kapitalistisch, also als Gebrauchs- und nicht als Tauschwert organisiert werden könnte. Viele Hamburger Wohnprojekte entstanden als Genossenschaft, da diese Rechtsform gemeinschaftliches Eigentums an Immobilien und Boden ermöglicht. Beispielhafte Wohnprojekte der 1980er Jahre sind der Drachenbau und die Falkenried-Terrassen (siehe Beiträge S.32 und S.34). Die aus einer Besetzung hervorgegangene Hafenstraße verstand sich immer als ein politisches Projekt, in dem es um viel mehr als „nur“ ums Wohnen ging (siehe Beitrag S.29).

Von der Kahlschlagsanierung zu den Alternativen Sanierungsträgern

Eine der ersten Hausbesetzungen in Hamburg fand im Jahr 1973 in der Ekhofstraße im Stadtteil Hohenfelde statt. Eigentümerin des Hauses war eine Tochtergesellschaft der Neuen Heimat (siehe Beitrag S.13), die die alte Bausubstanz abreißen

und Luxuswohnungen errichten wollte. Die Besetzer*innen wollten das Haus dagegen als Ort des Wohnens und der Begegnung erhalten. Die polizeiliche Räumung endete für mehrere Beteiligte mit langjährigen Haftstrafen – und prägte das Bild brutaler Kahlschlagsanierung im Auftrag der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft. Der Abriss der Ekhofstraße fachte die Kritik an der autoritär durchgesetzten Stadterneuerung und ihren Folgen an. In diesem „Häuserkampf“ riefen jedoch nicht allein die einzelnen leerstehenden Häuser Protest hervor, sondern ebenso die großflächigen Sanierungsvorhaben wie in Altona-Altstadt und St. Pauli und das – rückblickend irrwitzig anmutende – Vorhaben eines gigantischen „Alsterzentrums“ im Sanierungsgebiet St. Georg. Die Stadtviertel, die zum Abriss vorgesehen waren, galten als heruntergekommen. Gleichzeitig waren sie jedoch Orte, an denen besonders viele Menschen mit geringem Einkommen und einem proletarischen und/oder migrantischen Hintergrund lebten. Zugleich zogen hier junge Menschen hin, die Raum für alternative Lebensweisen suchten. Diese Mischung aus einkommensschwachen, migrantischen und links-alternativen Menschen, die sich gemeinsam von Regierung und Wohnungswirtschaft bedroht sahen, bildete einen besonderen Nährboden für Protest. Es entstanden politische Gruppierungen, Mieter*inneninitiativen, der alternative Mieterverein „Mieter helfen Mietern“ (siehe Beitrag S.10) und Wohnprojektgruppen, die forderten, den Altbaubestand zu erhalten und für nachbarschaftsorientiertes und gemeinschaftliches Wohnen zu nutzen.

Ein Lösungsansatz zeichnete sich schließlich mit dem 1984 von reformorientierten Sozialdemokrat*innen in der Hamburger Bürgerschaft eingebrachten Programm „Alternativer Baubetreuer“ (ABB) und dem drei Jahre später verabschiedeten Ansatz „Stadterneuerung und soziale Arbeit“ ab, der die Anerkennung sogenannter „Alternativer

Sanierungsträger“ (AST-Programm) vorsah. Im Kern ging es in beiden Programmen darum, Mittel zur Verfügung zu stellen, mit denen die Sanierung besetzter Häuser finanziert werden konnte. Die Bewohner*innen beteiligten sich in Form von Selbsthilfe. Im Anschluss wurde ihnen das Haus in Selbstverwaltung überlassen. STATTBAU wurde zunächst als eine Projektgruppe gegründet, die ihre Arbeit dann im Jahr 1985 als GmbH weiterführte. Neben der kurze Zeit später gegründeten Lawaetz-Stiftung wurde STATTBAU der erste anerkannte Alternative Sanierungsträger in Hamburg (siehe Beitrag S.15). Die Alternativen Sanierungsträger hatten die Aufgabe, Selbsthilfeprojekte fachlich und baulich zu betreuen, sozial benachteiligte Bewohner*innen dabei zu unterstützen, sich an der Selbsthilfe zu beteiligen und die Häuser und Grundstücke nach der erfolgten Sanierung rechtlich an die Hausgemeinschaften zu übertragen. Mit dem AST-Programm gelang es, Lösungsansätze in den aufgeheizten Konflikten um Kahlschlagsanierungen und Hausbesetzungen aufzuzeigen. Auch wenn sich die Alternativen Sanierungsträger als Intermediäre in den 1980er Jahren häufig regelrecht „zwischen den Fronten“ befanden und hin und wieder den Vorwurf zu hören bekamen, sie würden den nötigen „Trennungsstrich zu den Herrschenden“ nicht ziehen (siehe Beitrag S.20), erwies sich ihre Arbeit mit und an den Projekten als überraschend erfolgreich.

Stadtentwicklung als Feld von Innovationen und gelingender Transformation

Der Erfolg der alternativen Sanierungen ist maßgeblich auf die Motivation, Ziele und Konzepte der Besetzer*innen, Wohngruppen, Mietinitiativen und den engagierten Fachleuten in den Netzwerken der Selbsthilfe zurück zu führen. Zugute kam dieser alternativen städtischen Bewegung jedoch, dass ihnen die herrschende Politik nicht als geschlossener Block gegenübertrat, sondern innerhalb der Hamburger SPD auch reformorientierte Politiker*innen tätig waren. Während die Bau- und die Innenbehörde Stadtansanierung als Abriss und Neubau durchsetzen wollten, versuchte die Sozial-



*Durchbruch: In der Instandsetzung von Altbauten konnten die Bewohner*innen vielfach selbst Hand anlegen. (Bild: Anke Feja in: „Stattbau – anders planen, bauen, wohnen“. Hrsg. STATTBAU HAMBURG)*

behörde (auch) ungewöhnliche Lösungsansätze zu ermöglichen. Der langjährige Bausenator Eugen Wagner galt als Vertreter des rechten Flügels der SPD, während der Sozialsenator Jan Ehlers den linken Flügel vertrat. Sowohl das ABB- als auch das AST-Programm wurden von linken SPD-Politiker*innen in die Bürgerschaft eingebracht und nach ihrer Verabschiedung von der Sozialbehörde betreut, obwohl beide Programme den Umgang mit Wohngebäuden zum Inhalt hatten und eher in die Baubehörde gepasst hätten.

Die in der Drucksache „Stadterneuerung und soziale Arbeit“ formulierten Programme zielten darauf ab, mehrere städtische Problemlagen gleichzeitig in den Blick zu nehmen und integrierte Lösungen anzuvisieren. Dabei ging es erstens um die Erhaltung und Schaffung von preiswertem Wohnraum, zweitens um die Unterstützung neuer und selbstbestimmter Wohn- und Lebensformen sowie drittens um das Erschließen des beschäftigungsintensiven Bereiches der Stadterneuerung für sogenannte „Problemgruppen“ des Arbeitsmarktes. Dieser integrative Gedanke fand seine Fortsetzung in einer sozial orientierten Quartierspolitik, die – neben Stadtentwicklungsthemen – immer auch die Bekämpfung von Armut und die Unterstützung von Menschen, die es auf dem Arbeits- und Wohnungsmarkt besonders schwer haben, zum Ziel hatte. Wichtige Dokumente dieses neuen Politikansatzes waren das Leitbild einer „solidarischen Stadt“ von 1993, das von den beiden Soziolog*innen Monika Alisch und Jens Dangschat verfasst wurde, sowie das Senatsprogramm „Soziale Stadtentwicklung“, das 1998 als Drucksache in die Bürgerschaft eingebracht wurde und ein Vorläufer des bundesweiten Stadtentwicklungsprogramms „Soziale Stadt“ war. Diese integriert gedachten und auf (ressort-) übergreifende Lösungen abzielenden Konzepte wurden in Hamburg von der im Jahr 1991 neu gegründeten Stadtentwicklungsbehörde umgesetzt. Über zehn Jahre lang existierten die zwei Behörden für Bau und Stadtentwicklung parallel nebeneinander. Während die Baubehörde unter Eugen Wagner für die „klassischen“ Bauthemen zuständig war, fungierte die, im Laufe der 1990er Jahre von verschiedenen Politiker*innen der



Die besetzten Häuser in der Schanzenstraße 41a in den 1980er Jahren. Die Häuser wurden das erste Projekt der 1987 gegründeten Dachgenossenschaft Schanze e.G. (Bild: „Wohnprojekte in Hamburg von 1980 bis 1989“. Hrsg. Joachim Reinig)

SPD und der GAL (den damaligen Hamburger Grünen) geleitete Stadtentwicklungsbehörde als Ort, an dem innovative Themen bewegt wurden. Mit und in der Stadtentwicklungsbehörde konnten manche Errungenschaften der 1980er Jahre – soziale und ökologische Ansätze der Quartiersentwicklung, die Ermöglichung von Beteiligungsverfahren sowie die Akzeptanz und Förderung alternativer Wohnformen – institutionalisiert und in den herrschenden Politikbetrieb eingebracht werden. Beide Behörden fanden jedoch im Jahr 2001 mit der Abwahl des damaligen rot-grünen Senats ein jähes Ende. Die Hamburger Politik sollte in den Jahren 2001 bis 2011 von CDU-geführten Senaten bestimmt werden – einer CDU, die in ihrer ersten Amtszeit gemeinsam mit der FDP und der rechtspopulistischen „PRO“-Partei (besser bekannt als „Schill-Partei“) regierte.

Verstetigung progressiver Ansätze in Zeiten der Neoliberalisierung

In den 1980er und 1990er Jahren fand ein erheblicher Wandel in der Hamburger Stadtpolitik statt: Während sich auf der einen Seite progressive Ansätze in den Bereichen Stadtentwicklung und (alternativer) Wohnformen durchsetzen konnten, verloren dagegen die klassischen Themen der Wohnungsbauförderung an Bedeutung. Die CDU-Senate ab 2001 radikalisierten diese Tendenzen hin zu einer offen neoliberalen Stadtpolitik, in der Wohnungspolitik zum Nebenschauplatz wurde. Der in den 1980er Jahren außergewöhnlich hohe Anteil von 35 Prozent sozial gebundener Wohnungen in Hamburg schmolz bis zum Jahr 1999 auf nur noch circa 18 Prozent ab – und sollte sich bis zum Jahr 2011 auf circa 11 Prozent weiter verringern (im Jahr 2024 betrug der Anteil 8 Prozent). Die 2000er Jahre zeichneten sich durch eine deutliche Verschärfung der sozialen Disparitäten, der Gentrifizierung der innenstadtnahen Altbauquartiere sowie der Privatisierung öffentlicher Räume aus. Gegen diese Politik der sozialen Kälte entstanden wiederum Protestbewegungen, die schließlich in der Gründung des Netzwerks „Recht auf Stadt“ mündeten (siehe Beitrag S.44). Als Folge eines zunehmend knapper werden Wohnungsmarktes erhöhte sich auch die Anzahl der Wohnungs- und Obdachlosen deutlich und die Lebensbedingungen der betroffenen Menschen verschlechterten sich zunehmend. Um diesem Trend entgegen zu wirken, gründete sich das Bündnis für eine soziale Wohnungspolitik, das sich für die Versorgung vordringlich Wohnungssuchender und die Etablierung von Ansätzen wie „Housing First“ engagiert (siehe Beitrag S.42).

Gleichzeitig konnten jedoch auch einige Errungenschaften der Alternativen Sanierung und Ansätze sozialer Stadtentwicklung verstetigt und etabliert und auch in den Neubau überführt werden. So wurde im Jahr 2003 die Agentur für Baugemeinschaften eingerichtet, die das gemeinschaftliche Wohnen in Hamburg seitdem durch Beratung und die Weiterentwicklung der Wohnungsbauförderung an die Bedarfe von Wohnprojekten unterstützt (siehe Beitrag S.24). Seit dem Ende der

1990er Jahre sind daher neben vielen einzelnen Wohnprojekten auch einige „Baugemeinschaftsquartiere“ entstanden, in denen mehrere Häuser mit sozial orientierten und zumeist selbstverwalteten Projekten realisiert werden konnten (siehe Beitrag S.38). Im politisch besonders umkämpften Stadtteil St. Pauli konnte unter anderem ein partizipativ gestalteter Park sowie ein Wohnprojekt – der Park Fiction und das Parkhaus – durchgesetzt werden, die sich solidarisch ins Viertel einfügen (siehe Beitrag S.36). Zur Unterstützung der Wohnprojekte bei ihrer Selbstverwaltung gründete sich im Jahr 1999 die „P99-Verwaltungsgesellschaft“, die heute Dienstleistungen im Bereich Finanzen und Buchhaltung für eine Reihe von Projekten in Hamburg und Berlin anbietet (siehe Beitrag S.22). Die hohe Anzahl erfolgreich realisierter Projekte – bis heute sind mindestens 160 Wohnprojekte beziehungsweise Baugemeinschaften entstanden – und das professionelle Umfeld mit Baubetreuungsunternehmen, Agentur für Baugemeinschaften und P99 hat Hamburg schon früh den Namen „Stadt der Wohnprojekte“ eingebracht. Darüber hinaus konnte auch der Bereich des gemeinwohlorientierten Bauens und Wohnens in Hamburg gestärkt und ausgebaut werden. Ein wichtiges Beispiel dafür ist die Vernetzung der Hamburger Wohnstifte seit dem Jahr 2015 (siehe Beitrag S.27).

Hamburg zeigt sich heute als eine Stadt, in der Wohnungsnot – durch steigende Mieten, drohende Eigenbedarfskündigung oder die Unmöglichkeit, bei veränderten Lebensumständen eine neue Wohnung zu finden – für immer mehr Menschen ein prägender Aspekt des Alltags geworden ist. Gleichzeitig zeigen soziale Bauherr*innen wie Stiftungen sowie gemeinschaftliche Wohnprojekte, das Wohnen auch „anders“ geht: Bezahlbare Mieten sind kein Wunschdenken, sondern das Ergebnis einer Wohnungsbewirtschaftung, die sich am Bedarf der Bewohner*innen orientiert. Selbstverwaltete Wohnprojekte oder Verfahren der Mieter*innenbeteiligung ermöglichen die Schaffung und Nutzung von Räumen, in denen nicht nur gewohnt, sondern auch gelebt werden kann – und in denen nachbarschaftliches Miteinander und gegenseitige Hilfe stattfinden.

Angesichts der aktuellen Probleme im Bereich der Wohnungsversorgung stellt sich die Frage, wie „Gutes Wohnen für alle“ möglich werden kann, dringender als je zuvor (siehe Beitrag S.48). Der Rückblick auf die vergangenen 40 Jahre in Hamburg zeigt, dass es dafür sowohl gute Projekte und engagierte Menschen, als auch eine öffentliche Förderung des gemeinwohlorientierten und gemeinschaftlichen Wohnens sowie eine starke soziale Bewegung braucht, die auf stadtpolitische Probleme aufmerksam macht, Utopien entwickelt und machbare Alternativen aufzeigt.



Dr. Joscha Metzger ist Mitarbeiter bei STATTBAU HAMBURG. Er ist parallel als Lehrbeauftragter an der HafenCity Universität (Studiengang Stadtplanung) und der Universität Hamburg (Institut für Geografie) tätig und publiziert zu den Themen Wohnungspolitik, -wirtschaft und Stadtentwicklung.



MIETER*INNENKÄMPFE IN DEN 1980ER JAHREN

Interview mit Jürgen Twisselmann

Gesprächsführung: Joscha Metzger, Lynn von Baumbach

Die 1980er Jahre waren ein Jahrzehnt intensiven politischen Engagements, auch im Bereich Stadtentwicklung und Wohnen. Es gab auffälligen Leerstand in vielen Stadtteilen, eine Vielzahl von Mieter*inneninitiativen, Kritik am großmaßstäbigen Städtebau und Hausbesetzungen. Der alternative Mieterverein Mieter helfen Mietern (MhM) wurde aus der Szene von Initiativen heraus im Jahr 1980 gegründet. Wir sprechen mit Jürgen Twisselmann, einem der Gründungsmitglieder von MhM.

FREIHAUS: Lieber Jürgen, du warst in den 1980er Jahren Student und Anwohner auf St. Pauli. Kannst du uns die Stimmung von damals schildern und erzählen, warum du aktiv geworden bist?

Jürgen Twisselmann: In den 1980er Jahren gab es in Hamburg eine Vielzahl von Mietinitiativen. Die Gruppen trafen sich beim „Treffen Hamburger Mietinitiativen“ und koordinierten da ihre Aktivitäten. Die Initiativen waren sehr politisch geprägt; viele der Aktivist*innen in diesen Gruppen waren politisch erfahren und brachten ein strategisches Denken mit. Entsprechend vielfältig waren die Aktionen: von Hausbesetzungen über Öffentlichkeitsarbeit bis hin

zu gezielten Störungen politischer Veranstaltungen. Diese politisch motivierten Initiativen unterschieden sich deutlich von späteren Mieter*innengruppen, die sich für den Erhalt der Wohnungsbestände der, im Zusammenbruch befindlichen, „Neuen Heimat“ einsetzten. Dort engagierten sich eher durchschnittliche SPD-Wähler*innen.

Die politischen Parteien in Hamburg hielten Distanz zu uns. Es herrschte ein harter Kurs gegenüber Hausbesetzungen, und auch von Seiten der Politik gab es kaum Gesprächsbereitschaft. Auch aus unserem Kreis wurde anfangs wenig Dialog gesucht. Stattdessen lag der Fokus darauf, klare Zeichen zu setzen: Bedrohliche Entwicklungen wollten wir gezielt stören und Forderungen formulieren die nachvollziehbar sind, um damit weitere Unterstützer*innen zu gewinnen.

Ich bin damals aus eigener Betroffenheit und Empörung heraus aktiv geworden. Zu der Zeit habe ich Jura studiert und mich für ein Jahr freistellen lassen. Aufgrund meiner eigenen Ungerechtigkeits Erfahrungen auf dem Wohnungsmarkt wollte ich mich engagieren. So bin ich zur Mieter*inneninitiative St. Pauli Nord und zu Mieter helfen Mietern gekommen, die sich beide in einem heruntergekommenen ehemaligen Laden in der Wohlwillstraße trafen. Das war so die Gemengelage.

Aus unserer Sicht herrschten auf dem Wohnungsmarkt massive Missstände und soziale Ungerechtigkeiten, insbesondere in den Altbauquartieren. In vielen Vierteln gab es heruntergekommene Gebäude, Leerstand und eine staatlich gesteuerte „Stadt-erneuerung“, die meist Abriss und Neubau bedeutete. Diese Maßnahmen trafen vor allem Menschen mit niedrigem Einkommen – die Folge war häufig die Verdrängung der Bewohnerschaft.

Der alternative Mieterverein Mieter helfen Mietern (MhM) wurde 1980 gegründet. Wie kam es dazu? Was wolltet ihr mit dem Verein erreichen?

Damals war der „Mieterverein zu Hamburg“ die etablierte Organisation für die Interessen der Mieter*innen. Der Mieterverein hat sich damals allerdings immer klar und deutlich von den Initiativen abgegrenzt. Mit Hausbesetzer*innen oder politisch aktiven Gruppen wollten sie nichts zu tun haben. Ihr Selbstverständnis war rein juristisch. Genau hier setzte die Idee von Mieter helfen Mietern an. In den Kreisen der Mietinitiativen wurde deutlich, dass es einen Bedarf an juristischer Unterstützung gab, aber aus einer mietenpolitischen Perspektive heraus. MhM wurde daher als Ergänzung gedacht: als Unterstützung für die Initiativen, als fachliche Plattform, aber nicht als Konkurrenz.

Neben Rechtsberatung sollte MhM auch Aufgaben wie Pressearbeit übernehmen und die politische Arbeit der Initiativen unterstützen. MhM verstand sich daher von Anfang an als eine mietenpolitische Organisation, so in die Richtung einer „Mieter*innen-gewerkschaft“. Ein wesentliches Ziel war immer, kollektives Handeln zu fördern – auch in der konkreten Rechtsberatung. Beratungen fanden in offenen Sprechstunden statt, bei denen andere zuhören und

mitlernen konnten. Der Austausch war solidarisch, nicht auf Individualhilfe beschränkt. Diese kollektive Praxis war Teil der politischen Arbeit.

In den 1980er Jahren erarbeitete sich MhM eine große Anerkennung. Diskussionen über Mietengerechtigkeit gewannen deutlich an Stellenwert in der öffentlichen Auseinandersetzung. Ein früher Erfolg war die professionelle und strategische Pressearbeit. MhM veröffentlichte beispielsweise Listen leerstehender Häuser, was in der Öffentlichkeit sofort mit möglichen Hausbesetzungen assoziiert wurde. Diese Art der medialen Präsenz erhöhte den politischen Druck deutlich.

Was waren aus deiner Sicht besondere Erfolge in dieser Zeit?

Ein konkreter, bleibender Erfolg war die Entstehung und Unterstützung der Mietergenossenschaft Gartenstadt Farmsen eG, bei der MhM eine wichtige Rolle spielte. Als die Wohnsiedlung in Farmsen nach dem Zerfall der Neuen Heimat zum Verkauf stand, war schnell klar, dass hier eine Privatisierung droht. Vor Ort gründete sich dann eine Mieter*inneninitiative, die den Kontakt zu MhM suchte.

Die Bewohner*innen waren gut organisiert, viele mit Gewerkschaftserfahrung, was eine starke Basis für kollektives Handeln bot. MhM unterstützte mit Pressearbeit und fachlicher Expertise. Die Forderung lautete: Kein Verkauf – die Stadt Hamburg muss übernehmen. Kurz darauf entstand die Idee einer Genossenschaft.

Mit Unterstützung von Architekt*innen und Stadtplaner*innen wurden Modellrechnungen erstellt und öffentlich präsentiert. Auf einer Veranstaltung im Gemeindehaus, die wegen des großen Andrangs auf Leinwände übertragen wurde, wurde der politische Druck sichtbar. MhM saß dort gemeinsam mit dem Bausenator auf dem Podium. Am Ende führte die Kombination aus öffentlichem Druck, politischer Bewegung und fachlicher Argumentation zum Erfolg: Nicht nur in Farmsen wurde eine dauerhafte Lösung gefunden, auch zum Beispiel bei den Falkenried-Terrassen in Eimsbüttel. Rund 40.000 Wohnungen aus dem Bestand der Neuen Heimat wurden damals in städtischen Besitz überführt, die allermeisten Wohnungen davon gehören heute zur SAGA.

STATTBAU HAMBURG wurde von Mieter helfen Mietern gegründet. Welche Ziele wurden mit der Gründung verfolgt?

Es ging darum, ausgetretene Pfade zu verlassen und ungewöhnliche Lösungen für komplizierte Projekte zu finden. Das war der Kern der Idee von STATTBAU. Und natürlich die Erwartung, dass erfolgreiche Projekte über sich selbst hinauswirken: Sie zeigen Alternativen auf und machen neue Wege sichtbar. STATTBAU steht damit im Kontrast zu standardisierten Großlösungen vom Reißbrett, wie man sie etwa von der Neuen Heimat kannte. Es ging um individuelle, kontextbezogene Lösungen. Das ist nicht immer einfach, aber es hat langfristig dazu beigetragen, dass solche Ansätze auch in Politik und

- 12 Verwaltung Anerkennung finden. STATTBAU leistet damit einen wichtigen Beitrag zur städtischen Entwicklung.

Wie schätzt du die heute Situation auf dem Wohnungsmarkt ein? Gerade auch im Vergleich zu damals?

Massive Missstände gab es damals wie heute. Früher stand als Reaktion aber oft kollektives Handeln im Mittelpunkt. Beratung bedeutete, Menschen zu befähigen, sich selbst und sich gemeinsam zu wehren. Heute dominiert eine individualistische Haltung: Menschen sehen ihr Problem als Teil ihrer Privatsphäre und nicht mehr als eines, dass sie gemeinsam mit vielen anderen haben und gegen das man sich zusammenschließen könnte. Sie erwarten Lösungen, ohne sich zu engagieren

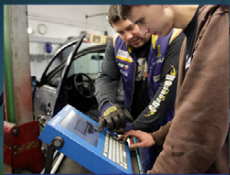
Das hat die politische Kraft der Mieter*innenbewegung geschwächt. Zwar gab es auch Erfolge, etwa beim Mieterschutz auf Bundesebene, aber deutlich ist vor allem, dass seit den 1990er Jahren zu wenig in den sozialen Wohnungsbau investiert wurde.

Maßnahmen wie zum Beispiel die Mietpreisbremse sind sinnvoll, greifen aber oft zu kurz und können auch Investitionen hemmen. Forderungen

nach Deckelung der Mieten und auch Verstaatlichung klingen erstmal gut, führen aber nicht zu einer besseren Wohnungsversorgung. Was aus meiner Sicht gebraucht wird, ist vor allem öffentlich geförderter Wohnungsbau. Zielgerichtete Förderung und bessere Rahmenbedingungen, die bezahlbaren Wohnraum ermöglichen – auch um sozialer Spaltung und politischer Radikalisierung entgegenzuwirken.



Jürgen Twisselmann ist Jurist und war Gründungsmitglied von Mieter helfen Mietern (MhM). (Bild: Jürgen Twisselmann)



Kfz-Mechatroniker:in



Gärtner:in



Tischler:in



Maler:in



Elektroniker:in



Arbeits- und Berufsorientierung

Seit über 40 Jahren...

...begleiten wir in den Beruf
(mit/ohne Schulabschluss)

...übernehmen wir Aufträge
(eine Anfrage für Aufträge lohnt sich!)

...und freuen uns über bezahlbaren
Wohnraum für unsere Azubis

WIR
GRATULIEREN
STATTBAU ZU
40 JAHREN SOZIALER
STADTGESTALTUNG

ajw-hamburg.de

ajw
Hamburg e.V.
autonome jugendwerkstätten

DIE NEUE HEIMAT

Wachstum, Missmanagement und Abwicklung eines gemeinnützigen Wohnungsunternehmens

Dirk Schubert

Gemeinnützige Wohnungsunternehmen stellten in den 1980er Jahren in großen Städten die vom Marktanteil her teilweise dominante Form der Wohnungswirtschaft dar. Insgesamt gab es damals ca. 1.850 gemeinnützige Wohnungsunternehmen in Deutschland mit einem Bestand von über drei Millionen Wohneinheiten. Die im gewerkschaftlichen Besitz befindliche „Neue Heimat“ war das größte und bekannteste Unternehmen dieser Branche. Aus der Sicht von kritischen Mieter*innen und Mieter*innenvereinen kam der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft jedoch eine ambivalente Rolle zu: Sie sorgte für bezahlbaren Wohnraum in Bestand und Neubau, war aber gleichzeitig ein zentraler Akteur der mit großflächigem Abriss einhergehenden Stadtsanierung. Die Forderungen nach einer Beteiligung der Bewohner*innen an Planungen und Projekten der Stadtentwicklung wurden zuallermeist ignoriert. Nach dem Zusammenbruch der Neuen Heimat Ende der 1980er Jahre gingen in Hamburg große Teile des Wohnungsbestandes an die SAGA. Einige tausend Wohnungen konnten darüber hinaus in Selbstverwaltung durch die Mietergenossenschaft Falkenried und die Genossenschaft mfg Gartenstadt Farmsen übernommen werden.

Das gewerkschaftliche und gemeinnützige Wohnungsunternehmen Neue Heimat (NH) war seinerzeit das größte Wohnungsunternehmen in Deutschland und Europa mit Sitz in Hamburg und Wohnungsbeständen im gesamten ehemaligen Bundesgebiet. Mit Veröffentlichungen im SPIEGEL im Februar 1982 begann ein Skandal um das Unternehmen, der die gesamte gemeinnützige Wohnungswirtschaft und zugleich das Konzept des sozialen Wohnungsbaus diskreditierte. Im Zentrum des Skandals stand das Finanzgebahren der Geschäftsführung rund um den Vorstandsvorsitzenden Albert Vietor und hochrangige Gewerkschaftsvertreter in den Aufsichtsgremien. Es folgten juristische Auseinandersetzungen und Debatten um Unehrlichkeit, Inkompetenz, Korruption, Bereicherung und Legalität des Verhaltens der

Führungsriege, die von den strukturellen Problemen des Konzerns ablenkten. Fünf Jahre lang sollte die NH ein Lieblingskind der Medienlandschaft bleiben, während über 5.000 Mitarbeiter*innen um ihre Arbeitsplätze bangten. Der Skandal war allerdings nur der Auslöser, nicht die Ursache, für die Probleme des Wohnungskonzerns.

Auf externe Faktoren wie dem Rückgang der Wohnungsnachfrage, der Zunahme und Diversifizierung der Haushaltstypen sowie dem demographischen Wandel wurde von dem Riesenunternehmen nicht adäquat reagiert. Die Krise um die Qualität (u.a. standardisierter Massenwohnungsbau, unflexible Grundrisse, fehlende Gemeinschaftseinrichtungen), die Organisation (u.a. bürokratisierte Verwaltung, unzureichende Kontrollinstanzen) und um Finanzen (u.a. Bodenvorratspolitik, degressive öffentliche Förderung, Kostenmietenprinzip) war durch das Fehlverhalten der Führungskräfte befördert worden. Versuche der Veränderung der Angebotspalette erweiterten zwar das Geschäftsmodell, blieben aber wenig erfolgreich. Der „Glaube an Größe“ und die Fokussierung auf „mehr vom Gleichen“ blieben Konstanten der Pfadabhängigkeit des Unternehmens. Die Vorstellung mittels Gewerkschaften und gewerkschaftlicher Unternehmungen wie der NH eine Gegenmacht zum Kapital aufbauen zu können, scheiterte. Die Idee einer sozialreformerischen Alternative zum kapitalistischen Unternehmertum endete im „Konkurs“. 1982 lag der Bestand der NH-Wohnungen bei 320.000 Wohneinheiten, ohne gewerbliche Objekte und Fremdverwaltungen. Damit waren mittelbar über eine Millionen Menschen von der Abwicklung betroffen und über eine halbe Million wahlberechtigte Mieter*innen. Die Abwicklung der NH wurde damit von einem gewerkschaftlichen und wohnungsunternehmerischen Problem zu einem politischen Thema. Es ging nun in der NH-Gruppe nicht mehr um Expansion und neue Geschäftsfelder, sondern um interne Restrukturierung und ums Überleben.

Die Auflösung des Wohnungskonzerns Neue Heimat ist geographisch und zeitlich differenziert

Wohnanlage Hamburg-Ochsensoll, erbaut ca. 1958–1960, Bürgermeister Max Brauer spricht am 17.11.1960 auf dem Richtfest für 3805 Wohnungen der Neuen Heimat, zugleich Feier anlässlich der Errichtung von 300.000 Wohnungen, nach dem Zweiten Weltkrieg in Hamburg. (Bild: Schwarz, U. (2019): neue heimat. Das Gesicht der Bundesrepublik. Bauten und Projekte 1947–1985. Dölling und Galitz Verlag. S.58)



zu betrachten. Nach einer Phase von Struktur-reformen (1982/83) und Sanierungskonzepten (1984/85) suchte die neue NH-Führung einen politischen Vorstoß zu unternehmen. Auf der Suche nach einer „Gesamtlösung“ erfolgte zwischenzeitlich der kuriose Verkauf an den Brotfabrikanten Schiesser für eine Deutsche Mark. Die „sozialverträgliche“ Abwicklung folgte dann ab 1987 in unterschiedlichen Formen je nach Bundesland. In Hamburg wurden ca. 38 Tausend NH-Wohnungen in einer von der Freien und Hansestadt neu gegründeten Gesellschaft zusammengefasst, zunächst im Unternehmen „GWG Gesellschaft für Wohnen und Bauen“ weitergeführt und schließlich in die SAGA integriert.

In Bonn stellte der neue Bundeskanzler Helmut Kohl 1982 „mehr Markt und weniger Staat“ in das Zentrum seiner Regierungserklärung. Dieser „Offensive der Marktwirtschaftler“ kam der NH-Skandal zur rechten Zeit. Die Kontroverse um die Wohnungsgemeinnützigkeit polarisierte die Debatte: Regierung, private Wohnungsunternehmen und Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer*innen auf der einen Seite standen dabei der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft und dem Mieterbund gegenüber. Der Deregulierung der Wohnungspolitik folgte eine verstärkte Eigenheimförderung; dem Rückzug aus dem sozialen Wohnungsbau eine „Abfederung“ durch Wohngeldzahlungen und letztlich die Abschaffung der Wohnungsgemeinnützigkeit. Während die Bauminister der Länder (ARGEBAU) eine Beibehaltung des Prinzips der Gemeinnützigkeit mit stärkerem sozialen Auftrag befürworteten, war eine von Bundesfinanzminister Gerhard Stoltenberg (CDU) eingerichtete Kommission der Meinung, dass die Notwendigkeit einer rechtlichen und steuerlichen Sonderstellung nicht mehr gegeben sei. Die Abwicklung fällt in eine Phase, als in

England unter Margaret Thatcher hunderttausende von Council Housing-Bestände privatisiert wurden.

1990 wurde also die Steuerfreiheit der gemeinnützigen Wohnungsunternehmen – nicht durch ein Wohnungsbaugesetz – sondern durch ein Steuerreformgesetz abgeschafft. Die Fiskalpolitiker und Finanzminister Stoltenberg (CDU) hatten sich durchgesetzt. Die über 100 Jahre gewachsene Wohnungsgemeinnützigkeit war durch das NH-Debakel endgültig in Misskredit geraten, der Skandal orchestrierte die Debatte und diskreditierte alle Reformversuche der Wohnungsgemeinnützigkeit, die bis auf den heutigen Tag anhalten.



Der hier abgedruckte Text ist ein veränderter Auszug aus: Dirk Schubert, „Wohnungen, Wohnungen und nochmals Wohnungen“. Die neue Heimat – ein Wohnungskonzern zwischen Reformambitionen und wohnungswirtschaftlichen Zwängen, in: Ullrich Schwarz (Hg.), neue heimat. Das Gesicht der Bundesrepublik. Bauten und Projekte 1947–1985, Hamburg 2019.

In der Freihaus Nr. 27 (2023) findet sich ein Text von Dirk Schubert zur alten Wohngemeinnützigkeit und ihrem unrühmlichen Ende.

Prof. Dr. Dirk Schubert forscht und lehrt im Bereich Wohnen und Stadtgeschichte an der HafenCity Universität Hamburg.

40 JAHRE STATTBAU HAMBURG – EIN RÜCKBLICK AUF DIE ERSTEN JAHRZEHNTE

Interview mit Josef Bura, Tobias Behrens
und Christiane Hollander

Gesprächsführung: Joscha Metzger, Lynn von Baumbach

STATTBAU HAMBURG entstand 1983 als eine von Mieter helfen Mietern gegründete Projektgruppe, die in den Konflikten um besetzte Häuser vermitteln sollte. 1985 kam es zur Gründung der **STATTBAU HAMBURG Stadtentwicklungsgesellschaft mbH** mit den Gesellschaftern Mieter helfen Mietern, den Autonomen Jugendwerkstätten und dem Netzwerk Selbsthilfe (heute nimmt die Wohnungsbaugenossenschaft Schanze e.G. die Rolle des dritten Gesellschafters ein). Das Unternehmen wirkte als Intermediär in vielen Konflikten und erweiterte über die Jahrzehnte sein Geschäftsfeld. Wir sprechen mit Josef Bura, Tobias Behrens und Christiane Hollander, die **STATTBAU** über mehrere Jahrzehnte begleitet haben.

FREIHAUS: Lieber Josef, kannst du uns erzählen, wie es zur Gründung von **STATTBAU HAMBURG** kam? Welche Konflikte bestanden und was hatte es mit den besetzten Häusern auf sich?

Josef Bura: Wenn wir uns in die 1980er Jahre versetzen, dann gab es damals drei zentrale Gründe, aus denen heraus **STATTBAU** entstanden ist. Erstens gab es eine massive Wohnungsnot. Es gab sehr viele Leute, die eine Wohnung suchten und nichts fanden, ähnlich wie heute. Zweitens gab es umfassende Sanierungsaktivitäten, die innerstädtische Quartiere im Fokus hatten. Sanierung hieß damals zumeist Abriss und Neubau. Beide Entwicklungen haben ja auch wesentlich zur Gründung von Mieter helfen Mietern geführt. Drittens gab es eine spürbare Jugendarbeitslosigkeit. In dieser Gemengelage gab es viele junge Leute, die überhaupt keine Chance am Wohnungsmarkt hatten und fassungslos beobachteten, dass Häuser, die aus ihrer Sicht brauchbar waren, einfach platt gemacht wurden. Und da es einen erheblichen Leerstand gab, kam es immer

wieder zu Hausbesetzungen. Und das führte zu Auseinandersetzungen mit der Politik und dem Senat. Das berühmteste Beispiel ist hier die Hafenstraße.

Die Besetzungsbewegung war eine wilde Mischung aus Intellektuellen und Leuten, die dringend Wohnraum suchten. Es gab damals auch viele sogenannte Trebegänger, also junge Leute, die überhaupt keine bürgerliche Existenz hatten, teilweise weder einen Pass noch eine Krankenversicherung. Gleichzeitig waren Leute dabei, die von 1968 inspiriert waren und praktisch aktiv werden wollten. Das Motto war, „die Widersprüche von innen auflösen“, also in die gesellschaftlichen Konflikte hineinzugehen.

STATTBAU wurde von Mieter helfen Mietern mit dem Ziel gegründet, zunächst eine Arbeitsgruppe zu bilden, um sich professionell mit der Thematik Hausbesetzungen auseinanderzusetzen. Dabei haben wir Unterstützung von der Sozialbehörde bekommen. Dazu muss man wissen, dass der Senat in der Frage gespalten war, wie auf die Hausbesetzungen reagiert werden sollte. Es gab die eine Fraktion im Senat, die die jungen Leute von der Straße wegholen und die Kahlschlagsanierungen beenden wollte. Das waren die Sozialbehörde und die Kulturbehörde. Auf der anderen Seite gab es die Fraktion, die die Stadt-sanierung fortführen und den Besetzungen – und eigentlich auch der ganzen alternativen Szene – mit Repression entgegenwirkte. Das waren die Baubehörde und die Innenbehörde.

STATTBAU wurde Anfang 1985 als „Alternativer Sanierungsträger“, mit dem Ziel gegründet, Lösungsansätze für diese Konflikte in der Stadt zu entwickeln. Mittel für die Umsetzung von Baumaßnahmen für den Erhalt abrisgefährdeter und besetzter Häuser wurden in Aussicht gestellt. Wir haben dann die ersten Projekte umgesetzt. Ich erinnere mich an die Häuser in der Großen Freiheit 84, wo eine historische

Wohnzeile für Arbeiter*innenfamilien einer Fischfabrik erhalten wurde. Das Projekt konnten wir mit Hilfe der Autonomen Jugendwerkstätten umsetzen. In dieser Kooperation konnten die Arbeitsmaterialien und Werkzeuge aus Fördergeldern der Sozialbehörde finanziert werden und die jungen Leute wurden im Rahmen ihrer Ausbildung angeleitet. Einige von ihnen konnten später in die denkmalgerecht fertiggestellten Wohnungen einziehen.

Lieber Tobias, du bist 1993 Geschäftsführer von STATTBAU geworden. Die 1990er Jahre waren eine Umbruchszeit: Es gab kaum noch Leerstand, da Hamburg nach dem Ende der DDR von einem unerwarteten Bevölkerungswachstum geprägt war. Was hat eure Arbeit in dieser Zeit geprägt?

Tobias Behrens: Ich kam aus der Stadtteilkultur. Ich hatte fünfzehn Jahre vorher die Motte mitgegründet, war dort tätig und habe dann durch einen Zufall davon gehört, dass STATTBAU einen Geschäftsführer suchte. Und da erinnerte ich mich an meinen alten Sportsfreund Rainer Schendel, der zuvor in der Motte eine Ausstellung mit dem Namen „Elbträume“ aufgebaut hatte. Das Plakat hängt noch bei uns im Büro. Mit der Ausstellung wurde die ganze Szene mit ihren Häusern dargestellt und gewürdigt.

Mit dem Bauen hatte ich insofern bereits zu tun, weil in der Motte auch immer gebaut wurde. Und es war mir auch nicht fremd, Sanierungsmittel zu beantragen. Neben Wohnprojekten gab es auch damals schon eine Reihe von anderen Themen, die STATTBAU bearbeitet hat. Es ging um Jugendhilfe, um Altenhilfe und auch um Denkmalschutz. Ich habe dann mit dafür gesorgt, dass wir auch die eine oder andere Stadtteilkultureinrichtung baulich betreut haben. Zum Beispiel den Kulturpalast Billstedt, das Bürgerhaus Barmbek oder die GWA St. Pauli. Darüber hinaus haben wir auch außergewöhnliche Projekte begleitet, wie zum Beispiel gemeinsam mit der Stiftung Denkmalpflege die Sanierung des jüdischen Friedhofs in der Königstraße.

Ein prägnantes Beispiel ist auch das „Barmbek-Basch“. Da haben wir eine Kirchengemeinde beraten, um ein neues Stadtteilzentrum zu bauen. Entstanden ist dann ein Community-Center mit insgesamt sieben beteiligten Institutionen, in dem es Kulturangebote, soziale Beratung und verschiedene andere Angebote gibt – verbunden mit einem Wohnhaus, welches wir in dem Zuge errichtet haben. So erweiterte sich der Kreis der sozialen Träger und später auch der Hamburger Stiftungen, mit denen wir zusammengearbeitet haben.



Der Stadtteil Sternschanze vor der Gentrifizierung. (Bild: STATTBAU HAMBURG Archiv)

Liebe Christiane, du hast 1994 für Mieter helfen Mietern die Rolle der Gesellschafterin von STATTBAU eingenommen. Wie hast du die Arbeit damals wahrgenommen und was war die Rolle der Gesellschafter?

Christiane: Anfang der 1990er Jahre war es so, dass wir Gesellschafter – damals noch das Netzwerk Selbsthilfe, die Autonomen Jugendwerkstätten und Mieter helfen Mietern – uns regelmäßig mindestens einmal im Monat getroffen und uns von STATTBAU haben berichten lassen, was los und ob alles in Ordnung ist. Wir haben jedes einzelne Projekt diskutiert und bewilligt. Der Hintergrund war, dass es in manchen Häusern, um die es ging, noch Mieter*innen gab. Und als Mieter helfen Mietern haben wir darauf geachtet, dass die Sanierung mit und nicht gegen die Mieter*innen vorgenommen wird. Mein Job war es zu gucken, dass deren Interessen gewahrt werden.

Wir haben damit auch sichergestellt, dass durch die von STATTBAU umgesetzten Sanierungen niemand vertrieben wird. Es ging ja auch schon um das Thema Gentrifizierung. Wobei das – angesichts des Zustandes der abgerockten, teils jahrelang leerstehenden Häuser und der Rußwolken über den Stadtteilen, die von vielen Kohleöfen ausgingen – von heute aus betrachtet, fast alternativlos klingt. Trotzdem haben wir auch damals schon gesagt:

Sanierung muss behutsam vor sich gehen. Wir haben daher auch mal ein Projekt nicht bewilligt. Da sollte ein Bauwagenplatz einem Neubau-Wohnprojekt weichen. Und da haben wir als Gesellschafter gesagt, das können wir nicht mittragen.

Das klingt nach einer sehr ungewöhnlichen Zusammenarbeit und Arbeitsteilung, dass ein Sanierungsträger so eng mit einem Mieterverein verbunden ist?

Christiane: Wenn wir davon in anderen Städten berichtet haben, dann waren die Leute total baff. Ich möchte hervorheben, dass die Gruppen, die wir in den 1980er und 90er Jahren beraten haben, Werte und Haltungen hatten, die heute bei Bauprojekten selten geworden sind: Viele von den Hausbesetzer*innen haben das Rechtssystem als Ausdruck der Klassengesellschaft abgelehnt und zum Beispiel kein Bankkonto gehabt, weil man nicht mit einer Bank zusammenarbeiten wollte. Und gleichzeitig war es für die Gruppen sehr hilfreich, dass es STATTBAU oder auch Mieter helfen Mietern oder die Jugendwerkstätten und das Netzwerk Selbsthilfe gab. Wir waren die Institutionen, denen die Gruppen vertrauten und bei denen sie wussten, dass ihre Werte ernst genommen werden.

Das wurde dann anders, als es um Neubauprojekte ging. Da musste mehr Geld auf den Tisch gelegt werden und es wurde immer wichtiger, die Wohnungsbauförderung der Stadt zu nutzen. Wir haben damals intensiv diskutiert, ob STATTBAU überhaupt Neubauprojekte umsetzen sollte. Im Neubau hat sich dann auch schnell die Frage gestellt, ob auch Eigentumsprojekte entstehen sollen. Wir haben dann trotz aller Bedenken entschieden, dass es sich lohnt, das Unternehmen STATTBAU mit seinem Know-How weiter zu führen und das selbstverwaltete Wohnen auch im Neubau zu unterstützen.

Tobias, du hast deine Arbeit auch immer politisch verstanden, in die Stadt hineingewirkt und dich viele Jahre bundesweit im Wohnbund, dem „Verband zur Förderung wohnpolitischer Initiativen“ engagiert. Wie seid ihr in Hamburg und auch bundesweit vorgegangen, um das Thema gemeinschaftliches Bauen und Wohnen zu etablieren?

Tobias: Als ich 1993 anfang, hatte STATTBAU schon eine Reihe von Projekten entwickelt und umgesetzt. Das gemeinschaftliche Wohnen galt aber immer noch als absolute Nische. Um das zu ändern, haben wir eine Reihe von Maßnahmen auf verschiedenen Ebenen ergriffen: Als Träger von Wohnprojekten gab es bereits die Dachgenossenschaft Schanze e.G. Mit der Gebäudeverwaltungsgesellschaft P99 haben wir dann eine Unterstützungsstruktur für die Verwaltung von Wohnprojekten geschaffen. Darüber hinaus haben wir beständig den Kontakt mit Politik und Verwaltung gesucht. Eine wichtige Einrichtung ist zum Beispiel die seit 2003 bestehende Koordinationsrunde Baugemeinschaften, in der sich bis heute alle Beteiligten rund um das Thema Baugemeinschaften treffen. Mit dabei sind die Baubehörde, die Sozialbehörde, die großen Genossenschaften und die Baubetreibungsunternehmen.



Hausbesetzung in der Schanzenstraße. (Bild: STATTBAU HAMBURG Archiv)

Zum Thema Öffentlichkeitsarbeit und Vernetzung wurden im Jahr 1997 zwei wichtige Aktivitäten gestartet. Zum einen wurden die ersten Wohnprojektetage als eine Art Informations- und Präsentationsmesse veranstaltet. Mit Fachvorträgen, Stadtteilrundgängen, Projektpräsentationen und Diskussionen mit der Politik etablierte sich hiermit ein regelmäßiges Format mit vielen Teilnehmer*innen. Außerdem wurde ab 1997 die Zeitschrift, „Freihaus – Info für gemeinschaftliches und selbstbestimmtes Bauen“ zu den Wohnprojektetagen herausgegeben. All diese Aktivitäten führten letztlich dazu, dass das Thema „gemeinschaftliches Bauen und Wohnen“ von einem Nischenprodukt zu einem wichtigen und allseits anerkannten Baustein der Hamburger Stadtentwicklungs- und Wohnungspolitik geworden ist.

Die langfristige politische Perspektive ist aus meiner Sicht die Neue Wohngemeinnützigkeit, die in der letzten Koalition auf Bundesebene besprochen wurde. Es ging darum, Investitionszulagen für gemeinwohlorientierte Wohnungsunternehmen zu schaffen. Eine solche echte Wohngemeinnützigkeit könnte aus meiner Sicht eine starke Hebelwirkung für die soziale Wohnungsversorgung auslösen. Gemeinwohlorientierte Bauherr*innen, wie wir sie bei STATTBAU betreuen, schaffen dauerhaft preiswerten Wohnraum, sind nicht auf Profit ausgerichtet und spekulieren nicht mit ihren Beständen. Ich saß damals für den Wohnbund in der von der Bundesregierung eingerichteten Expertenkommission zur

Wohngemeinnützigkeit. Umgesetzt wurde von der Ampelkoalition leider nur eine Änderung in der Abgabenordnung ohne jeden Impuls zur Aktivierung des Wohnungsbaus, also eine Light-Version der eigentlichen Pläne. Die neue schwarz-rote Koalition auf Bundesebene führt das Thema leider bisher nicht fort. Hier gibt es weiterhin großen Handlungsbedarf.

Josef, du hast dich als Sozialwissenschaftler bei STATTBAU und später beim Forum gemeinschaftliches Wohnen an Forschungsvorhaben zum gemeinschaftlichen und genossenschaftlichen Wohnen beteiligt. Was sind deine wichtigsten Erkenntnisse zu diesen Themen?

Josef: Projekte gemeinschaftlichen Wohnens haben über das Wohnen hinaus eine wichtige Bedeutung für die Quartiere, in denen sie verortet sind. Ein zentraler Aspekt ist meiner Meinung nach, dass die Leute Selbsthilfe praktizieren. Viele Projekte verbinden Wohnen mit anderen sozialen Aspekten, indem sie zum Beispiel benachteiligte Menschen aufnehmen oder in die Quartiere hinein wirken und so den sozialen Zusammenhalt stärken. Diese Qualität des gemeinschaftlichen Wohnens wird auch in Zukunft immer wichtiger werden. Die Politik sollte dieses Potenzial fördern, gerade auch im Hinblick auf den demographischen Wandel und Themen wie Armut und Einsamkeit im Alter.

Wenn ich jetzt noch einmal zurückdenke, dann muss ich sagen, dass wir bei STATTBAU Ende der 1980er Jahre eine richtige Krise erlebt haben: Eine Neuorientierung war angesagt. Hausbesetzungen und daran anschließende Altbauusanierungen liefen aus und es brauchte seine Zeit, bis es uns gelungen war, Projekte gemeinschaftlichen Wohnens auch im geförderten Wohnungsneubau zu realisieren. Diese Phase mussten wir finanziell überbrücken. Alle im Team waren gefragt. Da habe ich gesagt, „okay, dann gehe ich in meinen alten Bereich als Wissenschaftler zurück“ und habe mich an einem Forschungsprojekt für das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung beteiligt. Thema war: Neue Wohnformen für jung und alt. Später schlossen dann Forschungen u.a. zum Wohnen von Alleinerziehenden und zu Neuen Genossenschaften an. Im Mittelpunkt meiner Arbeit bei STATTBAU und auch in meinem nachberuflichen Engagement beim „FORUM Gemeinschaftliches Wohnen“ stand und steht für mich der Mensch und seine Selbstbestimmtheit und Teilhabe im Leben.

Christiane, du bist bis heute mietenpolitisch engagiert und hast im Jahr 2015 das Netzwerk Mieten und Wohnen mitbegründet. Welche Probleme und Herausforderungen siehst du heute – noch oder wieder – im Bereich Wohnen und Stadtentwicklung?

Christiane: Die Wohnungsnot begleitet mich eigentlich, seitdem ich denken kann. Ich habe in Hamburg zu keinem Zeitpunkt wirklich entspannte Zeiten auf dem Wohnungsmarkt erlebt. Die Themen haben sich etwas geändert: In den 1980er und 90er Jahren hatten wir in der Beratung vielfach mit



Plakat zur Ausstellung Elbträume. (Bild: STATTBAU HAMBURG Archiv)

Untermiete und Mängeln zu tun. Damals waren die Häuser kaputt und es hat niemanden interessiert, wer dort wohnte. Untervermietung ohne Erlaubnis war fast der Normalfall. Heute stehen eher Eigenbedarfskündigungen auf der Tagesordnung.

Ich finde übrigens nicht nur die Wohnraumknappheit problematisch, sondern auch, wie hoch die Mieten sind. Was hier in Hamburg mittlerweile als normale Miethöhe betrachtet wird, ist absurd. Man hat es versäumt, eine langfristige Perspektive für bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Hinzu kommt nun der Klimawandel, den wir viel mehr mitbedenken müssen. Es geht darum, eine lebenswerte Stadt zu schaffen, die resilient gegen Überschwemmungen

und Hitze ist. Angesichts der Probleme sollten wir nach vorne denken. Aus diesem Grund haben wir aus den bundesweiten Zusammenhängen alternativer Mietervereine und dem Republikanischen Anwaltsverein heraus das Netzwerk Mieten und Wohnen gegründet, um eine Diskussionsplattform, einen Denksalon, zu schaffen. Dieses Jahr geht es bei der Konferenz zum Beispiel um langfristige soziale Bindungen im geförderten Wohnungsbau, wie sie in Hamburg von der Volksinitiative „Keine Profite mit Boden und Miete“ erreicht wurden, um innovative Ansätze der gemeinwohlorientierten Wohnungsversorgung und Fragen rund um das Thema Klima und Wohnen.

19



Die Gesellschafter der STATTBAU HAMBURG Stadtentwicklungsgesellschaft mbH:



Mieter helfen Mietern – Hamburger Mieterverein e.V. (MhM)

Der Verein wurde 1980 gegründet, bietet Rechtsberatung in diversen Hamburger Stadtteilen an und versteht sich als wohnpolitische Selbstorganisation, die allen betroffenen Mieter*innen verpflichtet ist und eng mit den Hamburger Miet- und Stadtteilinitiativen zusammenarbeitet.

Autonome jugendwerkstätten Hamburg e.V. (ajw)

Die ajw bietet seit 1983 jungen Menschen, die in Hamburg leben und die in gewerblichen Betrieben keine Chance auf Einstellung haben, eine Berufsausbildung überwiegend im Handwerk an.

Wohnungsbaugenossenschaft Schanze e.G. (Schanze)

Die Schanze wurde im August 1987 gegründet und war von Beginn an als Dachgenossenschaft für Wohnprojekte konzipiert. Sie hat ihren Ursprung im Ankauf kleiner Wohnungsbestände, die vom Abriss bedroht waren und ist über die Jahrzehnte um viele Neubaugewachsen.

Mit der Drucksache mit dem Titel „Stadterneuerung und soziale Arbeit“ stellt die Stadt Hamburg im Jahr 1987 eine Förderung Alternativer Sanierungsträger auf. In Bezug auf Erfahrungen aus Berlin ging es darum, städtebauliche und bauliche Fragen mit sozialpolitischen und sozialpädagogischen Aspekten zusammen zu bringen. Als zukünftige Sanierungsträger wurden in der Drucksache die Lawaetz-Stiftung und STATTBAU HAMBURG genannt. Vorrangiges Ziel war die Unterstützung von Gruppen, die Häuser in Selbsthilfe instand setzen und gemeinsam bewohnen und verwalten wollten.



v.l.n.r.:

Dr. Tobias Behrens war Geschäftsführer von STATTBAU HAMBURG von 1993 bis 2021.

Christiane Hollander, Mietrechtsanwältin und langjährige Mitarbeiterin bei Mieter helfen Mietern (MHM). Sie hatte von 1994 bis 2021 die Rolle der Gesellschafterin von STATTBAU HAMBURG für MhM inne.

Dr. Josef Bura war Mitarbeiter bei STATTBAU HAMBURG von 1983 bis 2010.

(Bild: STATTBAU HAMBURG)

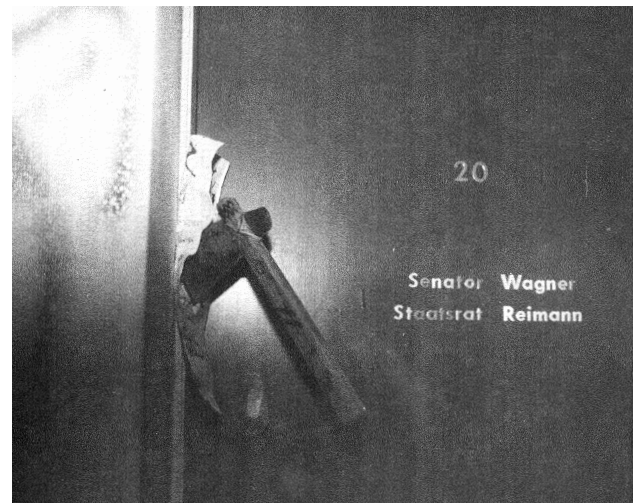
„ZIEHT EINEN TRENNUNGSSTRICH ZU DEN HERRSCHENDEN“

Der Wohnbund-Kongress 1989 und STATTB AU HAMBURG als Intermediär zwischen den Fronten

Joscha Metzger

Die Arbeit der „Alternativen Sanierungsträger“ bewegte sich in einem komplexen Spannungsfeld verschiedener Interessen in den Bereichen Stadtentwicklung und Wohnen. STATTB AU HAMBURG als Intermediär, der aus der kritischen Zivilgesellschaft heraus gegründet wurde, hatte dabei mit den unterschiedlichen Ansprüchen einer Protestbewegung im Häuserkampf, unzufriedener Mieter*innen, einer neuen Generation kritischer Stadtplaner*innen und der etablierten Politik zu tun. Insbesondere die Auseinandersetzung zwischen Hausbesetzer*innen und dem als „Beton-senator“ bekannten Eugen Wagner spitzte sich im Laufe der 1980er Jahre erheblich zu. Im Jahr 1989 richtete STATTB AU HAMBURG einen Kongress des Wohnbunds aus, dessen Programm auf Widerspruch von Seiten des „Häuserplenums“ stieß.

Der „Wohnbund – Verband zur Förderung wohnpolitischer Initiativen“ wurde im Jahr 1983 gegründet. Er versteht sich als bundesweites Netzwerk von Fachleuten, Initiativen, Planungsbüros, Wohnprojekten und -unternehmen sowie Mieter*innenvereinen und Stadtverwaltungen. Mit seiner Gründung sollte an die wohnreformerischen Bewegungen vom Beginn des 20. Jahrhunderts angeknüpft werden. Es ging (und geht) darum, wohnungspolitische Alternativen zu entwickeln und wohnpolitische Initiativen und Projekte fachlich zu unterstützen. Neben Publikationen und Fachveranstaltungen ist die jährlich stattfindende Tagung des Wohnbundes der wichtigste Ort für Diskussion und Austausch. STATTB AU HAMBURG ist seit Anfang an Mitglied im Wohnbund. Auf der Tagung im Jahr 1989 wurde das sogenannte „Hamburger Manifest“ veröffentlicht, in dem die wohnungspolitischen Forderungen des Wohnbunds formuliert sind. Kritisiert wird darin unter anderem die in den 1980er Jahren einsetzende Deregulierung des Wohnungsmarktes, die – so die aus heutiger Sicht



zutreffende Einschätzung – zu einem erheblichen Anstieg der individuellen und gesellschaftlichen Wohnkosten führen würde.

Das Hamburger Häuserplenum war der Zusammenschluss „kämpferischer“ Häuser, also solcher, die besetzt waren oder sich als Wohngruppen ausdrücklich mit dem Häuserkampf der Besetzer*innen solidarisierten. Das Häuserplenum kritisierte die Ausrichtung des Wohnbund-Kongresses. Zentraler Stein des Anstoßes war die Einladung des Bausenators, der die Eröffnungsrede halten sollte. Wagner – so die Kritik – nutze seine politische Macht, um Häusergruppen zu blockieren oder zu verhindern. Das Flugblatt macht darüber hinaus deutlich, in welcher Weise die Besetzungen und Wohnprojekte der damaligen Zeit politisch waren und gedacht wurden und in welcher Weise die Besetzer*innen ihre Anliegen als immanent (wohnungs-) politische Forderungen artikulierten. STATTB AU verstanden sie dabei als ihre Interessenvertretung – von der sie sich angesichts der Ausrichtung des Kongresses hintergangen fühlten und



oben: Gespaltene Bewegung der Hausbesetzer*innen: Während die „Verhandler“ auf Kompromisse und Verträge zur Sicherung der einzelnen Projekte setzten, standen für die „Militanten“ die politischen Ziele der Bewegung im Vordergrund. Karikatur von Detlef Surrey. (Bild: Stattbau informiert. Verfasser: Stattbau Stadtentwicklungsgesellschaft-GmbH (Berlin). Veröffentlicht 1984)

links: Nachricht am Büro von Bausenator Eugen Wagner und Staatsrat Hans-Jürgen Reimann. (Bild: Hafenstraße. Chronik und Analysen eines Konflikts. Verfasser: Michael Herrmann, Hans-Joachim Lenger, Jan Philipp Reemtsma, Karl Heinz Roth. Veröffentlicht 1987)

rechts: Ausschnitte aus einem Flugblatt als Stellungnahme vom Hamburger Häuserplenum zum WohnBund-Kongreß 1989. (Urheber: Hamburger Häuserplenum)

von der sie eine klarere Positionierung gegenüber der herrschenden Politik erwarteten. Für die Mitarbeitenden von STATTBAU mag die harsche Kritik durchaus schmerzhaft gewesen sein. Sie zeigt, wie schwierig es war, zwischen den Anforderungen sozialer Bewegungen und der etablierten Politik zu vermitteln.



Das Hamburger Manifest findet sich auf den Seiten des Wohnbundes: <https://www.wohnbund.de/verein/>. Eine Übersicht zu Hausbesetzungen in Hamburg findet sich unter: https://de.wikipedia.org/wiki/Hausbesetzungen_in_Hamburg.

Dr. Joscha Metzger ist Mitarbeiter bei STATTBAU HAMBURG. Er ist parallel als Lehrbeauftragter an der HafenCity Universität (Studiengang Stadtplanung) und der Universität Hamburg (Institut für Geografie) tätig und publiziert zu den Themen Wohnungspolitik, -wirtschaft und Stadtentwicklung. Vielen Dank an **Christian Diesener**, der mich auf das Flugblatt des Häuserplenums aufmerksam gemacht hat.

Stellungnahme zum WohnBund-Kongreß

Der hier stattfindende Wohnbund-Kongress ist ohne unser Zutun und entgegen unseren Interessen vorbereitet worden. Kennzeichnend für den Kongress ist das ausschließlich professionelle und kapitalistische Interesse der Beteiligten an sog. alternativen Wohn- und Lebensformen.

Den Wohnprojekten und Häusergruppen wird lediglich eine Statistenrolle zugedacht. - Wir waren aufgefordert, Selbstdarstellungen für das Kongressbegleitende Buch zu liefern. Die Form dieser Fragebogenaktion erinnerte uns an die Volkszählungsbögen. Ferner sollten Stellwände von uns, deren Layout noch zensiert werden sollte, den Kongress dekorieren.

Die Ankündigung, daß Eugen Wagner, seines Zeichens Bausenator in Hamburg, die Eröffnungsrede halten darf, macht die Kompromissbereitschaft und Verlogenheit der Veranstalter deutlich. Wagner ist Hand in Hand mit dem Innensenator brutalster Gegner der Häusergruppen. Als Chef der Baubehörde und Aufsichtsratsvorsitzender der Städtischen Wohnungsgesellschaft SAGA, hat er jahrelang seine ganze politische Macht dazu benutzt, Häusergruppen zu blockieren oder ganz zu verhindern. Beispiele: Pinnaßberg, Jägerpassage, Bergiusstr., Wohlwillstr. 15 Esmarchstr., Kleiner Schäferkamp . . .

Nochmal: Wagner ist ein Betonkopf und hat absolut kein Interesse an Wohnprojekten, Häusergruppen, andere: Leben. ER IST UNSER GEGNER!!

Es sollen Strukturen geschaffen werden, in denen das sog. links-intellektuelle Bürgertum auf möglichst privater Ebene mit staatlichen Geldern Häuser instandsetzt.

Damit soll das Image von Hamburg, als tolerante, weltoffene Stadt gefördert werden.

Auf der Strecke bleiben finanzschwache, politisch unbequeme MieterInnen, die bereit sind Häuser selbst instandzusetzen, um diese kollektiv und selbstverwaltet zu nutzen.

Bestand vor einigen Jahren noch die Möglichkeit, ohne Eigenkapital Häuser für große Gruppen durchzusetzen (Schröderstift, Hafenstr., Chemnitzstr.) heißt die Devise von Baubehörde und Senat jetzt: 'Ohne Moos nicht los'!

Wir fordern euch auf:

- * Zieht einen Trennungsstrich zu den Herrschenden!
- * Nieder mit dem Fachidiotentum!
- * Schmarotzt nicht von unseren Kämpfen!
- * Wer seine Finger überall drin hat, kann keine Faust mehr machen!
- * Klassenkampf gegen euren sozialen Frieden!
- * Alle wollen dasselbe, WAGNER in die Elbe!!

**Die Häuser denen, die drin wohnen
wollen und zwar UMSONST !**

Hamburger Häuserplenum

5. April 1989

Der ehemalige Hamburger Bausenator Eugen Wagner verstarb am 7. August 2025. Joachim Reinig, Architekt und Begleiter vieler Wohnprojektinitiativen, erinnert an ihn: „Eugen Wagner empfanden viele als einen Sturkopf – nicht zufällig steckte eines Tages ein Kriegsbeil in seiner Bürotür, als die Verhandlungen mit den Besetzern der Hafenstraße stockten. Aber er war auch ein instinktvoller Politiker. Er merkte Ende der 1980er Jahre, dass die traditionelle Wohnungspolitik nicht nur an der Kleinfamilie ausgerichtet werden sollte, sondern sich die Wohnbedürfnisse geändert hatten. Er ließ zu, dass alternative Baubetreuer gegründet wurden und sich Wohnprojekte in Hamburg etablieren konnten. Das schätzte ich an ihm.“



Centro Sociale. (Bild: P99)

DIE P 99 GEBÄUDE- VERWALTUNGSGESELLSCHAFT

Unterstützung für Wohnprojekte in Buchhaltungs- und Finanzfragen

Friederike Suck

Hamburg hat sich seit den 1980er Jahren zu einer bundesweit einmaligen Hochburg für gemeinschaftliches Wohnen entwickelt. Folgenreicher als in anderen Städten sind Impulse der sozialen Bewegungen, insbesondere der Hausbesetzungen der achtziger Jahre, erhalten und daraus neue Ansätze entwickelt worden. Ein solcher Ansatz ist auch die P 99 Gebäude-Verwaltungsgesellschaft mbH.

Bis heute sind in Hamburg mindestens 2.000 Wohnungen in gemeinschaftlichen Wohnformen entstanden – die genaue Anzahl lässt sich schwer

ermitteln. Es wurden ca. 30 „junge“, oft auf ein Hausprojekt orientierte, Genossenschaften und drei Dachgenossenschaften gegründet. Die Wohnprojekteszene hatte dabei bereits in den 1990er Jahren eine Dichte erreicht, die den Aufbau von weiteren spezialisierten Organisationen erforderte und ermöglichte. Die P 99 Gebäude-Verwaltungsgesellschaft mbH wurde daher folgerichtig 1999 von STATTBAU Hamburg, der Gate GmbH (später passage gGmbH) und der Mietergenossenschaft Falkenried-Terrassen als Dienstleistungsgesellschaft für selbstverwaltete Wohn- und Gewerbeprojekte

gegründet. Inzwischen ist die passage gGmbH ausgeschieden und die zahlenkombinat GbR, die Gesellschaft aller bei P 99 Beschäftigten, hat diesen Gesellschaftsanteil übernommen.

Heute betreut P 99 mit zehn Beschäftigten ca. 60 Projekte mit rund 1.800 Wohn- und Gewerbeeinheiten. Zu den Kund*innen gehören kleine Genossenschaften, Projekte des Mietshäuser-syndikats und soziokulturelle Initiativen, die Gebäude verwalten.

Die Struktur von P 99 hat sich jedoch nicht nur seitens der Gesellschafter*innen und der Anzahl der betreuten Projekte gewandelt. Über 20 Jahre lag die Verantwortung für die Geschicke der GmbH hauptsächlich beim alleinigen Geschäftsführer Manuel Osório, wobei schon immer alle Mitarbeitenden eng in alle Entscheidungen eingebunden waren. Seit 2022 hat P 99 nun eine kollektive Geschäftsführung: Mit einer Zukunftswerkstatt wurde ein Generationenwechsel mit umfassender Umstrukturierung des Unternehmens angestoßen. In einem mehrjährigen Prozess haben die Beschäftigten die unterschiedlichen Aufgaben der Geschäftsführung ermittelt. Anschließend wurden diese auf eine neue Geschäftsführung, die zurzeit vier Personen umfasst, verteilt.

Es war gut, sich für den Prozess Zeit zu nehmen; der Übergang ging damit ohne Wissensverluste von staten. Manuel Osório bleibt dem Unternehmen erhalten, hat aber die formale Verantwortung für die P 99 Gebäude-Verwaltungsgesellschaft mbH erfolgreich auf Anne Koenen, Friederike Suck, Julia Schaal und Sven Witzke übertragen.

Was macht P99?

Während STATTAU Gruppen vor und während der Bauphase fachlich begleitet, unterstützt P 99 die Projekte nach dem Einzug bei der Verwaltung der Gebäude, insbesondere im Bereich der Finanzen.

Dabei tauschen sich die Vertreter*innen der Projekte und Mitarbeitende von P 99 laufend über den Stand der Finanzen aus. P 99 vermittelt den meist ehrenamtlichen Aktiven ein klares Bild von der wirtschaftlichen Lage ihres Projekts, den zukünftigen Entwicklungen sowie den Handlungsalternativen. In der Folge haben die Projekte mehr Kapazitäten frei, um sich um inhaltliche Fragen zu kümmern. Aus der Zusammenarbeit entwickelt sich häufig ein enger persönlicher Kontakt, der P 99 in einigen Fällen die charmante Bezeichnung „Chaos-beseitigungsagentur“ eingebracht hat.

Was sagt uns das über die Herausforderungen und mögliche Lösungsansätze im selbstverwalteten Wohnen?

Mit mittlerweile zehn Mitarbeitenden Personen sind wir inzwischen kein ganz kleines Unternehmen mehr. Wir bekommen laufend neue Anfragen, was grundsätzlich gut ist, uns aber an unsere Grenzen bringt. Wir wollen und können nicht beliebig wachsen.

Gleichzeitig fragen immer mehr Projekte nach professioneller Hilfe und nach zusätzlichen

Leistungen, die wir erledigen sollen. Systemanforderungen im Kapitalismus, intensivierte Abläufe oder auch Generationsübergänge, machen es immer schwieriger, die Erfordernisse von Wohnprojekten allein mit unbezahlter Arbeit zu bewerkstelligen. Die Verwaltung von Immobilien bei kleinen und mittleren Wohn- und Gewerbeprojekten verschlingt oft einen überproportionalen Kostenanteil, da die personelle, räumliche und technische Ausstattung für eine professionelle Verwaltung kostenintensiv ist. Um eigene Stellen zu schaffen, sind die meisten Projekte jedoch zu klein bzw. die finanzielle Ausstattung würde eine faire Bezahlung der Angestellten nicht zulassen. Die vor allem ehrenamtlichen Gremienmitglieder kommen bei den vielfältigen Aufgaben der alltäglichen Verwaltungsarbeit oder dessen Kontrolle an den Rand ihrer Kapazitäten.

Wir von P 99 arbeiten daher gemeinsam mit den Projekten zusammen an neuen Ideen. Dazu gehören u.a. eine stärkere Vernetzung der Projekte untereinander zum Wissenstransfer, Digitalisierung und Automatisierung, sowie das Erstellen von Checklisten zur Vereinheitlichung der Abläufe. Zudem raten wir neuen Projekten zur Zusammenarbeit mit anderen fachkundigen Expert*innen wie STATTAU oder auch der Likedeelerei – Syndikat für solidarisches Wohnen. Auch die Schaffung einer gemeinsam bezahlten Stelle, die verschiedene Projekte bei der Verwaltung unterstützt, würden wir empfehlen.

Wir sind zuversichtlich, dass wir zusammen mit unseren Projekten und Partner*innen gute zukunftsfähige Lösungen finden. Wie wäre es denn zum Beispiel mit einer Dachgenossenschaft für Oberbillwerder nach dem Vorbild der neuen Dachgenossenschaft Wilhelmsburg?



Friederike Suck ist eine der Geschäftsführer*innen der P99 Gebäude-Verwaltungsgesellschaft.

DIE AGENTUR FÜR BAUGEMEINSCHAFTEN IN HAMBURG

Interview mit Christian Marx und Elke Seipp

Gesprächsführung: Joscha Metzger

Die Agentur für Baugemeinschaften wurde im Jahr 2003 gegründet. Unter dem Dach der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (BSW) ist sie die zentrale Anlaufstelle rund um das gemeinschaftliche Wohnen in Hamburg. Die Agentur ist bis heute eine deutschlandweit besondere Einrichtung und hat großen Anteil daran, dass Hamburg als eine „Hauptstadt“ des gemeinschaftlichen Bauens und Wohnens gilt.

FREIHAUS: Wie ist die Agentur in der Behörde eigentlich organisatorisch eingebettet?

Christian Marx: Die Agentur für Baugemeinschaften ist Teil des Referats „Wohnungsbaulflächen- und Projektentwicklung, Agentur für Baugemeinschaften“ im Amt für Wohnen, Stadterneuerung und Bodenordnung in der BSW. Was man von außen nicht immer so wahrnimmt: wir sind nicht nur die Agentur für Baugemeinschaften, sondern ein Team mit vielfältigen Aufgaben rund um das Thema Bezahlbares Wohnen und Wohnungsneubau. In dem Referat liegt auch die Zuständigkeit für andere wohnungspolitische Aufgaben, wie beispielsweise Konzeptausschreibungen. Auch die Koordinierungsstelle für die Wohnstifte ist hier angesiedelt.

Wie seid ihr beiden in die Agentur bzw. in das Referat gekommen und welche Aufgabe habt ihr dort?

Christian Marx: Ich habe 2023 die Leitung des Referates übernommen. Als ausgebildeter Stadtplaner habe ich zuvor in verschiedenen Funktionen bei der Stadt Hamburg, unter anderem an der Entwicklung der Mitte Altona und an der Planung zum Holstenareal im Bezirksamt Altona, gearbeitet.

Elke Seipp: Ich leite seit August 2025 die Agentur für Baugemeinschaften als eigenes Sachgebiet innerhalb des Referates. Als Architektin habe ich einige Jahre in der Praxis gearbeitet – zunächst in Architekturbüros, später in der Projektentwicklung und auch als selbstständige Architektin. Bevor ich 2022 in die BSW zur Agentur wechselte, war ich im Bezirksamt Harburg bei der Stadt- und

Landschaftsplanung beschäftigt. Bis zum September war ich stellvertretende Vorstandsvorsitzende im Bundesverband Baugemeinschaften e.V., in dem wir uns auch als Agentur engagieren. Außerdem haben wir mit Uwe Henning, Eva Holtz und Johanna Londong noch drei weitere Kolleg*innen, die sich ausschließlich mit den Agenturthemen befassen. Unterstützt werden wir noch in der Organisation von Carmen Thiemer-Hamade und bei den Themen Dachgenossenschaft und Inklusion von David Gripp.

Könnt ihr uns erzählen, wie es zur Gründung der Agentur für Baugemeinschaften kam und was heutzutage ihr Auftrag ist?

Christian Marx: Um Baugruppen einen einheitlichen Ansprechpartner zur Verfügung zu stellen, fasste der Senat im Juli 2003 den Beschluss, eine Agentur für Baugemeinschaften zu gründen. Die Stadt verband damals mit der Förderung von Baugemeinschaften die Erwartung, die Attraktivität Hamburgs für viele Menschen zu steigern, die eine Alternative sowohl zum Mietwohnungsbau als auch zum „klassischen“ Erwerb von Wohneigentum im Rahmen von Bauträger-Angeboten suchen. Baugemeinschaften könnten zudem die Eigenverantwortung und die Identifikation der Bewohner*innen mit dem Wohnumfeld stärken und damit einen Beitrag zur sozialen Stabilisierung von Quartieren leisten.

Elke Seipp: Aber auch das sogenannte ABB-Programm – Alternative Baubetreuung – könnte man als Vorläufer der Baugemeinschaften sehen. Leerstehende Gebäude, die größtenteils der Stadt gehörten, wurden zum Selbstnutzen durch Privatpersonen instandgesetzt. Das waren im Grunde baugemeinschaftsähnliche Projekte.

Christian Marx: Im Laufe der Jahre wurde der Auftrag der Agentur immer wieder den Anforderungen angepasst, dabei ist das Aufgabengebiet größer und vielfältiger geworden: Wir sind die zentrale städtische Anlaufstelle zum Thema gemeinschaftliches Wohnen; wir sind zuständig für die Ausschreibung städtischer Grundstücke speziell für

Baugemeinschaften; wir verantworten das eigene Förderprogramm der Wohnraumförderung; und wir vernetzen und koordinieren die verschiedenen Stellen innerhalb der Hamburger Verwaltung und darüber hinaus zum Thema Baugemeinschaften (in der KORB-Runde) und stehen als städtische Stelle in Kontakt mit den Baugemeinschaften selbst. Gleichzeitig wurden und werden neue Modelle entwickelt und Lösungen für aktuelle Herausforderungen gefunden. Hierbei zeigt sich im Rückblick in besonderer Weise, wie sich das Aufgabengebiet verändert hat. In für den Wohnungsneubau herausfordernden Zeiten, in denen klassische Investor*innen ihre Projekte pausieren, sind Baugemeinschaften motiviert, die Realisierung ihres Hauses trotz aller Schwierigkeiten fortzusetzen – und wir versuchen sie zu unterstützen, wo wir können.

Was ist das Besondere am Wohnen in Baugemeinschaften? Was sind die Vorteile?

Elke Seipp: Das Besondere an Baugemeinschaften ist: Hier sind von Beginn an die Menschen, die später im Haus leben werden dabei – mit Herzblut und Eigenkapital. Das gemeinschaftliche Wohnen bietet sehr viele Vorteile. Baugemeinschaften pflegen zum Beispiel intern ein intensives Nachbarschaftsleben, sie bieten bezahlbaren, spekulationsfreien, sicheren und bedürfnisgerechten Wohnraum in Gemeinschaft und auch die Integration und Versorgung von Menschen mit besonderen Bedarfen ist bei Baugemeinschaften besonders ausgeprägt. Hier können wir auch auf unsere Studie verweisen, die die Mehrwerte Hamburger Baugemeinschaften wissenschaftlich untersucht hat.

Warum werden in Hamburg die Begriffe „Baugemeinschaft“ und „Wohnprojekt“ eigentlich synonym verwendet? In vielen Städten werden damit ja unterschiedliche Formen gemeinschaftlichen Wohnens bezeichnet?

Elke Seipp: Gute Frage – wir wissen auch nicht genau, wie es zu diesem Begriff kam. Womöglich, weil schon zur Zeit der Gründung der Agentur der Fokus auf dem Neubau lag. In Hamburg steht die Agentur für Baugemeinschaften und der Begriff „Baugemeinschaften“ für alle gemeinschaftlichen Wohnprojekte, auch wenn nicht im klassischen Sinne neu gebaut wird und egal, welche Rechtsform das Projekt besitzt. Das führt gerade im überregionalen Austausch manchmal zu Missverständnissen: Hier sind Baugemeinschaften meist Eigentumsprojekte.

Christian Marx: Agentur für Baugemeinschaften ist ein sehr griffiger Name. Wir fühlen uns aber natürlich für alle Formen des gemeinschaftlichen Wohnens zuständig, wenngleich wir nicht alle so intensiv unterstützen wie die Neubauprojekte. Aktuell sind fast alle städtischen Grundstücke, die wir Baugemeinschaften anbieten können, für den Neubau bestimmt. In den großen Stadtentwicklungsgebieten können wir bis zu 20 % der Flächen an Baugemeinschaften vergeben – das sind in den nächsten 10 bis 15 Jahren bis zu 4.000 Wohnungen. Das zeigt die politische Priorität und lässt eine Verdopplung der

Projekte in den nächsten zehn Jahren erwarten.

Elke Seipp: Allerdings kommen derzeit auch wieder der Bestand und der Umbau in den Fokus. Möglicherweise ist das ein Handlungsfeld, in dem wir zukünftig stärker aktiv sein werden.

Wie viele Baugemeinschaften und wie viele Wohnungen in Baugemeinschaften gibt es eigentlich in Hamburg?

Elke Seipp: Seit 1990 bis heute haben wir als Agentur rund 160 Projekte mit fast 3.700 Wohnungen begleitet. Im Bau befinden sich aktuell sieben Projekte mit 235 Wohnungen und in Planung bzw. in der Anhangabe sind aktuell 34 Projekte mit etwa 750 Wohnungen.

Was sind die treibenden Kräfte und die Faktoren der Nachfrage zum gemeinschaftlichen Bauen und Wohnen?

Christian Marx: Das gemeinschaftliche Wohnen ist ein Konzept, das viele Menschen anspricht, die dem gesellschaftlichen Trend der Singularisierung entgegentreten und die sich nachbarschaftliche Unterstützungsstrukturen aufbauen und nutzen wollen. Das spricht vor allem Familien mit Kindern, ältere Menschen und solche mit besonderen Unterstützungsbedarfen an. Aber es steht auch der sichere und bezahlbare Wohnraum im Vordergrund. Die Baugemeinschaft ist eine urbane Alternative zum Eigenheim. Gemäß einer Studie zur Entwicklung des Wohnverhaltens in Hamburg, die parallel zu unserer Baugemeinschaftsstudie in Auftrag gegeben wurde, bevorzugen rund 160.000 Haushalte in Hamburg gemeinschaftliche gegenüber individuellen Wohnformen. Von diesen Haushalten sind rund 23.000 Haushalte – das sind circa 6 % aller marktaktiven Haushalte – aktuell explizit auf der Suche nach einer Wohnung in einem gemeinschaftlichen Wohnprojekt. Das ist wirklich ein enormes Potenzial.

Elke Seipp: Auch individuelle Wohnvorstellungen oder Bedürfnisse sind oft Treiber für das Gründen einer Baugemeinschaft. Das wurde in unserer Studie auch bestätigt. Die Integration und Versorgung von Menschen mit besonderen Bedarfen wie zum Beispiel Menschen mit Behinderung ist bei Baugemeinschaften besonders ausgeprägt. So sind knapp 5 % der Wohnungen in Baugemeinschaften Wohnungen für vordringlich Wohnungssuchende (WA-Wohnungen), während diese im Gesamtwohnungsbestand nur etwa 3 % ausmachen.

Ist das Bauen mit der Baugemeinschaft ein gutes Konzept für alle, die gemeinschaftlich Wohnen wollen? Oder gibt es da Grenzen?

Christian Marx: Für eine klassische Baugemeinschaft muss ein Haushalt viel mitbringen: Zeit, Geld, einen langen Atem. Das hat auch unsere Studie gezeigt. Die Realisierung eines gemeinschaftlichen Bau- und Wohnprojektes ist ein vergleichsweise langwieriges Unterfangen. Von der ersten Befassung mit dem zu bebauenden Grundstück und dem späteren Einzug vergehen durchschnittlich etwas mehr als fünf Jahre. Dies setzt über eine entsprechend lange

Dauer ein hohes zeitliches und persönliches Engagement voraus.

Elke Seipp: Und außerdem sind die gemeinschaftlichen Entscheidungen nicht für jederfrau und jedermann. Baugemeinschaft, also sowohl das gemeinsame Bauen als auch das gemeinsame Wohnen, muss man wollen!

Spürt ihr die hohe Nachfrage nach dem gemeinschaftlichen Wohnen in euren Veranstaltungen?

Elke Seipp: Grundsätzlich können wir feststellen, dass die Nachfrage nach gemeinschaftlichem Wohnen weiterhin hoch ist. Unsere Veranstaltungen, vor allem die etablierte Kontaktbörse, sind gut besucht und es sind immer wieder neue Interessierte dabei und das, obwohl wir in den letzten Jahren wenig Grundstücke anzubieten hatten. Wir hoffen, Menschen mit dieser Begeisterung und dem Interesse für das gemeinschaftliche Wohnen auch für die Entwicklungsgebiete in Harburg/Neugraben und Bergedorf gewinnen zu können. Hier wird es sehr viele Grundstücke geben!

Wie lässt sich aus eurer Sicht das gemeinschaftliche Wohnen weiterentwickeln? Wie lässt sich das Thema Baugemeinschaften „fit für die Zukunft“ machen?

Christian Marx: Hamburg hat sich zum Ziel gesetzt, dass 20 % der städtischen Flächen an Baugemeinschaften gehen sollen. Um das zu verwirklichen, müssen wir eine noch größere Zielgruppe ansprechen. Dazu erarbeiten wir derzeit verschiedene Konzepte. Und wir möchten in Zukunft neue Modelle ausprobieren, die niedrigschwelliger sind. Baugemeinschaften sind, fast mehr noch als andere Bauherr*innen mit vielfältigen Herausforderungen konfrontiert. Hier sind zum Beispiel die steigenden Baukosten, die gestiegenen Zinsen, komplexe Planungsprozesse und ein selektiver Zugang zu Grundstücken zu nennen. Die meisten Grundstücke, die wir in Zukunft anbieten können, liegen in großen Quartieren, die ganzheitlich geplant werden: Oberbillwerder, Grasbrook, die Fischbeker Reethen. Die Quartierskonzepte sind sehr durchdacht und qualitativ, in der Umsetzung aber auch sehr komplex. Es ist wichtig, dass wir gemeinsam mit den Stadtentwicklungsgesellschaften die richtigen Grundstücke aussuchen, die von Baugemeinschaften entwickelt werden können und die auch gewisse individuelle Freiheitsgrade ermöglichen.

Elke Seipp: Bei alldem wollen wir die klassischen Baugemeinschaften – und hier meinen wir besonders die Kleingewerkschaften und die gewerkschaftsähnlichen Rechtsformen – nicht aus dem Blick verlieren. Geförderte Baugemeinschaften sehen sich oft nicht in der Lage, die hohen Eigenkapitalanforderungen zu erfüllen.

Christian Marx: Deshalb prüfen wir derzeit unter anderem, ob die Gründung einer städtischen Dachgewerkschaft ein geeignetes Mittel sein kann, um die Unterstützungsstrukturen zu verbessern. Hier wird gerade in unserem bzw. im Auftrag der Bürger-schaft ein Gutachten erstellt.

Elke Seipp: Zusätzlich wollen wir an den Bestand bzw. den Umbau von Bestand ran. Die Gespräche laufen bereits mit Projekten, die wir als Pilotprojekte fördern wollen.

Derzeit werden mehrere große Wohnungsbau-gebiete in Hamburg entwickelt, u.a. in Wilhelmsburg. Dabei wurden auch mehrere Grundstücke an Baugemeinschaften vergeben. Die Grundstücksvergabe erfolgte im Jahr 2022 und weckte große Erwartungen. Bis heute konnte jedoch nicht mit dem Bau begonnen werden. Wie bewertet ihr den Prozess?

Christian Marx: Es stimmt, die Bebauungsplanverfahren in Wilhelmsburg haben deutlich länger gedauert als gedacht, weil unerwartete Konflikte aufgetaucht sind, die der Plangeber, also die Stadt, lösen musste. Lange Planungszeiträume kosten Geld, insbesondere in Zeiten schnell steigender Baukosten. Für Baugemeinschaften sind aber gerade die Berechenbarkeit und die Verlässlichkeit von Zeitplänen wichtig, weil nicht nur finanzielle Kalkulationen, sondern Lebensplanungen davon abhängig sind.

Elke Seipp: Wir haben daraus insbesondere den Schluss gezogen, dass wir hinsichtlich der Zeitpunkte der Veröffentlichung der Grundstücksangebote einen Fokus auf die möglichst hohe Verlässlichkeit der Zeitpläne setzen und Zeitpuffer beachten müssen. Das Ziel, die Baugemeinschaften schon möglichst früh zu beteiligen, muss hier – im Interesse der Gruppen – zurückstehen. Ein Learning für alle weiteren Gebiete. Wir sind froh, dass jetzt das erste Quartier in der Vorweggenehmigungsreife ist und es richtig losgeht und dass so viele Baugemeinschaften dabei sind!

Christian Marx: Grundsätzlich schauen wir für Baugemeinschaften in Hamburg optimistisch in die Zukunft. Das zukünftige Grundstücksangebot wird so groß wie noch nie in der Vergangenheit sein.



Die 2025 veröffentlichte Studie zur Evaluation der Hamburger Baugemeinschaften findet sich hier:

<https://www.hamburg.de/politik-und-verwaltung/behoerden/behoerde-fuer-stadtentwicklung-und-wohnen/themen/wohnen/bauen/baugemeinschaften/evaluation-289918> ↗



Christian Marx leitet das Referat „Wohnungsbauflächen- und Projektentwicklung, Agentur für Baugemeinschaften“ in der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen.

Elke Seipp ist Leiterin der Agentur für Baugemeinschaften als eigenes Sachgebiet innerhalb dieses Referates.

(Bilder: Agentur für Baugemeinschaften)

DIE ZUKUNFT GEMEINSAM GESTALTEN!

Zusammenarbeit mit den Hamburger Wohnstiften

Tobias Behrens und Sabine Natebus

Hamburg hat einen großen Bestand an altherwürdigen Wohnstiften, die in der Regel preiswerten Wohnraum anbieten und in ihren Stiftungszwecken besondere Zielgruppen mit besonderen Bedarfen begünstigen. Im Rahmen der Arbeit der Koordinationsstelle für Wohn-Pflege-Gemeinschaften, die STATTBAU HAMBURG seit 2006 betreibt, wurde die Initiative „Perlen polieren“ gegründet, um auf die Bedeutung dieser Wohnstifte in Hamburg aufmerksam zu machen.

Achtung – Ein Stiftungsgrundstück wird verkauft!

Der Anlass für die Gründung der Initiative „Perlen polieren“ lag im Jahr 2014. Im Februar gab es im Bezirksamt Hamburg-Nord eine Anhörung zum Thema: „...die Bezirksversammlung möchte sich ein Bild von der Situation der Stifte machen. Ziel ist es, rechtzeitig von etwaigen Problemen zu erfahren, damit notfalls dazu beigetragen werden kann, die Stifte weiter an den angestammten Orten zu halten.“ Hintergrund dieser Anhörung war die Tatsache, dass die Rückgabe eines Grundstücks der Senator Erich Soltow Stiftung und der Martin und Clara Heimann Stiftung an die Stadt Hamburg und deren Weiterverkauf an einen Investor kürzlich stattgefunden hatte.

Auf dieser Anhörung waren auch Mechthild Kränzlin und Ulrike Petersen anwesend. Mechthild Kränzlin war geschäftsführende Vorständin der Homann Stiftung, deren Ziel es ist, unter anderem Hamburger Stiftungen zu fördern. Ulrike Petersen hat zu dem Zeitpunkt die Koordinationsstelle für Hamburger Wohn-Pflege-Gemeinschaften geleitet und sich mit der Verbesserung der Wohnsituation älterer Menschen mit Pflegebedarf beschäftigt. Beide erkannten die Bedeutung dieses Einzelfalls und waren sich einig, dass es einer grundsätzlichen Strategie für den Erhalt und die Weiterentwicklung der Hamburger Wohnstifte bedarf. Wegen der hamburgweiten Bedeutung des Themas wurde noch Johannes Jörn aus dem Vorstand der Patriotische Gesellschaft von 1765 angesprochen.

Und so gründeten die drei Institutionen Homann Stiftung, Patriotische Gesellschaft und STATTBAU HAMBURG GmbH im Jahr 2015 die Initiative „Perlen polieren“.

Von „Perlen polieren“ zur Bündnisgründung

Ein erstes Ziel der Initiative war es, die Stiftungen zusammenzubringen, denn für die Hamburger Wohnstiftungen gab es bisher keine Plattform oder Möglichkeit sich untereinander auszutauschen und zu vernetzen. Insofern gab es in den ersten Jahren neben dem regelmäßigen Austausch mit der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen und der Sozialbehörde viele Informationsveranstaltungen, aber auch öffentlichkeitswirksame Aktivitäten. Auch eine Bestandsaufnahme über die Hamburger Wohnstifte wurde erstellt.

Die Initiative stieß auf so großes Interesse auf Seiten der Wohnstifte, dass das „Hamburger Bündnis für Wohnstifte“ ins Leben gerufen wurde. Zur Gründung am 18.11.2019 hat die damals zuständige Stadtentwicklungssenatorin Dr. Dorothee Stapelfeldt die Hamburger Wohnstiftungen feierlich ins Rathaus eingeladen. Mit finanzieller Unterstützung der Homann Stiftung konnten Räumlichkeiten und Gelder für eine Verwaltungskraft zur Verfügung gestellt werden. Damit hatte das Bündnis seine erste Geschäftsstelle. Nach außen wird das Bündnis von drei ehrenamtlich tätigen Sprecher*innen aus dem Kreis der Stiftungen vertreten und Vertreter*innen der drei Gründungsorganisationen von „Perlen polieren“ begleiten in einem Beirat das Bündnis.

Geschäftsstelle wird zur „Servicestelle“

Die Themen, die Anfragen und die Aufgaben, die in der Geschäftsstelle des Bündnisses aufgelaufen sind, wurden immer vielfältiger, so dass auf Vorschlag der Sprecher*innen im März 2022 die Geschäftsstelle mit einer hauptamtlichen Mitarbeiterin besetzt wurde und ein Umzug in die Räumlichkeiten der STATTBAU umgesetzt wurde. Die Geschäftsstelle hat sich dadurch zu einer

links: In der Wohnanlage der Köster-Stiftung in Barmbek gibt's viel gemeinschaftliches Leben – auch die Senior*innen aus der Nachbarschaft können das umfangreiche Beratungs- und Veranstaltungsangebot nutzen. (Bild: Michael Zapf / Hamburger Bündnis für Wohnstifte)

unten: Blick in das Ensemble der Amalie Sieveking-Stiftung in St. Georg. Die Stiftung ist eine Einrichtung des Service-wohnens und gehörte mit zu den Gründungsmitgliedern des Bündnisses. (Bild: Amalie Sieveking-Stiftung)



echten Servicestelle entwickelt. Sie steht allen Bündnis-Mitgliedern beratend zur Seite, wenn es um konzeptionelle, rechtliche und bauliche Fragen des Wohnens geht, sie organisiert vielfältige Veranstaltungen, gibt einen Newsletter heraus und organisiert den fachlichen Austausch mit Politik und Verwaltung. Inzwischen hat das Bündnis 50 Mitglieder, die mit überschaubaren, sich an der Anzahl von Wohnungen der einzelnen Stiftungen orientierenden Beiträgen die Bündnisarbeit finanzieren. Hinzu kommen noch größere Zuwendungen der Homann Stiftung, der Powalla Stiftung und der Kummerfeldt Stiftung.

Die Zukunft des Hamburger Bündnisses für Wohnstifte

Das Bündnis ist in Hamburg inzwischen etabliert, die herausragende Arbeit der Stiftungen wird zunehmend in der Öffentlichkeit, in Politik und Verwaltung wahrgenommen und wertgeschätzt. Einige Themen sind bereits auf den Weg gebracht, aber es gibt noch eine Reihe von Fragen und Herausforderungen, die die Wohnstifte mit ihrem Bündnis angehen wollen: Dies sind beispielsweise die Bereitstellung von Grundstücken in den ge-

planten neuen Stadtentwicklungsgebieten, um neue Stiftungsquartiere zu schaffen, eine größere Flexibilität bei der stiftungsrechtlichen Beurteilung von Kooperations- und Fusionsbestrebungen der Stiftungen oder langfristige haushaltsjahrübergreifende Zusagen über Fördermittel für Wohnungsbauvorhaben, zur Herstellung von Planungs- und Finanzierungssicherheit. Auch wäre die Einführung einer Hamburger Wohnungsgemeinnützigkeit mit besonderen eigenkapitalersetzenden Förderbausteinen bei Verpflichtung zu dauerhaft preiswertem Wohnraum hilfreich, um die besonderen Leistungen der Stiftung für die Wohnraumversorgung stärker zur Geltung zu bringen. Denn die Wohnstifte sind die geborenen Partner einer gemeinwohlorientierten Wohnungs- und Sozialpolitik der Stadt Hamburg!



Tobias Behrens ist Beiratsmitglied im Hamburger Bündnis für Wohnstifte und Mitarbeiter für besondere Themen und Projekte bei STATTBAU HAMBURG.

Sabine Natebus leitet die Geschäftsstelle des Hamburger Bündnis der Wohnstifte, die bei STATTBAU HAMBURG angesiedelt ist.

DIE HAFENSTRASSE

Ein gewonnener Kampf

Simone Borgstede, Monika Sigmund und Marily Stroux

Die Hafenstraße war die bekannteste und am stärksten umkämpfte Hausbesetzung in Hamburg. Über die Hafenstraße wurde im Laufe der Zeit viel gesprochen, berichtet und geschrieben. Wir drucken hier einen Auszug und Bilder aus dem Buch „Wir werden noch tanzen... Leben und Alltag in der Hafenstraße 1983-1995“. Wandbilder spielten im Kampf um die Hafenstraße eine wichtige Rolle. Viele Bilder sind gemeinschaftlich aus Diskussionsprozessen entstanden und jedes Bild hat seine eigene Geschichte.

Die erste Wand (1984)

„Ja, und die Wand hat uns immer so schön weiß entgegengeleuchtet und sah ein bisschen langweilig aus. Außerdem wollten wir ja auch ein bisschen Farbe in den Stadtteil bringen. Das war alles so trist und grau hier. Wir hatten aber auch einfach Spaß daran, weil wir schon vorher an der Wand gearbeitet haben und die restauriert hatten, und dann wollten wir die auch noch ein bisschen schön machen. Nur das kam irgendwie nicht richtig in Gange; keiner hat sich so richtig getraut und wusste wie. Keiner hatte mal mit so großen Flächen zu tun gehabt. Wir hatten hier nur so ein paar Leute, die nebenbei Grafiken gemacht haben und gemalt und gezeichnet haben. Aber wir waren keine Profis.

Und dann haben wir uns eine Technik überlegt, dass wir Bilder, die schon da sind, aufrastern. Man überträgt die auf ein Karopapier und dann werden die einzelnen Karos in der Natur vergrößert, als Raster auf die Wand gemalt und dann die Bilder übertragen. Und das hat dann ganz gut geklappt.

Das erste war, dass zwei Leute beigegegangen sind und diesen Donald gemalt haben. Der Donald, der stolpert. Den haben die noch in dieser Rastertechnik gemacht. Wir mussten natürlich alle lachen, weil dahinten fällt ja sowas raus, sowas weißes, das sieht ja aus, wie ein Ei. Das sollte eine Luftblase sein. Und ich hab dann gesagt: ‚Das sieht ja aus, wie ein Ei. Donald ist ja gar kein Erpel, sondern eine Ente.‘

Irgendwann war dann abzusehen, dass das Gerüst bald mal weg muss, weil das zu teuer wird. Und dann haben wir da mit ganz vielen Leuten gemalt, So sind überall diese kleinen Bilder entstanden. Aber

dann sah das nachher so aus wie eine Kindertapete. Überall waren so kleine Bilderchen, und das hatte irgendwie gar keinen Zusammenhang. Und dann sind ein paar Leute beigegegangen und haben versucht, das alles zu verbinden. Harald – ja, der hat am Schluss so richtig losgelegt. Eigentlich hat das jetzt so einen historischen Wert, dadurch, dass Harald Rosenberg da viel dran gemalt hat. Der ist nun schon länger verstorben. Und das war ein sehr guter Grafiker. Der hat total gut gezeichnet. Er war Autodidakt. Und er hat dann ein paar Dinge gemalt, wie das Anarchomännchen und andere Sachen. Und am Schluss hat er das tatsächlich geschafft, da noch ein bisschen Zusammenhang reinzukriegen, damit das auch als Ganzes wirkt und nicht so kleckerweise.

Immer wenn die Sonne aufgeht morgens, dann kommt die zuerst oben bei dem Giebel rüber. Zack – die Sonne ist da! Oben die Katze, das ist von der Arbeitslosen- und Jobber-Ini. Das ist ihr Zeichen. Das kommt aus dem amerikanischen Arbeiterwiderstand. Die haben hier allerdings nicht gewohnt. Das ist das einzige, was von außerhalb gemalt wurde.“



Text von Monika Sigmund anhand von Interviews mit Bewohner*innen; Text (gekürzt) aus: Monika Sigmund/Fotos von Marily Stroux: Zu bunt – Wandbilder in der Hafenstraße, Hamburg 1996; in dieser gekürzten Version veröffentlicht in: Marily Stroux: Wir werden noch tanzen ... – Leben und Alltag in der Hafenstrasse 1983-1995, Hamburg 2023.

Marily Stroux lebt als Photographin und Aktivistin in Hamburg und Lesvos.

Dr. Monika Sigmund ist Historikerin, arbeitete bei Greenpeace und lebt inzwischen auf einem Biohof.

Simone Borgstede ist Soziologin und Historikerin, wohnt in der Hafenstraße und ist aktiv im Stadtteil St. Pauli.



Die Wand. (Bild: STATTBau HAMBURG Archiv)



WOHNPROJEKT DRACHENBAU

Wo sind wir gestartet? Wo sind wir gelandet? Eine sehr persönliche Betrachtung

Christian Diesener und Andrea Gottschalk

Bald 40 Jahre Drachenbau – unvorstellbar damals in den 1980ern, höchstens als Witz: „Und wenn wir dann alle alt sind...“ Nun sind viele von uns alt, arbeiten nicht mehr und wohnen immer noch im Drachenbau. Und niemand hält das für einen Witz, sondern für ein wunderbares Zuhause.

„Weil wir verschieden sind, wollen wir zusammen wohnen. Die Trennung von alten und jungen Menschen, von Menschen mit Kindern und ohne solche, von Kopf- und Handarbeitern, Menschen mit und ohne Behinderung finden wir in ihren tagtäglichen Konsequenzen verhängnisvoll. Wir wollen deshalb der fortschreitenden Vereinzelung und Sprachlosigkeit der unterschiedlichen Menschen in dieser Stadt die Idee eines Stadthauses für alle, seien sie auch noch so verschieden, entgegenstellen.“ So die Wünsche zukünftiger Drachebauer*innen vor dem Einzug.

Unser Start in St. Georg war mit Steinen am Wegesrand verbunden: Es gab keine Vorbilder für unser Projekt. Die Baubehörde war ein Betonklotz und beachtete uns Frauen in Gesprächen nicht. Eugen Wagner (Bausenator) stoppte die Förderung („keine zweite Hafenstraße in Hamburg“). Eine Ausstellung mit zeitgenössischer Kunst für 40 Tage in der alten Fabrik weckte Begehrlichkeiten nach Verlängerung. STATTBAU HAMBURG wurde als GmbH und erste alternative Baubetreuerin Hamburgs gegründet und wir wurden ihr erstes Projekt. Ohne STATTBAU hätten wir nicht loslegen können. Beide Seiten mussten viel lernen. Die Banken konnten nichts mit uns anfangen, außer skeptisch zu sein und uns abzulehnen. Einige Nachbar*innen sammelten Unterschriften gegen eine zweite Hafenstraße in St. Georg. Andere begrüßten uns neugierig. So war es auch in Politik und Verwaltung.



Gemeinsam am (Drachen-) Bau 1987.
(Bild: Christian Diesener)



Einige waren mehr als skeptisch, andere unterstützten uns nach Kräften.

Das Einzige, was ungebrochen war, war unsere Energie trotz aller Widrigkeiten dieses Projekt zu realisieren.

Wir wollten dieses Haus in St. Georg mit Leben, mit uns und unseren Kindern füllen, allen Bedürfnissen gerecht werden. So durfte jede*r Wünsche zum privaten Zimmergrundriss, der Menge der Steckdosen etc. einbringen und darum streiten. Die Farben wurden breit und ermüdend diskutiert.

Es wurde gestritten (ohne Struktur und Moderation – was ist das denn?), geliebt, gelacht. Die Plena – alle zwei Wochen – endeten um 2 Uhr nachts. Und gingen am nächsten Morgen an diversen Frühstückstischen weiter.

Rund 500 Stunden Selbsthilfe für alle beim Umbau des Hinterhauses, mit Job und Kindern im Nacken – aber ohne Ablenkung durch Emails, Internet und sogenannte soziale Medien. Heute auch für uns unvorstellbar. Kommunikation lief ausschließlich persönlich, am Telefon mit mehr oder wenig langer Schnur und an der Schreibmaschine mit Durchschlägen hergestellten Papieren. Na ja, okay – Kopierer gab es schon.

Die Kinder füllten den Hof, wurden sehr schnell als unsere gemeinsamen Kinder betrachtet, alle waren immer für alle verantwortlich. Und es gab zwei Gruppen, die die Kinder nach der Schule mit Essen, einem offenem Ohr und einem temporären Zuhause versorgten. Das entlastete nicht nur die Alleinerziehenden.

Wir lebten in Wohngemeinschaften (in strenger Abgrenzung gegen die erlebte Kleinfamilie), die sich stritten und irgendwann auch teilten. Also wurde umgebaut, damit auch alle bleiben konnten.

Die einzige Wohnung für Menschen mit Handicap erwies sich zwar als nett gemeinter Anspruch, aber berücksichtigte nicht, dass auch Menschen z.B. mit Rollstuhl bei zu Freund*innen gewordenen Mitbewohner*innen Besuche im 5. Stock machen wollten. Inzwischen sind drei der fünf Treppenhäuser mit einem Aufzug ausgestattet.

Und heute? Die Kinder sind ausgezogen, einige zurückgekommen. Wir bilden immer noch eine Gemeinschaft, die seit 40 Jahren zusammengewachsen ist. Nur wenige sind gegangen. Diese Gemeinschaft ist sehr tragfähig, vertraut, wir

lieben uns auch nach fast 40 Jahren noch, vielleicht sogar noch mehr – eine reife Liebe. Wir müssen nicht mehr so kämpfen und haben uns inzwischen menschenfreundliche Strukturen gegeben: Die Plena, nur noch einmal im Monat, enden gegen 22.30 Uhr, werden vorbereitet und moderiert.

Wir haben auch unsere Grenzen kennengelernt: Wir ersetzen z.B. keinen Pflegedienst im Alter, aber ein aktueller Hilferuf wird gehört. Und wenn interne Konflikte mal im Vordergrund stehen, merken wir spätestens dann, wenn wir anderen von Drachenbau erzählen, was wir an uns und unserem Projekt haben.

Diese Gemeinschaft wird von allen als sehr wertvoll empfunden und kann auch bei etwas nüchternen Themen eine Verbundenheit und immer wieder Spaß und Freude entwickeln, dass es uns gibt, dass wir hier wohnen und uns auf einander verlassen können. Gerade spürten wir das wieder bei einem unserer Projektwochenenden, was wir alles miteinander machen können, parallel und gleichzeitig und ohne das Gefühl der Ausgrenzung.

Aber wir haben die Probleme, die andere auch haben:

Junge Leute finden bei uns nur Platz, wenn wir Alten sterben.

- Also: Entsprechend ist die Altersstruktur.
- Also: Die Alten in Rente wuppen den Laden, sie haben die Erfahrung und Zeit.
- Also: Die Jungen wachsen nur zögerlich rein und finden wenig Raum zur eigenen Entfaltung. Die Wohnungen sind zu groß, da die Kinder raus sind.
- Aber sie zwangsweise mit Mitbewohner*innen zu füllen, geht gar nicht.
- Denn Wohngemeinschaften im Alter bilden sich nicht mehr so einfach.
- Und die Wohnungen noch einmal zu teilen, bietet sich so nicht an. Das haben wir schon zu anderen Gelegenheiten (s.o.) getan.

Inzwischen sind wir also ein recht homogenes Projekt, das Paare und Alleinlebende gestalten und das daran arbeitet, dass die nächste, die junge Generation Drachenbau übernimmt und (in unserem Sinne?) weiterführt. Denn die gibt es auch, einige auch mit Kindern, insgesamt immerhin fünf – etwas weniger als die sechs Hunde, die hier inzwischen auch zu Hause sind.



Die Drachenbau eG ist ein genossenschaftliches Wohnprojekt in Hamburg-St.Georg. 1987 sind 23 Erwachsene und 13 Kinder in eine von der Gruppe zu einem Wohnhaus umgebaute alte Fabrik im Hinterhof der Schmilinskystraße eingezogen. 1988/89 kamen zwei Neubauten dazu, sowie ein modernisierter Altbau, so dass zum Ende der Baumaßnahmen 43 Erwachsene und 19 Kinder in vier Häusern lebten. Seit dem Erstbezug wurden 22 Kinder geboren und 8 Bewohner*innen sind verstorben. Zum Drachenbau sind bereits in mehreren Ausgaben der FREIHAUS Beiträge erschienen, zuletzt in den Ausgaben 28 (2024) und 26 (2022).

Andrea Gottschalk und **Christian Diesener** sind Gründungsmitglieder des Drachenbaus, wohnen immer noch dort und sind in verschiedenen Vereinen und Gruppen im Stadtteil St. Georg aktiv.

DIE MIETERGENOSSENSCHAFT FALKENRIED-TERRASSEN EG

Mietergenossenschaft Falkenried-Terrassen eG

Die Falkenried-Terrassen im Stadtteil Hoheluft-Ost wurden um das Jahr 1900 als Arbeiter*innenwohnungen gebaut. In den 1970er Jahren wurden die Häuser durch eine aktive Mieter*inneninitiative vor dem Abriss bewahrt. Heute verwaltet eine Genossenschaft die denkmalgeschützten Häuser in Selbstorganisation und setzt sich für bezahlbaren Wohnraum und gutes Zusammenleben ein.

Die Falkenried-Terrassen grenzen an den Hamburger Stadtteil Eppendorf, in dem zur selben Zeit prunkvolle fünfgeschossige Wohnhäuser gebaut wurden. Nach dem Zweiten Weltkrieg erlebte das Gebiet einen Verfall. Altbauten sollten abgerissen und durch moderne Gebäude ersetzt werden. Viele Menschen zogen von hier fort und in neu errichtete Wohnsiedlungen.

Im Zuge der städtebaulichen Neuordnung der Falkenried-Terrassen wurde das Gebiet 1961 als Sanierungsgebiet festgelegt. Die Neue Heimat Nord und die SAGA kauften zwischen 1965 und 1973 den größten Teil der Wohnungen – einige verblieben im Besitz dreier Privateigentümer*innen – um Abriss und Neubebauung durchzuführen. Die Häuser wurden systematisch vernachlässigt und nur noch an Studierende und sogenannte Gastarbeiter*innen und ihre Familien vermietet, in der Annahme, ihnen schnell kündigen zu können. Doch die Mieter*innen ließen sich nicht alles gefallen und gründeten 1973 die Mieter*inneninitiative Falkenried mit dem Ziel, gegen den geplanten Abriss und den Verfall der Häuser zu kämpfen.

Die Bewohner*innen mussten sich nicht nur gegen die Abrisspläne der Stadt Hamburg und der Eigentümer*innen, sondern auch gegen eine Öffentlichkeit wehren, die es als menschenunwürdig erklärte, in den Terrassen zu wohnen. Dadurch, dass die Häuser systematisch vernachlässigt wurden – es gab u.a. Deckendurchbrüche und Schimmelpilz – standen zunehmend Wohnungen leer und wurden für unbewohnbar erklärt. Ab Mitte der 1980er Jahre organisierte die Mieter*inneninitiative Protestveranstaltungen, Demonstrationen, Flugblatt- und Mietminderungs-Aktionen, Prozesse, Solidaritätsaktionen mit anderen Mieter*inneninitiativen,

Diskussionen mit Parteien, Behörden und Hauseigentümer*innen, Öffentlichkeitsarbeit sowie Straßenfeste und kulturelle Veranstaltungen.

Als ein Umdenken in der Wohnungspolitik stattfand, beschloss der Senat die Grundinstandsetzung der Terrassen. Die Stadt Hamburg übernahm 1988 insgesamt 54 Häuser mit 324 Wohnungen von der Neuen Heimat und der SAGA, um Spekulation zu verhindern und verkaufte diese 1991 an die stadteigene Johann-Daniel-Lawaetz-Stiftung. Der Erhalt der Gebäude war dadurch zwar gesichert, jedoch brauchte es noch lange und zähe Verhandlungen mit zahlreichen Behörden bis die 1988 gegründete Mietergenossenschaft Falkenried-Terrassen eG einen langfristigen Vertrag mit der Lawaetz-Stiftung abschließen konnte. Die Mieter*innen-genossenschaft übernahm die Selbstverwaltung und führte in den Jahren 1991 bis 1999 die Sanierung mit öffentlichen Geldern und unter Berücksichtigung ökologischer, denkmalpflegerischer und sozialer Gesichtspunkte durch.

Ziel der Genossenschaft ist es, die Mieten niedrig zu halten und so zum Erhalt preiswerten Wohnraums beizutragen. Die Wohnungen werden ausschließlich an Inhaber*innen eines Wohnberechtigungsscheins vermietet. Die Genossenschaft legt ihren Schwerpunkt darauf, gut und nachhaltig zu wirtschaften, behutsam zu erneuern und respektvolles nachbarschaftliches Zusammenleben zu fördern. Alle Mieter*innen haben die Möglichkeit, sich in der Selbstverwaltung zu engagieren, mitzugestalten und zu bestimmen.

Selbstverwaltung

Selbstverwaltung bedeutet, dass Richtlinien und wichtige Beschlüsse von der Mitgliederversammlung verabschiedet werden. Jedes Mitglied hat eine Stimme. Aus den Mitgliedern werden der/die Vorstand*in, der/die Aufsichtsrat*in und der Belegungsausschuss gewählt. Das sind die drei Organe, deren Mitglieder ehrenamtlich die Belange der Genossenschaft regeln.

Bei der Belegung freier Wohnungen wird darauf geachtet, dass sowohl die Interessen der



„Wir wollen hier bleiben“ (Bild: Sabine Schwabroh)

Hausgemeinschaften als auch der Genossenschaft bei der Auswahl neuer Mieter*innen berücksichtigt werden und dass die soziale Struktur erhalten bleibt. Neben den gewählten Gremien engagieren sich Genoss*innen noch in weiteren Teams für die Gästewohnung, den Musikübungsraum, den Waschsalon und das Food-Sharing-Projekt. Nicht zuletzt werden Außenflächen der Terrassen von den Mieter*innen vielseitig genutzt und in Eigenregie gestaltet und laden zum Treffen ein.

Da die Wohnungen sehr klein sind, gibt es einen Gemeinschaftsraum, die „Schlosserei“, in dem Feiern und Veranstaltungen wie Filmvorführungen, Lesungen oder Ausstellungen stattfinden. In unregelmäßigen Abständen wird auch zu aktuell wichtigen Themen eingeladen oder in der „Mittwochrunde“ (offener Mieter*innentreff) diskutiert. Die Genossenschaft hat drei angestellte Mitarbeitende in Büro und Haustechnik.

30-jähriges Jubiläum

Während der Zeit der Pandemie, als persönliche Treffen schwierig waren, wurde dennoch das 30-jährige Jubiläum der Selbstverwaltung gefeiert. Statt des ursprünglich geplanten rauschenden Festes hängten die Mitarbeiterinnen des Mieterbüros an jeder Wohnungstür ein Päckchen auf, in dem sich eine kleine Flasche Sekt und ein Liedtext befanden und luden die Genoss*innen ein, die Fenster zu öffnen, sich über die Gasse zuzuprosten und gemeinsam ein Lied zu singen.

Mieten

Die Genossenschaft ist bemüht, die Mieten niedrig zu halten. Gleichzeitig ist sie darauf angewiesen, kostendeckend zu wirtschaften, denn alle notwendigen Arbeiten der Verwaltung, Sanierung und Instandhaltung müssen aus den Mieten bestritten werden. Daher waren in den letzten Jahren zweimal moderate Erhöhungen der Grundmiete nötig. Doch mit 6,60 €/m² sind die Wohnungen immer noch unschlagbar günstig in einem Stadtviertel, das zu den teuersten in Hamburg zählt. Der Vertrag mit der La-waetz-Stiftung als Eigentümerin der Gebäude läuft bis 2035 mit Option auf Verlängerung um weitere 10 Jahre. Die Stiftung und die Genossenschaft stehen im regelmäßigen Austausch und pflegen ein sehr gutes Vertrauensverhältnis.

Die Falkenried-Terrassen eG möchte weiterhin als Erfolgsmodell der Selbstverwaltung und als Vorbild für ein lebendiges, aktives und diverses Zusammenleben stehen, die Identifizierung mit der Genossenschaft stärken, wie z.B. durch den „Zukunftstag“ im September 2023 und natürlich: die Häuser in gutem Zustand halten.



Der Text wurde von Vorstand und Mitarbeiter*innen der Mietergenossenschaft Falkenried-Terrassen eG verfasst.

DAS WOHNPROJEKT „PARKHAUS“ AM PINNASBERG

Sabine Stövesand

Das „Parkhaus“ ist aus jahrelangen Auseinandersetzungen um eine Fläche oberhalb des Fischmarkts, dem späteren „Park Fiction“, in den 1990er Jahren hervorgegangen. Die Stadt wollte das Gelände ursprünglich mit einem Häuserriegel zubetonieren. Dagegen setzte der Hafenrandverein mit einer breiten Koalition aus Anwohner*innen, Pastoren, Sozialarbeitenden, Künstler*innen und Gewerbetreibenden die Forderung nach einem Park durch. Der Kompromiss: Park ja, aber ein kleiner Teil der Fläche musste bebaut werden. Durchgesetzt werden konnte dann, dass dort ein inklusives Wohnprojekt entsteht, eben das „Parkhaus“.

Die Bewohner*innen

Die Initiator*innen des „Parkhauses“ wohnten auf St. Pauli, waren teilweise in der Hafenstraßen-Genossenschaft, dem Hafenrandverein und der Parkinitiative aktiv. Sie begriffen das Wohnprojekt als Teil ihres Engagements für kollektive Lebensformen, gegen Gentrifizierungsprozesse und gegen die Kommerzialisierung St. Paulis. Im Parkhaus-Gründungskonzept finden sich diese Vorstellungen wieder. Der Gemeinschaftsraum sollte offen für Gruppen aus dem Stadtteil sein, die Bewohner*innen sich an Initiativen im Stadtteil beteiligen. Ein zentraler Gedanke war ein sozialer Ausgleich nach innen – eine Art Umverteilung von Ressourcen in beschränktem Rahmen: Geld, Wissen, Können, Kontakte. Das Parkhaus sollte einen kleinen Kontrapunkt zu den städtischen Segregationsprozessen setzen. Das spiegelt sich bis heute in der Bewohner*innenschaft. Zwischen 40 und 45 Menschen, jung und alt, mit und ohne Behinderungen, mit ganz wenig Einkommen oder mehr, mit oder ohne Flucht- bzw. Migrationsgeschichte, mit und ohne Studium wohnen seit 2003 im Parkhaus zusammen.

Das Haus

Die ersten Planungen starteten 1995. Acht Jahre später war mit dem siebengeschossigen Gebäude das damals größte Passivhaus Europas ent-

standen, es entsprach modernsten Niedrigenergiestandards. Es gibt Solarpaneele, das Parkhaus produziert Strom und der recht wild wachsende Garten trägt ein wenig zum besseren Klima vor Ort bei. Eigentümerin des Gebäudes ist die „Genossenschaft St. Pauli Hafenstraße eG“, die damit ihr erstes eigenes Bauprojekt verwirklichen konnte.

Geplant wurde das Haus maßgeblich von der zukünftigen Wohngruppe selbst. Sie traf sich 2-4 Mal im Monat im Gemeinderaum der St. Pauli Kirche. Gemeinsam wurde entschieden, mit dem Wohnprojekt-erfahrenen Architekten Joachim Reinig zusammen zu arbeiten und STATTAU HAMBURG als Baubetreuerin zu beauftragen. Wir hatten das Glück, dort mit Rainer Schendel einen freundlichen, geduligen und kompetenten Ansprechpartner zu haben.

An unseren Planungstagen schlugen Phantasien (gießkannenförmiges Haus, das den Park bewässert) und Befürchtungen (Eisblumen auf den Kontaktlinsen, weil wir uns leider für ein Niedrigenergiehaus entschieden haben) hohe Wellen. Wir erzählten uns Geschichten davon, wie wir uns das Leben im Parkhaus später vorstellen (Werkraum, gemeinsame Spielabende im Wohnzimmer, gegenseitige Kinderbetreuung, Aktivitäten in der Nachbarschaft, Hallenbad fürs Viertel...). Das mit dem Hallenbad hat nicht geklappt, da in den Untergeschossen per Auflage Quartiersgaragen entstanden sind. Vieles andere schon.

Das Wohnen an der Hafenkante

Auf St. Pauli war immer schon viel los – Amüsierviertel, „Tor zur Welt“. Gleichzeitig war St. Pauli stets auch Wohngebiet, Lebensort für Arbeiter*innen, Zugewanderte und diejenigen, die nicht ins Schema des bürgerlichen Lebens passten. Der Rummel beschränkte sich auf die Reeperbahn und wenige Seitenstraßen, den Dom, den Fischmarkt und den Hafengeburtstag. Das Leben auf St. Pauli Süd war und ist alles andere als idyllisch, es gab (und gibt) Armut, wenig Grün, wenig Platz zum Spielen, die Luft ist dreckig, der Wohnstandard war oft unterdurchschnittlich. Die 1980er Jahre bis zur



oben: Wohnprojekt Parkhaus am Pinnaßberg.
(Bild: STATTBÄU HAMBURG)

rechts: Park Fiction. (Bild: Sabine Stövesand)



Hälfte der 1990er waren stark geprägt von den heftigen Kämpfen um den Erhalt der besetzten Häuser der Hafenstraße, zeitweise belagerten Tausende von Polizisten das Viertel.

Damals war St. Pauli noch nicht der hippe, begehrte, teure Wohnort. Heute stellen wir immer wieder fest, dass Leute meinen, das Parkhaus wäre Luxuswohnen für Reiche, Wohnen am Fluss halt. Sie sind dann überrascht, wenn sie von unserer Genossenschaft erfahren, davon, dass wir überwiegend Sozialwohnungen bieten und schon seit Jahren geflüchtete Menschen mietfrei bei uns wohnen.

Ja, der Ausblick aus dem Haus ist toll! Doch die Lage hat auch massive Nachteile. Die Touristifizierung und Eventisierung Hamburgs spielt sich zu großen Teilen vor unserer Haustür ab: Schlagermove, Harley Days, Cruise Days, Cyclclassics, Marathon am Hafenrand, offene Partyboote eins nach dem anderen. Männer, einzeln oder in Gruppen markieren ihr Territorium per Lautstärke, meistens spielen Musikboxen eine Rolle. St. Pauli ist lauter, voller, benutzter als früher. Park Fiction, den wir zum Teil mit erfunden haben, als dessen Teil wir uns betrachten, dessen Rasenpflege wir bis heute übernehmen, war einst als Ausgleichsfläche

für die Nachbarschaft gedacht. Er ist immer noch ein großartiger, vielseitig genutzter, von unten erkämpfter Ort, den wir lieben. Aber er ist auch eine Erweiterung der Partyzone, der „Mannosphäre“ und Kulisse für Werbeclips geworden.

St. Pauli bedeutet, mit Widersprüchen zu leben. Wir versuchen das. Gerade angesichts der Rückschläge und Skandale – für die aktuell die ersatzlos gestrichene demokratische Stadtteilentwicklung auf dem Gelände der ehemaligen „ESSO Häuser“ am Spielbudenplatz steht, und die dort drohende weitere architektonische Verödung, Privatisierung und kommerzielle Verblödung St. Paulis – schätzen wir das Parkhaus als einen sozialen, ökologischen, vielfältigen und selbstverwalteten Ort mit kollektiven Besitzverhältnissen.



Dr. Sabine Stövesand, Professorin für Soziale Arbeit, ist Mitbegründerin des Wohnprojekts Parkhaus, ehemals Aktive im Park Fiction sowie u.a. Mitglied der Jury zum städtebaulichen Wettbewerbsverfahren zum ESSO-Gelände und im Projektrat Esso-Häuser.

VOM EINZELNEN PROJEKT ZU GANZEN QUARTIEREN

Entwicklung der Baugemeinschaften in Hamburg zwischen 1990 und 2020

Milena Berger und Rosemarie Oltmann

In der Anfangszeit der Wohnprojekte in Hamburg ging es zumeist um einzelne Häuser. Vielfach wurden leerstehende Häuser besetzt und – sobald sich eine Lösung für die Selbstverwaltung durch die Bewohner*innen fand – instandgesetzt und als für sich stehendes Projekt gegründet. Ab den 1990er Jahren zeichnete sich zunehmend ab, dass Wohnprojekte auch im Neubau umgesetzt und in der Folge auch ganze Häuserkomplexe oder Quartiere neu entstehen konnten. Erste Projekte dieser Art stellten die Häuser der Zeisewiese, das in Altona gelegene Wohnprojekt Max-B sowie die Projekte an der Saarlandstraße dar. Das erste richtige „Baugemeinschaftsquartier“ entstand im Jahr 2008 im Parkquartier Friedrichsberg im Hamburger Osten. Im Jahr 2020 fanden dann eine Reihe von Wohnprojekten in zwei kompletten Baublöcken in der Mitte Altona ihren Standort.

Ein wichtiger Faktor für die Vervielfältigung des gemeinschaftlichen Wohnens in Hamburg stellte die Einrichtung der Agentur für Baugemeinschaften im Jahr 2003 und die von ihr durchgeführte Vergabe von Grundstücken dar. Verbunden mit der Erkenntnis, dass es der Lebendigkeit von Stadtquartieren und dem nachbarschaftlichen Zusammenhalt zuträglich ist, wenn sich dort selbstverwaltete Wohnprojekte befinden, wurden in der Folge eine Reihe von Grundstücken an größere bzw. an mehrere Wohnprojekte an einem zusammenhängenden Standort vergeben. Alle diese Projekte sind gemeinschaftlich organisierte Haus- bzw. Wohnprojekte. Sie weisen aber durchaus unterschiedliche Projektideen, Zielsetzungen sowie besondere Organisationsformen auf. In allen Quartieren hat STATTBAU HAMBURG für einzelne Projekte die Baubetreuung übernommen, einschließlich der Begleitung und Hilfestellung bei der Neugründung von Genossenschaften. Mit der Gründung der Agentur für Baugemeinschaften setzte sich in Hamburg der

Begriff „Baugemeinschaft“ zunehmend durch. In Hamburg werden mit diesem Begriff Wohnprojekte aller Art und in verschiedenen Rechtsformen bezeichnet.

Zeisewiese

Anfang der 1990er Jahre war die Wohnungs- und Grundstückslandschaft Hamburgs durch ein hohes Maß an Leerstand und Brachflächen geprägt. Engagierte Architekt*innen, wie beispielsweise Iris Neitmann und Beata Huke-Schubert, zeigten alternative Wege der Grundstücksverwertung auf. 1992 schlossen sich Anwohner*innen und interessierte Wohngruppen zur Zeisewiese-Initiative zusammen und planten mit den beiden Architektinnen die Bebauung einer Industriebrache – unweit vom Altonaer Bahnhof entfernt und zwischenzeitlich als Parkplatz genutzt. Das Konzept für die Fläche zwischen Behringstraße, Erdmannstraße und Am Born umfasste die Sicherung des Geländes für gemeinschaftliche Wohnprojekte und eine partizipatorische Planung, aus der innerhalb der nächsten zehn Jahre 17 thematisch unterschiedliche Hausgemeinschaften – darunter autonome Frauenwohnprojekte – entstehen sollten, die teilweise als Genossenschaften organisiert waren. Hierzu zählen die Ottenser Dreieck Wohnungsgenossenschaft eG und die Hausarbeit Wohnungsgenossenschaft eG (Neugründungen), die vier Projekte im geförderten Mietwohnungsbau auf den Zeisewiesen bauten. Etwas später baute dort die neugegründete Wohnungsbaugenossenschaft 'Ecken und Kanten' eG ein weiteres Projekt. Zur Organisation und Koordination der vielfältigen gemeinschaftlichen Themen bildete sich die „Trärgemeinschaft Zeisewiese“ und auch Arbeitsgruppen, die den Planungsprozess beispielsweise für Außen- und Gemeinschaftsanlagen begleiteten.

Max-Brauer-Allee

Ein weiteres Projekt ist das Wohnprojekt Max-B. Das Grundstück an der Max-Brauer-Allee mit seinen damals kleinparzellierten Einzelgrundstücken war lange Zeit ungenutzt und konnte über die Initiative von Iris Neitmann mit einer Planung über das gesamte Grundstück neu bebaut werden. Am Ende des Planungsprozesses fanden sich neun Hausgruppen zur Bebauung zusammen. Darunter sieben selbstorganisierte Hausgemeinschaften und zwei soziale Träger: Leben mit Behinderung Hamburg Sozialeinrichtungen gemeinnützige GmbH (LmBHH) und der Verein Nussknacker e.V. (Nussknacker). Die Herausforderung bestand darin, eine übergeordnete Struktur zu schaffen, die sowohl gemeinschaftliches Eigentum als auch individuelle Eigentumsformen ermöglicht. Die Lösung lag in der Gründung einer Wohnungseigentümergeinschaft (WEG), in der alle neun Häuser mit Hilfe einer Teilungserklärung vertreten sind. Die Wohnungsbaugenossenschaft Schanze e.G. (Schanze) fungierte darin als Dach für vier der neun Häuser. Trotz dieser rechtlichen Klammerstruktur sind die einzelnen Häuser intern unterschiedlich organisiert.

Von den vier Gebäuden unter dem Dach der Schanze wurden zwei als selbstverwaltete Hausprojekte geführt und zwei an die sozialen Träger LmBHH und Nussknacker bzw. an deren Klientel als Einzelnutzer*innen vermietet. Insgesamt befinden sich hier 50 Wohneinheiten unter dem Dach der Schanze. Die weiteren fünf Gebäude sind als eigenständige Eigentümer*innengemeinschaften organisiert – jeweils in Form einzelner WEGs.

Ursprünglich bestand die Idee, zur Max-Brauer-Allee hin Eigentumsflächen für Gewerbeeinheiten zu schaffen. Dieses Konzept ließ sich jedoch nicht umsetzen, da es kaum Interessierte aus dem Gewerbebereich gab, die in Eigentum investieren wollten. So wurde das Gelände fast vollständig mit Wohnprojekten bebaut. Lediglich im Haus 8, in Richtung Schanzenviertel, entstand eine kleine Gewerbeeinheit – ein Café. Da die Max-Brauer-Allee eine stark befahrene Straße ist, wurden die Wohnräume zum Innenhof hin geplant und die Nassräume zur Straße. Der Innenhof ist klein. Begegnungen sind selbstverständlich. Die Unterschiedlichkeit der Menschen in Max B. könnte größer nicht sein: Jung und Alt, Familien mit Kindern, Alleinstehende, Menschen mit Behinderungen und sozialen Einschränkungen, und Haushalte mit geringem Einkommen. Hoffeste sorgen für schöne Stimmung in diesem kleinen Quartier, das von der Straße aus kaum erkennbar ist und eines zweiten Blickes zur Erkenntnis seiner Besonderheit bedarf.

Saarlandstraße

Im Jahr 1992 hatte es sich der Verein „Neanderthal – Verein für ein autofreies Leben e.V.“, zur Aufgabe gemacht, ein autofreies Quartier in Hamburg zu realisieren. Infolge einer umfassenden Pressearbeit konnte der Senat zu einer Kooperation bei diesem Vorhaben bewegt werden, woraufhin die



Die Wohnungen mit Blick in den Innenhof im Wohnprojekt Max-B.
(Bild: Wohnungsbaugenossenschaft Schanze e.G., Barbara Eismann)

Stadtentwicklungsbehörde freistehende Flächen systematisch auf ihre Eignung für ein solches Projekt prüfte.

Das ehemalige Industriegelände von zwei metallverarbeitenden Betrieben mit der direkten Lage am Barmbeker Stichkanal erfüllte alle Anforderungen und wurde als Pilotareal ausgewählt. Die Grundstücksvergabe für den ersten Bauabschnitt erfolgte in Erbpacht über 75 Jahre an die Kleingenossenschaft Wohnwarft und die Eigentümer*innengemeinschaft Barmbeker Stich. Die beiden Bauherr*innen haben STATTAU als Baubetreuerin engagiert und in einem umfassenden partizipatorischen Prozess die künftigen Bewohner*innen mit in die Planung eingebunden.

Der erste Bauabschnitt mit seinen 18 Einzel Eigentumsparteien und 31 geförderten Wohnungen wurde nach fünf Jahren gemeinsamer Planung im Jahr 2001 fertiggestellt. Alle Bewohner*innen haben sich in der Teilungserklärung bzw. im Kaufvertrag dazu verpflichtet auf ein eigenes Auto zu verzichten. Das Ergebnis dieses gemeinschaftlichen Planungs- und Entscheidungsprozesses ist bis heute ein besonderes Wohnquartier, das durch hohe Lebensqualität und einen ausgeprägten Gemeinschaftssinn überzeugt. Die Gebäude – eine Kombination aus L-förmigen Baukörpern und Punkthäusern – bieten größtenteils einen freien Blick auf das grüne Kanalufer. Gemeinschaftsräume, Dachterrassen, begrünte Mieter*innengärten sowie ein generationenübergreifender



Das autofreie Quartier an der Saarlandstraße. (Bild: sgd21)

Spielplatz mit Café und Steg tragen zur lebendigen Atmosphäre des Quartiers bei. Auch ökologische Aspekte wurden berücksichtigt: Regenwasser wird für die Waschmaschinennutzung verwendet, Photovoltaikanlagen auf den Dächern liefern Strom und ein Teil der Gebäude wurde in energieeffizienter Bauweise errichtet. Der zweite Bauabschnitt wurde dann im Jahr 2004 fertiggestellt. Auf dem Teilgelände bauten die GWG (die später in die SAGA Siedlungs-Aktiengesellschaft Hamburg (SAGA) überging) und LmbHH geförderte Wohnungen, die Hildegard und Horst Röder-Stiftung errichtete dort ein Hospiz.

Parkquartier Friedrichsberg

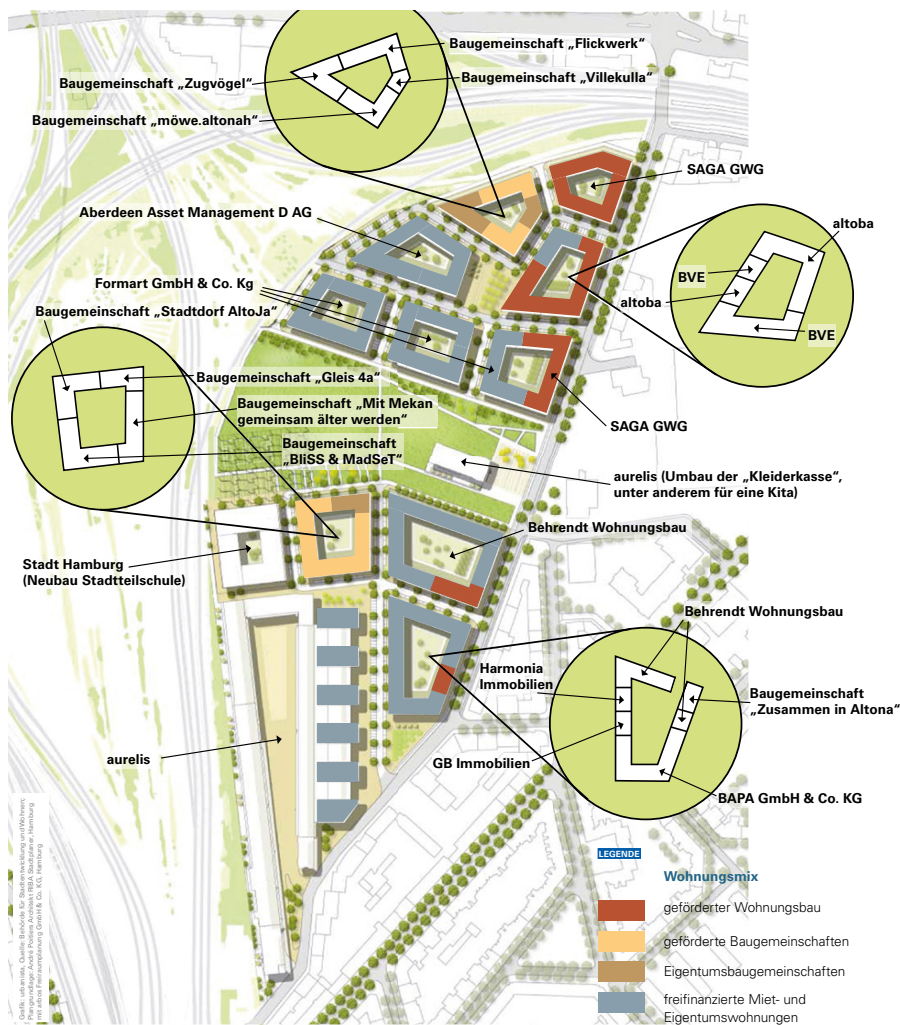
Die Aufgabe von Teilflächen des ehemaligen Krankenhausgeländes Eilbek führte zum ersten zusammenhängenden Wohnquartier für Baugemeinschaften im heutigen Erika-Mann-Bogen. In den Jahren zwischen 2003 und 2010 entstanden in unterschiedlichen Bauabschnitten insgesamt 149 Wohnungen für neun Baugemeinschaften. Mehrere große Bestandsgenossenschaften, wie der Wohnungsverein Hamburg von 1902 eG, die Wohnungsgenossenschaft von 1904 e.G. und der Bauverein der Elbgemeinden eG (BVE), nahmen hier Projekte, wie Arche Nora, Junges Wohnen und die Villa Friedrichsberg unter ihr Dach. Neben den genossenschaftlichen Wohnprojekten zogen auch Projekte im Einzeleigentum im bunten Nebeneinander und Gegenüber ein. Die Stichstraße wurde lebendiger Mittelpunkt von Begegnungen, vor allem der Kinder. Auf dem gegenüberliegenden weiteren Bauabschnitt, dem heutigen Elfriede-Lohse-Wächtler-Weg errichteten die SAGA/GWG, Günter Franke Gruber Bauherren GmbH und auch die gHWV gemeinnützige Hamburger Wohnungs- und Vermietungsgesellschaft mbH klassischen Mietwohnungsbau sowie Wohnungen für besondere Wohnformen.

Ein markanter Ort im Quartier ist die alte Pathologie an der Ecke Erika-Mann-Bogen/Friedrichsberger Straße. Mit Mitteln des Bezirks umfassend saniert und umgebaut, wird sie heute als Café genutzt. Die kleine Bühne in den Räumlichkeiten bietet Raum für nachbarschaftliche Kultur und Begegnung – getragen von den Projekten selbst. Es sind vor allem die großzügigen grünen Gärten, die kleinteilige und vielfältige Bebauung sowie die soziale Durchmischung, die diesem Quartier seine besondere, lebenswerte Atmosphäre verleihen.

Mitte Altona

„Eine Mitte für Alle“ – auf dem ehemaligen Bahngelände in Altona entstand seit 2014 auf insgesamt neun Baufeldern in zwei Baublöcken Wohnraum für Baugemeinschaften. Hier sollen alle gut leben können. Das gesamte Quartier ist unter dem Leitgedanken des inklusiven Lebens entstanden. Hier leben Menschen mit Behinderung, Familien mit Kindern, Menschen mit Migrationsgeschichte und Menschen mit geringen Ressourcen. Aber nicht nur Wohnprojekte haben ihren Einzug in die Mitte Altona gefunden. Vielmehr bestimmt die Mischung aus Mietwohnungen und Wohnungen im individuellen Eigentum das Leben im Quartier.

Die städtebaulichen Merkmale des Quartiers sind die einzelnen markanten Baublöcke mit bis zu sieben Geschossen und die große Parkwiese, die als grüne Lunge des Quartiers fungiert. Auf dem Gelände befinden sich noch das Gebäude der ehemaligen Bahn-Kleiderkasse, die Gerüstkonstruktion der alten Verladeschuppen und das Restaurant, die Blaue Blume. Zwei Baublöcke waren ausschließlich für Baugemeinschaften im öffentlich geförderten Wohnungsbau und im individuellen Eigentum vorbehalten. Die Struktur war in beiden Blöcken eine Herausforderung. In jedem Block erfolgen Realteilungen der Grundstücksflächen auf einer gemeinsamen Tiefgarage.



Übersicht über die Wohnformen und Verortung der Baugemeinschaften Mitte Altona. (Bild: urbanista auf Grundlage der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen)

Im nördlichen Baugemeinschaftsblock haben beispielsweise fünf verschiedene Bauherr*innen mit vier beauftragten Architekturbüros Wohnungen im individuellen und genossenschaftlichen Eigentum, gefördert und nicht gefördert und eine Gewerbeeinheit geplant und gebaut. Die traditionellen Genossenschaften Altonaer Spar- und Bauverein eG und der BVE haben öffentlich geförderte Mietwohnungen für eine Baugemeinschaft in zwei Häusern erstellt. Die Dachgenossenschaft Wohnreform eG – Genossenschaft für gemeinschaftliches Wohnen und Bauen (die einzige Kleingennossenschaft in diesem Quartier) baute ebenfalls öffentlich geförderte Wohnungen aber mit sehr unterschiedlicher Größen: In Teilen für Wohnungsgemeinschaften mit bis zu neun Personen und ein Projekt für inklusives Wohnen (im Erdgeschoss des Gebäudes entstand ein Gewerbe; das Grundstück ist als WEG organisiert). Ein solches Vorhaben wäre ohne einen ausgearbeiteten Nachbarschaftsvertrag, der das Miteinander der Beteiligten regelte, nicht umsetzbar gewesen. Die Anker der großen traditionellen Genossenschaften mit ihren internen gut organisierten Strukturen waren für den gesamten Bauprozess hilfreiche Stützen.

Fazit: Was alles möglich ist

Die Entwicklung von einzelnen Wohnprojekten hin zu komplexen und gemischt genutzten Quartieren

zeigt, welche Dimensionen in diesem Segment des Wohnungsmarktes mittlerweile möglich sind. Während die Zeisewiese und das autofreie Quartier an der Saarlandstraße noch Vorreiterprojekte waren, zeigt sich heute, dass das gemeinschaftliche Bauen kein reines Nischenmodell mehr ist. Wünschenswert ist, dass die Stadt noch mehr Mut zur Förderung von gemeinschaftlichen und gemeinwohlorientierten Quartieren hat und gemeinsam mit den Unternehmen der Baubetreuung Strukturen geschaffen werden, die Baugemeinschaften im komplexen Prozess des Wohnungsbaus in ganzen Quartieren unterstützt. Die in der Zeit von 1990 bis 2020 realisierten Projekte in Hamburg zeigen: Es lohnt sich! Und der Blick in die Zukunft zeigt, dass das Potenzial gemeinschaftlichen Bauens und Wohnens in neu geplanten Quartieren, wie derzeit in Hamburg-Wilhelmsburg, noch weiter ausgeschöpft werden kann.



Milena Berger studiert Stadtplanung an der HafenCity Universität. Sie absolviert derzeit ein Praktikum bei STATTBAU HAMBURG. **Rosemarie Oltmann** arbeitet seit 1987 bei STATTBAU HAMBURG und hat die Herausforderungen und Erfolge der Wohnprojekte in Hamburg selbst erlebt und mitgestaltet.

WOHNUNGSLOSIGKEIT: DAS HAMBURGER BÜNDNIS FÜR EINE NEUE SOZIALE WOHNUNGSPOLITIK

Katrin Brandt

Hamburg ist die Metropole der Wohnungslosigkeit. Die Zahl der Obdachlosen, also der Menschen, die tatsächlich „Platte“ machen, wurde im Wohnungslosenbericht im Januar 2025 mit 3.984 Menschen angegeben. 2018 wurden noch 1.910 Personen gezählt. Damit hat sich die Zahl in sechs Jahren verdoppelt, zwei von 1.000 Hamburger*innen sind obdachlos!

2011 wurde in Hamburg das „Bündnis für das Wohnen“ gegründet, eine kooperative Vereinbarung zwischen Senat und Wohnungswirtschaft, um den (Neu-)Bau von Wohnungen, insbesondere auch von Sozialwohnungen zu fördern und so die Wohnungsnot zu bekämpfen. Vereinbart wurden 10.000 neue Wohnungen jährlich, jede dritte davon sollte eine Sozialwohnung sein. Ab 2021 wurden 4.000 Sozialwohnungen pro Jahr angestrebt. Dennoch lebten Ende 2024 fast 41.500 Menschen in öffentlich-rechtlicher Unterbringung, von denen circa 31.500 Menschen über eine Wohnberechtigung verfügten. Im Verhältnis zur Einwohner*innenzahl sind das so viele Menschen wie in keiner anderen deutschen Großstadt.

Diakonie, Caritas, Mieter helfen Mietern und STATTBÄU HAMBURG schlossen sich daher 2016 zum „Bündnis für eine neue Soziale Wohnungspolitik“ zusammen (2023 ist dem Bündnis die Behrens-Stiftung beigetreten), denn es ist klar: Ein Bündnis für das Wohnen reicht nicht, um die Probleme der Wohnraumversorgung für die besonders vulnerablen, von Wohnungsnot betroffenen oder bedrohten, Gruppen zu lösen. Es braucht weitere und umfangreiche Schritte, um der zunehmenden Spaltung auf dem Wohnungsmarkt zu Lasten der schwächsten Zielgruppen der Wohnraumversorgung entgegen zu wirken.

Von Wohnungsnot bedrohte oder betroffene Personen haben in Hamburg in der Regel den

anerkannten Status als „vordringlichen Wohnungssuchende“. Sie sollen in Hamburg einen vereinfachten, direkten und schnelleren Zugang zu Wohnraum erhalten. Aus diesem Grund erhalten sie Dringlichkeitsscheine bzw. Dringlichkeitsbestätigungen, die sie zum Bezug einer sogenannten WA-Wohnung berechtigen, die ausschließlich für Wohnungsnotfälle zur Verfügung steht. Dazu gehören Jugendliche, die an der Schwelle zum Erwachsenwerden aus dem Betreuten Wohnen ausziehen müssen. Es sind Menschen mit Beeinträchtigungen, die aus sozialen Einrichtungen in eine eigene Wohnung ziehen können und wollen. Es sind Frauen, die vor ihren gewalttätigen Partnern ins Frauenhaus geflohen sind. Betroffen sind auch die Menschen, die in öffentlichen Unterkünften teilweise über Jahre „untergebracht“ sind, oder Menschen, die in Hamburg obdachlos sind und auf der Straße leben.

Die bisherigen Maßnahmen haben den Problemlagen für diese Haushalte nie abhelfen können. In den zehn Jahren von 2015 bis 2025 sind zum Beispiel nur 1.146 WA-gebundene Wohnungen neu gebaut worden – angestrebt waren 3.000 Wohnungen. SAGA und Genossenschaften erfüllen zwar ihre Verpflichtungen, indem sie jährlich knapp 2.500 Haushalte vordringlich Wohnungssuchender versorgen, gleichzeitig zeigt sich, dass die Zielzahlen schon viel zu niedrig sind, so dass die Unterversorgung weiter zunimmt. 2024 blieben laut einer Bürgerschaftsanfrage vom April 2025 insgesamt 3.936 Haushalte mit Dringlichkeitsschein und 12.212 Haushalte mit Dringlichkeitsbestätigung unversorgt.

Seit neun Jahren setzt sich das Bündnis für eine neue Soziale Wohnungspolitik mit Stellungnahmen, Papieren, Forderungskatalogen, Kampagnen und Veranstaltungen, für das Thema ein. 2019 wurde eine große Kampagne mit Hinz und Kunzt veranstaltet, das Motto war #einfach wohnen.



Aktion der Kampagne #einfach wohnen im September 2019, bei der auf einen Leerstand in Hamburg-Altona hingewiesen wurde. (Bild: STATTBAU HAMBURG Archiv)

Die Bilanz ist trotzdem bescheiden: Zwar gibt es mittlerweile mit Fördern & Wohnen ein weiteres städtisches Unternehmen neben der SAGA, das WA-Wohnungen errichten kann. Es gibt eine gute Förderrichtlinie für den Bau von WA-Wohnungen, ein Vorfinanzierungsdarlehen für kleine Genossenschaften und Baugemeinschaften, die für diese Gruppen bauen wollen und eine Verpflichtung, ab einer bestimmten Anzahl von Sozialwohnungen auch verpflichtend WA-Wohnungen zu errichten. Das Pilotprojekt „housing first“ wurde gerade vor ein paar Wochen verstetigt. Dennoch steigen die

Zahlen der Wohnungsnotfälle weiter an, während der Bestand an WA-Wohnungen sogar sinkt, da Altbestände aus der Bindungszeit fallen. Im Jahr 2023 hat sich Hamburg dem nationalen Aktionsplan zur Überwindung der Wohnungslosigkeit bis 2030 angeschlossen. Bis dahin sind es von jetzt an nur noch 5 Jahre – Es wird also Zeit!



Katrin Brandt ist seit 2019 Geschäftsführerin der STATTBAU HAMBURG GmbH.

Beratung ist die halbe Miete

Mieter helfen Mietern
Hamburger Mieterverein e. V.
www.mhmhamburg.de
040 / 431 39 40



Das Recht auf Stadt zieht durch die Viertel. (Bild: Theo Bruns)

RECHT AUF STADT

Erfolge, Rückschläge und Perspektiven einer stadtpolitischen Bewegung in Hamburg

Steffen Jörg

Die vielfältigen Initiativen und Kämpfe um ein Recht auf Stadt haben in Hamburg die stadt- und wohnungspolitische Debatte in den Jahren 2008 bis 2019 intensiv geprägt. „Recht auf Stadt“ hat motiviert und mobilisiert – und ist als Idee und Netzwerk von Hamburg aus in andere Städte weitergewandert. Steffen Jörg reflektiert den bemerkenswerten Anfang, die bewegungsintensiven Jahre und auch die Rückschläge der Vernetzung und fragt nach den Perspektiven der stadtpolitischen Bewegung heute.

Die Geschichtsschreibung von sozialen Bewegungen fängt nicht selten kurz nach einem Ereignis am Küchentisch an: Wenn zum Beispiel mehrere Mitbewohner*innen einer WG, unabhängig voneinander auf einer Demo waren und später über ihre Erlebnisse und den Erfolg des Protests diskutieren. So

beschreiben es die Herausgeber des Sammelbands „Vorwärts und viel vergessen“. Wenn ich im Folgenden die Recht auf Stadt (RaS)-Bewegung in Hamburg schildere und dafür ein paar Highlights und Tiefpunkte herauspicke, dann ist mir klar, dass meine Erinnerungen selektiv sind. Soziale Bewegungen sind immer so vielfältig, wie ihre Protagonist*innen. Dieser Text stellt den Versuch dar, eine Lesart der Recht auf Stadt-Bewegung zur Diskussion zu stellen. Ich will damit gerne zum Austausch um ein „Vorwärts und wenig vergessen“ einladen.

Als Gentrifizierung noch ein soziologischer Fachbegriff war

Jede soziale Bewegung hat ihre Vorläufer und fußt auf dem Erfahrungswissen vieler Generationen. So auch die Recht auf Stadt Bewegung. St. Pauli und

das Schanzenviertel fungierten als wichtige räumliche Inkubatoren für die vielfältigen Proteste. St. Pauli und Schanze, das steht für Hafenstraße, für die Rote Flora, das steht für ein subkulturelles, widerständiges Gegenmodell und ein konsequentes „Nein“ sagen. Es steht auch für eine Praxis des Selbermachens und die kollektive Kraft, alternative Modelle in der Nachbarschaft umzusetzen, so wie es beispielsweise die Wunschproduktion rund um Park Fiction gezeigt hat. Die 1980er und -90er Jahre waren bewegungsstark und davon geprägt, dass emanzipatorische Projekte auch tatsächlich „gewonnen“ und Gestalt angenommen haben. Anfang der 2000er Jahre wurde es dann still um die städtische Bewegung in Hamburg. Die Proteste gegen die Räumung des Bauwagenplatzes Bambule und gegen den rechtspopulistischen CDU-Schill-Senat waren die vorläufig letzten öffentlichkeitswirksamen Aktionen. Kollektiver Frust setzte ein und spätestens seit 2004 mit der Grundsteinlegung für das Brauerei-Quartier hielt die Gentrifizierung ganz offensichtlich Einzug im Kiez, mit all ihren negativen sozialen Auswirkungen. St. Pauli als ehemals ärmster Stadtteil Westdeutschlands gehörte innerhalb kürzester Zeit zu den „Top 5-Stadtteilen“, bezogen auf die Neuvermietungspreise. Doch St. Pauli wäre nicht St. Pauli, wenn es darauf keine Reaktion gegeben hätte. Die bewegungsarmen Zeiten waren schnell wieder vorbei.

2008 gründete sich das „Netzwerk gegen Gentrification – Es regnet Kaviar“. Mit einem politischen Straßenfest wollten Aktivist*innen einen Kontrapunkt zur Ökonomisierung des Viertels setzen. Das Straßenfest an einem Samstag im April fiel jedoch leider im wahrsten Sinne des Wortes ins Wasser. Beachtlich war aber die „Vorabend-Veranstaltung“ in der Cafeteria der Ganztagschule St. Pauli. „5 Minuten Terrine“: Kurz-Beiträge zum Thema Gentrifizierung, prominent besetzt. Die Schulcafeteria war übertoll. Den Begriff Gentrifizierung kannte noch kaum jemand, aber es lag Aufbruch in der Luft. Wenn es für mich so etwas wie einen Startschuss für eine neue stadtpolitische Bewegung gab, dann war es dieser Abend.

Den Wind im Rücken haben, nicht in der Fresse

Die Samen einer neuen stadtpolitischen Bewegung waren also gelegt, 2009 sollte ein bewegungsreiches Jahr werden. Im Juni begann es mit einer großen mietenpolitischen Demo unter dem Titel „Die Stadt gehört allen“. Eine Woche später starteten die sogenannten „Recht auf Stadt“-Tage, ein überfülltes Workshop-Wochenende voller Diskussionen und inhaltlicher Inputs.

Es folgte ein heißer Sommer: In der Innenstadt besetzten Künstler*innen das Gängeviertel, auf St. Pauli gründete sich die Initiative „No BNQ“, um die Moorburchtrasse zu stoppen hängten sich Menschen in Bäume, in Altona formierte sich der Widerstand gegen die Ansiedlung der ersten innerstädtischen IKEA-Filiale und der Dokumentarfilm „Empire St. Pauli“ lieferte das cineastische Rahmenwerk für eine aufkommende Anti-Gentrifizierungsbewegung.

Im Herbst luden verschiedene Akteure zu einem Vernetzungstreffen ein. Ursprünglich geplant als kleines Treffen, platzte das Centro Sociale an dem Abend aus allen Nähten. Mehr als 120 Menschen und über 15 Initiativen kamen und gründeten das Recht auf Stadt-Netzwerk Hamburg. Die Stimmung war geprägt von Aufbruch, gegenseitiger Neugierde, Respekt und Solidarität. Es war ein Abend voller Gänsehautmomente. Jede Initiative hatte drei Minuten Zeit, sich vorzustellen und jede Initiative wurde mit frenetischem Applaus gefeiert. Allem Anfang wohnt ein Zauber inne... Die Vernetzung nahm weiter an Fahrt auf und wuchs schnell auf über 40 Gruppen an. Das im Oktober 2009 veröffentlichte Manifest „Not in our name, Marke Hamburg“ wurde zu einer Art zentralen Statement der Bewegung. Ganz im Sinne von Henry Lefebvre, einem französischen Soziologen, auf den das Konzept „Recht auf Stadt“ maßgeblich zurück geht, wurde eine „verdichtete Unterschiedlichkeit“ Realität. Die taz titelte damals „Grüner Daumen, schwarzer Block“ und verbildlichte damit die Heterogenität dieses Zusammenschlusses. Diese Heterogenität und vor allem die Akzeptanz der Unterschiedlichkeit in politischen Analysen und Aktionsformen war neu und beeindruckend.

Das Jahr endete mit einer Recht auf Stadt-Parade. Mehr als 120 Gruppen und Zusammenhänge unterzeichneten den Aufruf für die Parade und formten – allen Minusgraden zum Trotz – mit mehreren tausenden Menschen einen karnevalesk anmutenden Aufzug, der eine radikal andere Art der Stadtentwicklung forderte.

Die Ansätze und die Ausrichtung der Recht auf Stadt Bewegung waren geprägt von einem utopischen Überschuss, von Kreativität in Wort und Aktion, von Selbstermächtigung und dem Mut, sich was zu trauen. Das Heft des Handelns selbst in die Hand zu nehmen und nicht darauf zu vertrauen, dass die etablierte Politik es schon irgendwann richten wird. Der empowernde, aneignende Charakter dieser neuen Bewegung ist im Aufruf zur Parade treffend auf den Punkt gebracht: „Jetzt kommt das ständig unter Wert geschätzte Publikum: Wir protestieren, klettern auf Bäume, feiern auf der Straße. Unbequem stören wir Sitzungen, entern Häuser und Plätze, mischen uns ein: RECHT AUF STADT.“

Immer in Bewegung – Recht auf Stadt zwischen Erfolg und Verschleiß

Recht auf Stadt sollte insgesamt über 11 Jahre die zentrale Vernetzung von stadtpolitischen Initiativen in Hamburg sein. Vielleicht verhält es sich mit sozialen Bewegungen ja so wie mit zwischenmenschlichen Beziehungen: Am Anfang ist vieles rosarot, die Widersprüche und Unterschiede werden zwar gesehen, aber als inspirierend wahrgenommen. Reibung erzeugt Energie und Wärme und vieles ist möglich. Der Schwung der anderen springt über aufs eigene Projekt und der Mut wächst.

Aus dieser Wärme entstanden wichtige Projekte und neue Versammlungsorte, wie das Centro Sociale, das Gängeviertel, die heutige



Die Stadt gehört Allen. Protestplakat am Frappant-Gebäude, welches inzwischen dem Gebäude von IKEA-Altona gewichen ist. (Bild: Rasande Tyskar)

Sauerkraftfabrik, der Kultur- und Energiebunker KEBAP und es wurde „mal eben“ eine Kaserne gekauft und die fux Genossenschaft gegründet. Think big!

Neben den erkämpften Orten gab es aber auch auf der Straße viel Bewegung. Die Moorburgtrasse wurde verhindert. Der AKU Wilhelmsburg – RaS-Mitgliedsgruppe der ersten Stunde – schaffte es, den vom Senat euphemistisch proklamierten „Sprung über die Elbe“ als das zu dekonstruieren, was es war: Eine Strategie zur Gentrifizierung von Wilhelmsburg. Die AG Mieten nahm die SAGA ins Visier und sorgte dafür, dass die Politik dieses städtischen Unternehmens kritisch in der Öffentlichkeit diskutiert wurde. 6.000 Menschen demonstrierten unter dem Motto „Leerstand zu Wohnraum“ gegen leerstehende Büroflächen und forderten u.a. eine Entkriminalisierung von Besetzungen und mit den Fetten-Mieten-Partys wurde der Mietenwahnsinn sarkastisch problematisiert.

In dieser Zeit schien vieles möglich. RaS ist es gelungen, die stadtpolitischen Themen auf die oberste Agenda des Diskurses in Hamburg zu setzen und wurde dabei zu einem der wichtigsten Akteure in diesem Feld mit eigenen Räumen und Projekten. Doch dieser Erfolg hatte auch seine Kehrseite. Denn diese Räume aufzubauen und selbstorganisiert zu betreiben, verschlang enorm viele (personelle) Ressourcen. Ressourcen, die dann auf der aktivistischen Seite fehlten.

Und so sehr RaS es geschafft hat, die Themen präsent zu setzen, so sehr verstand es die SPD,

sich als Problemlöserin dafür ins Feld zu bringen. Sie gewann die Wahl zur Hamburger Bürgerschaft im Jahr 2011 und inszenierte sich erst alleine und später zusammen mit den Grünen als soziale Stadtentwicklungspartei, die pragmatische Lösungen für die großen Probleme der aktuellen Zeit bereit hielt. Ein Image, das sie bis heute aufrechterhält. Allein die Fakten sprechen eine andere Sprache: Die Wohnungskrise in Hamburg wurde seit 2011 keiner Lösung zugeführt, sondern hat sich von Jahr zu Jahr weiter verschärft. Der Recht auf Stadt-Bewegung ist es nie wirklich gelungen, dieses Wirkkümmern-uns-ums-Soziale-Image des rot-grünen Senats grundsätzlich zu dekonstruieren.

In der langjährigen RaS-Zeit gab es weitere Widersprüche und Brüche. So wurde urbane Verdichtung („Wir brauchen Wohnungen“) gegenüber ökologischen Ansprüchen („Wir brauchen Grünflächen“) immer wieder kontrovers diskutiert, ohne dass ein gemeinsames Verständnis erreicht wurde. Für – durchaus auch selbstkritische – Reflexion und Kritik sorgte die Tatsache, dass RaS auf der einen Seite eine höchst heterogene Vernetzung hinsichtlich der politischen Positionierungen und kulturellen Milieus war, aber dennoch ein überwiegend weiß, akademisch und mittelschichtsgeprägter Zusammenhang blieb. Die Öffnung zu Gruppen und Betroffenen, die am elementarsten von Gentrifizierung und kapitalistischer Stadtentwicklung betroffen sind, ist nur in Ansätzen gelungen. Zwar konnte „Lampedusa in Hamburg“ an RaS andocken und mit „Recht auf Stadt kennt keine Grenzen“ ist



Recht auf Stadt – Plakat zum Kongress 2009. (Bild: Recht auf Stadt Netzwerk)

der Versuch gestartet worden, die Bewegung auch in migrationspolitische Richtung zu öffnen. Aber diese Beispiele blieben letztlich die Ausnahme.

Zudem gab es immer wieder die (interne) Kritik, dass es eine starke Fokussierung auf die westlichen Innenstadtteile, das heißt St. Pauli, Altona und die Schanze, gab. Eine Kritik, die sicherlich ihre Berechtigung hatte, und gleichwohl schwer aufzulösen war, da es genau in diesen Stadtteilen die meisten Aktivitäten und Aktivist*innen gab. Auch aus diesem Grund wurde der Housing Action Day 2020 bewusst als ein Aktionstag im Osten der Stadt vorbereitet. Es wäre spannend gewesen, zu beobachten, wie sich das entwickelt hätte – dann kam allerdings Corona und verunmöglichte nicht nur den Housing Action Day, sondern hatte auch zum Ergebnis, dass das Recht auf Stadt-Netzwerk gänzlich aufhörte zu existieren.

Das Ende des Netzwerks infolge von G20, Corona und „Zeitenwende“. Gibt es einen Neuanfang?

Bereits vor der Corona-Pandemie und spätestens mit dem G20-Gipfel im Jahr 2017 endete das Gefühl des Aufbruchs, das die RaS-Vernetzung in ihrer Anfangszeit prägte. Der G20-Gipfel war einschneidend. Zum einen ist es gelungen, mit der RaS-Vernetzungsstruktur einen stadtweiten Protest mit zu organisieren. Allerdings wollte der rot-grüne Senat diesen Gipfel mit allen Mitteln durchziehen, wie rechtswidrige Camp- und Versammlungsverbote sowie der Einsatz von stark bewaffneten SEK-Einheiten zeigten. Immerhin schaffte es RaS

mit einer beeindruckenden Stadtteilversammlung kurz nach dem Gipfel einen Raum zu öffnen, der trotz immens unterschiedlicher Meinungen und Haltungen zu den Geschehnissen respektvolle und konstruktive Diskussionen und Analysen erlaubte. Eine Aufarbeitung der Ereignisse hat meiner Ansicht nach allerdings nie wirklich stattgefunden und die staatliche Repression hat die Bewegung in einer traumatisch-resignierten Stimmung zurückgelassen. Eine ausführlichere Darstellung kann in diesem Text nicht geleistet werden. Verwiesen sei auf das Buch „Das war der Gipfel“, in dem die Vielfalt der Proteste, Erfolge und Niederlagen gewürdigt werden.

Im Jahr 2020 setzt die Corona-Pandemie dem RaS-Netzwerk Hamburg schließlich ein endgültiges Ende. Bereits zuvor waren die Aktivitäten von Recht auf Stadt stark zurückgegangen und kaum noch wahrnehmbar. Die Pandemie – und insbesondere der Umgang damit, auch innerhalb der (stadtpolitischen) linken Szene – führte schließlich dazu, dass Recht auf Stadt sowie zahlreiche stadtpolitische Initiativen abrupt zum Stillstand kamen.

Nach Corona und vor dem Hintergrund der aktuellen globalen Multikrisen und Kriegen verkommt das Lokale schnell zu einer vermeintlichen Nebensächlichkeit. Dabei fehlen gerade jetzt verbindende Orte des sozialen Austauschs und der Solidarität. Es braucht wieder viele Menschen aus dem Publikum, die sich einmischen, Sitzungen stören, Häuser entern, auf Bäume klettern und gemeinsam auf der Straße feiern. Themen, um aktiv zu werden, gibt es mehr als genug: die Mieten und Lebenshaltungskosten steigen weiter, der Autoverkehr wächst, Flächen werden versiegelt, städtischer Raum wird weiter privatisiert und durchkapitalisiert.

Bereits im Februar 2025 luden ehemalige und neue Aktive zu einem Vernetzungstreffen ein. Das Motto: „Recht auf Stadt 2.0 – Den Neustart wagen, gemeinsam Stärke entwickeln!“. Es ist zwar nicht der Zauber von 2009, aber es sind mutmachende Schritte für eine hoffentlich bald wieder starke städtische soziale Bewegung.

Und wenn die schwarz-rote Bundesregierung nun einen „Herbst der Reformen“ ankündigt und damit vor allem Sozialkürzungen, Aufrüstung und ökologischen Kahlschlag durchsetzen will, dann wäre es dringend an der Zeit als Gegengewicht einen Herbst des sozialen Miteinanders auszurufen: Kollektiv, lokal und solidarisch. Der Traum von einer sozialen Stadt, in der alle Bewohner*innen zu gleichen Teilen partizipieren und mitgestalten können, ist nicht aus. Ganz im Gegenteil.



Steffen Jörg ist stadtpolitischer Aktivist und arbeitet bei der GWA St. Pauli. Er hat das Recht auf Stadt-Netzwerk in Hamburg mitbegründet und war beteiligt an zwei Dokumentarfilmen über Gentrifizierung auf St. Pauli.

Vielen Dank an **Nicole Vrenegor** für das konzeptionelle Mitentwickeln und Redigieren des Textes.

ENTEIGNUNG ODER SELBSTVERWALTUNG – WIE GEHT GUTES WOHNEN FÜR ALLE?

Diskussion mit Simon Stülcken, Paulina Domke, Antje Johannsen, Manfred Fink, Marc Meyer und Katrin Brandt

Gesprächsführung: Joscha Metzger

Anlässlich des 40-jährigen Jubiläums von STATTB AU HAMBURG fand am 12. Juni 2025 der erste „STATTB AU-Salon“ in Form einer Podiumsdiskussion zum Thema „Enteignung oder Selbstverwaltung – Wie geht gutes Wohnen für alle?“ statt. Gemeinsam haben wir diskutiert, welche Antworten es auf die aktuelle Wohnungsnot geben kann und welche Rolle Selbstverwaltung, Gemeinwohlorientierung und politische Regulierung dabei spielen. Die Diskussion fand auch vor dem Hintergrund statt, dass STATTB AU in einer Zeit intensiver wohnungspolitischer Auseinandersetzungen entstanden ist, in der viele Mieter*inneninitiativen die politische Debatte mitbestimmen haben. Heutzutage erleben wir zwar erneut eine heftige Krise der Wohnungsversorgung, der Einfluss der wohnungspolitischen Bewegung „von unten“ auf die Politik erscheint jedoch eher gering. Insbesondere seit dem Jahr 2020, das heißt seit der Corona-Pandemie und den damit einhergehenden kontaktbegrenzenden Maßnahmen, sind die Aktivitäten wohnungspolitischer Initiativen spürbar weniger geworden. In der Diskussion im Centro Sociale wurde deutlich, das gutes Wohnen weiterhin Räume jenseits der Marktlogik braucht und dafür eine wohnungspolitische Bewegung nötig ist, die nicht lockerlässt. Mit dabei waren Marc Mayer (Mieter helfen Mietern), Antje Johannsen (Falkenried-Terrassen), Manfred Fink (Wohnungsbaugenossenschaft Schanze e.G.), Paulina Domke (Hamburg Enteignet), Simon Stülcken (Likedeelerlei) und Katrin Brandt (STATTB AU). Moderiert wurde die Diskussion von Joscha Metzger (STATTB AU). Wir drucken hier zusammenfassende Statements der Diskussionsteilnehmer*innen ab.

Marc Meyer: Ich arbeite seit dem Jahr 2004 bei Mieter helfen Mietern und bin neben meiner Tätigkeit als Rechtsanwalt dort über die Beratung hinaus auch mit wohnungspolitischen Themen betraut. Ich möchte zu Beginn betonen: Den schlimmsten Teil der Versorgungskrise auf dem Wohnungsmarkt, den bekommen wir als Mieterverein gar nicht mit. In Hamburg leben circa 4.000 Menschen auf der Straße. Die können nicht zu uns in die Beratung kommen, weil sie keine Wohnung haben. In der Beratung von Mieter*innen erleben wir vor Allem die Probleme mit Kostensteigerungen aller Art, Mängeln der Wohnung sowie die Angst vor Wohnungsverlust. Hier fällt auf, dass die Bereitschaft sinkt, sich gegen Mieterhöhungen und Mängel zu wehren, weil die Angst groß ist, gekündigt zu werden. Unser Ziel ist es, Menschen zu unterstützen, anzuleiten und zu stärken, um solche Konflikte erfolgreich zu bewältigen. Dabei verstehen wir uns als eine Art „Mieter*innen-Gewerkschaft“, die versucht, im öffentlichen und politischen Raum die Bedingungen zugunsten der Mietenden zu verändern.

Wenn ich gefragt werde, was aktuell das entscheidende und alle Menschen betreffende Thema ist, dann ist es die Höhe der Mieten, denn diese bestimmen den Zugang zum Wohnungsmarkt sowie die Chancen zum Verbleib in der Wohnung. Wir brauchen endlich wirksame Gesetze, die sowohl die Neuvermietungspreise als auch die Mieten im Wohnungsbestand herunterfahren und wieder bezahlbar machen. Kurz gesagt: Wir brauchen einen Mietendeckel. Wir brauchen aber auch neue preiswerte Wohnungen, in welche die Menschen sehr bald einziehen können. Insbesondere für die circa 40.000 Menschen, die momentan öffentlich versorgt werden oder auf



Erster STATTBAU-Salon im Centro Sociale
am 16. Juni 2025. (Bild: STATTBAU HAMBURG)

der Straße leben. Diese Menschen können nicht lange warten, bis irgendwann genug günstige Wohnungen neu gebaut sind. Deshalb müssen wir jetzt an den Bestand aktueller Wohnungen rangehen. Mein Vorschlag dazu ist: Jede/r Grundeigentümer*in, die oder der mehr als 20 Wohnungen besitzt, muss 20 % davon zu den Bedingungen des sozialen Wohnungsbaus (Miethöhe und Belegungsrechte) zur Verfügung stellen. Um den Druck aus dem Mietmarkt zu nehmen, sollte außerdem die SAGA noch mehr tun und die Mieten ihrer Wohnungen nicht weiter erhöhen.

Manfred Fink: Ich bin ehrenamtlicher Vorstand bei der Wohnungsbaugenossenschaft Schanze e.G. und lebe selbst seit ca. 25 Jahren in einem Wohnprojekt. Die „Schanze“ gibt es seit Ende der 1980er Jahre und wir haben circa 350 Wohnungen im Bestand bei circa 500 Mitgliedern. Wir beschäftigen in unserer Geschäftsstelle zwei Mitarbeiterinnen, fünf ehrenamtliche Vorstände und drei ehrenamtliche Aufsichtsräte. Wenn wir Neubau betreiben, dann läuft das normalerweise so ab, dass eine Baugruppe an uns herantritt. Die entwickeln ihr Projekt in der Planungsphase selbst. Wir steigen dann ein und treten als Kreditnehmer, Erbpächter oder Eigentümer und Bauherr auf. Im gleichen Zug verpachten wir das Objekt wieder zurück an die Baugruppe, die das Objekt dann eigenverantwortlich bewirtschaftet.

Da wir nach wie vor eine eher kleine Genossenschaft sind, die wenig Kapital angesammelt hat und in der die allermeiste Arbeit ehrenamtlich getan wird, müssen sich die einzelnen Häuser finanziell selbst tragen. Im Neubau heißt das üblicherweise, dass die Mietkosten den Bedingungen der Wohnungsbauförderung der Hamburger Investitions- und

Förderbank entsprechen. In unseren älteren Häusern, von denen einige in den 1980er Jahren aus Haus-Besetzungen hervorgingen, liegen die Mietpreise heutzutage vergleichsweise sehr niedrig.

Ich persönlich bin mit dem Ehrenamt in der Schanze gut ausgelastet und bin darüber hinaus nicht wohnungspolitisch aktiv. Ich würde mir aber wünschen, dass wir auch in Hamburg noch mehr selbstverwaltete Wohnprojekte mit bezahlbaren Wohnkosten schaffen können.

Das Wohnen in Genossenschaften hat für die Mitglieder neben der Möglichkeit, sich in die Verwaltung und Gestaltung der Häuser einzubringen vor allem einen wichtigen Vorteil: Sie müssen keine Angst vor Eigenbedarfskündigung oder sprunghaften Mietsteigerungen haben.

Antje Johannsen: Die Mietergenossenschaft Falkenried-Terrassen hat sich 1988 gegründet. Die Häuser sind Eigentum der Lawaetz-Stiftung und von uns langfristig gepachtet. Die 324 Wohnungen werden von uns selbst verwaltet. Wir haben drei fest angestellte Mitarbeitende und einen sehr aktiven ehrenamtlichen Vorstand, Aufsichtsrat und Belegungsausschuss. Darüber hinaus sind viele Genoss*innen in einzelnen Projekten aktiv und betreuen zum Beispiel den Musikübungsraum, den Waschsalon, das Foodsharing oder die Gästewohnung. Es beteiligen sich insgesamt fast 80 Leute an der Selbstverwaltung.

Wir merken die Wohnungsnot vor allem an der konstant hohen Nachfrage. Es bewerben sich teilweise 50 Menschen auf eine Wohnung, obwohl das Angebot nur vor Ort aushängt. Voraussetzung für die Bewerbung ist ein Wohnberechtigungsschein. Im

Durchschnitt vergeben wir pro Jahr zehn Wohnungen. Bei der Wohnungsvergabe versuchen wir Rücksicht auf Personen zu nehmen, die es auf dem Markt besonders schwer haben. Eines unserer wichtigsten Ziele ist es, die Mieten günstig zu halten. Diese liegen derzeit bei 6,60 Euro pro m². Im Ergebnis investieren wir allerdings auch alle Einnahmen in die Häuser und können keinen Neubau bestreiten.

Ich würde mir wünschen, dass Modelle der Selbstverwaltung und Mitbestimmung Einzug bei allen Arten von Wohnungsunternehmen hielten – insbesondere bei kommunalen wie der SAGA. Dabei geht es nicht darum, dass sich jede*r beteiligen muss, sondern darum, dass alle Mitglieder bzw. Mieter*innen die Möglichkeit haben, mitzugestalten und -zureden, wenn sie das wollen. Es wäre toll, wenn die wohnungspolitische Bewegung wieder mehr Schwung bekommen würde. Eine noch aktivere Vernetzung bestehender Wohnprojekte in Hamburg könnte einen Beitrag dazu leisten.

Paulina Domke: Ich bin Teil der Mieter*innen-initiative „Hamburg enteignet“. Unser Vorschlag ist, dass die Stadt Hamburg per Gesetz Wohnungen von großen profitorientierten Wohnungsunternehmen mit über 500 Wohneinheiten vergesellschaftet und diese in Gemeineigentum überführt. Wir sind vor vier Jahren als Volksinitiative gestartet und haben beim Unterschriftensammeln viele Geschichten über das Wohnen in Hamburg gehört, die starken Frust, Wut oder auch Verzweiflung auslösen. Und obwohl das Thema ja eigentlich alle betrifft, habe ich das Gefühl, dass so eine Art „Sättigung“ eingetreten ist. Die Menschen haben den Eindruck die Wohnungskrise sei eine naturgesetzliche Entwicklung, gegen die sich nichts machen ließe. Aber so ist es ja nicht. Die Mieten steigen nicht einfach, sie werden erhöht. Die Menschen erleben ihre Wohnungsnot gleichzeitig sehr individuell, was zu Vereinzelung führt. Als Initiative wollen wir dem etwas entgegensetzen und zeigen, dass wir solidarisch sind, um Frust und Sorgen in Aktion umzuwandeln. Auch wenn wir mittlerweile eine personell ganz gut aufgestellte Initiative sind, brauchen wir weiterhin Mitstreiter*innen, die andere zum Thema Wohnungspolitik sensibilisieren können und wollen.

Bei der Vergesellschaftung geht es ja nicht darum, dass Wohnungen einfach an die Stadt überführt werden. Dafür haben wir ja schon die SAGA, die – leider – von einer neoliberalen Geschäftsführung gekennzeichnet ist und in der Mieter*innen keine Mitbestimmungsrechte haben. Wir stellen uns für die Vergesellschaftung der Wohnungsbestände großer und profitorientierter Wohnungsunternehmen stattdessen eine Anstalt des öffentlichen Rechts oder eine Stiftung vor. Da können wir viel von selbstverwalteten Wohnprojekten lernen. Insbesondere, was die Mitbestimmungsrechte angeht, aber auch hinsichtlich einer bedarfsgerechten Wohnraumvergabe.

Es gibt derzeit viele soziale und politische Kämpfe, die gleichzeitig geführt werden müssen – ich denke da an den drohenden Faschismus oder

die Klimakrise. Gleichzeitig ist politischer Aktivismus sehr voraussetzungs-voll: Wenn mein Alltag prekär ist und ich zum Beispiel Angst habe, meine Wohnung zu verlieren, dann bin ich zumeist gezwungen, alle persönlichen Kapazitäten in die Lösung meiner persönlichen Probleme zu stecken. Ich wünsche mir daher, dass wieder mehr Menschen sehen und erleben können, dass sich gemeinsamer Protest lohnt. Da Wohnen uns alle betrifft, ist Wohnungspolitik aber auch ein gutes Feld um aktiv zu werden – denn zum Thema Wohnen sind wir im Grunde alle aus unserem Alltag heraus schon Expert*innen.

Simon Stülcken: Ich spreche für die Likedeelerei, das Syndikat für solidarisches Wohnen. Wir Aktive in der Likedeelerei waren vorher in unterschiedlichen politischen Gruppen organisiert. Wir haben mehrfach versucht, Zwangsräumungen zu verhindern. Dabei kam es immer zu einem großen Zusammenhalt im Viertel. Letztendlich wurden wir dann aber von der Polizei rausgeprügelt und die Menschen wurden zwangsgeräumt. Aus dieser Erfahrung heraus haben wir uns entschlossen, selbst zu versuchen, soziales und solidarisches Wohnen zu ermöglichen. Dazu wollen wir das Wissen aus dem Umfeld des Mietshäusersyndikats nutzen, um Wohnraum für Menschen zu schaffen, die es in der Gesellschaft besonders schwer haben.

Wir kaufen Wohnungen, um diese solidarisch zu vermieten. Das gelingt zum Beispiel dann, wenn Menschen ein Vorkaufsrecht haben, sich den Kaufpreis für eine Wohnung oder ein Haus aber nicht leisten können. Insgesamt haben wir mittlerweile 24 Wohneinheiten in der Verwaltung. Das wird perspektivisch in den nächsten Jahren deutlich mehr, weil wir zum Beispiel eine Baugemeinschaft beraten und verwalten, die aus 80 % Mieter*innen mit Fluchthintergrund besteht. Insgesamt braucht es aus meiner Sicht aber ein radikales Umdenken in der Gesellschaft in der Frage, was „Vermieten“ eigentlich bedeutet. Es sollte gesellschaftlicher Konsens sein, dass es unmoralisch ist, mit der Vermietung von Wohnungen Gewinn zu erzielen. Immerhin ist Wohnen ein grundlegendes Bedürfnis, Existenzgrundlage in der bürgerlichen Gesellschaft und heutzutage leider sozial extrem ungleich verteilt.

Wir sehen als Likedeelerei übrigens sehr deutlich, dass die guten Konditionen im Bereich der Baugemeinschaftsförderung den wohnungspolitischen Auseinandersetzungen und Konfliktlösungsstrategien der 1980er und 90er Jahren zu verdanken sind. Leider sind viele Baugemeinschaftsprojekte heutzutage weiße Mittelschichtsprojekte, die für sich selbst etwas Gutes schaffen. Ich finde, es ist auch für diese Leute an der Zeit, auf die Straße zu gehen. Denn wir brauchen einen Schulterchluss für einen politischen Kampf, um gutes Wohnen für alle möglich zu machen. Dazu gehört auch die Auseinandersetzung um die Frage, was im Bereich Wohnen heutzutage eigentlich moralisch vertretbar ist, welche Rolle Eigentum dabei spielt und natürlich auch, ob und inwiefern Enteignung möglich und nötig ist.



Auf dem Podium (v.l.n.r.): Katrin Brandt, Marc Meyer, Manfred Fink, Antje Johannsen, Paulina Domke, Simon Stülcken, Joscha Metzger. (Bild: STATTBAU HAMBURG)

Katrin Brandt: Ich bin eine der beiden Geschäftsführerinnen von STATTBAU HAMBURG. Seit 40 Jahren betreuen wir Baugemeinschaften, aber auch soziale Bauherr*innen, kulturelle Einrichtungen, Stiftungen, etc. Wir verstehen uns als Dienstleisterin unserer Bauherr*innen und sind im Grunde das Werkzeug der Akteure und damit auch immer nur so gut und wirkmächtig wie die Baugruppen mit ihrem Einsatzwillen, ihren Finanzen und auch abhängig von dem politischen Raum, in dem wir und sie agieren. Gleichzeitig frage ich mich was der politische Ertrag unserer Tätigkeit ist. Zum einen hat Wohnraumversorgung in einer Baugemeinschaft ja immer etwas mit dem eigenen Lebensumfeld zu tun und damit immer auch einen partizipativen Charakter. Wohnprojekte sind eine Diskurserweiterung, sie zeigen, was möglich sein kann und experimentieren in neuen Wohnformen und partizipativen Wohnmodellen. Das bedeutet aber auch, dass sie immer auf sich selbst revolvieren. In der Frage der Wohnraumversorgung von Menschen, die am Wohnungsmarkt benachteiligt sind, hat das, was wir beispielsweise für Stiftungen machen, oft mehr Wirkmächtigkeit.

Zum anderen denke ich, dass die Baugemeinschaftsförderung an ihre Grenzen kommt. Denn zum einen braucht man sehr viel Eigenkapital und zum anderen muss man aber unterhalb der Einkommengrenzen des sozialen Wohnungsbaus liegen. Da wird die Schnittgruppe recht klein: Es sind entweder Menschen, die aus einem reichen Elternhaus kommen

und am Anfang ihrer akademischen Karriere stehen, oder Rentner*innen, die das Geld vorher erworben und jetzt keine Einkommen mehr haben. Das ist ein Problem, was auch dazu führt, dass bestimmte Menschen kaum Zugang zu Baugemeinschaftswohnungen haben. Bei gemeinwohlorientierten Projekten muss daher meiner Meinung nach der Eigenkapitalanteil deutlich gesenkt oder ersetzt werden, beispielsweise indem die Stadt solche Wohnungen in eine dauerhafte Bindung nimmt. Außerdem finde ich, dass Gebiete, die neu entwickelt werden, wie das Holstenareal, auch 100 % Sozialwohnungen vertragen würden.



Simon Stülcken ist aktiv bei der Likedeelerei – Syndikat für solidarisches Wohnen.

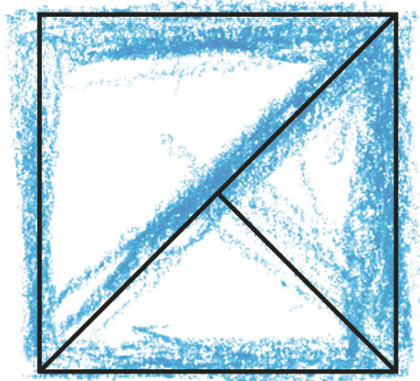
Paulina Domke promoviert an der HafenCity Universität Hamburg und ist aktiv bei der Initiative „Hamburg Enteignet!“.

Antje Johannsen wohnt seit 1998 in der Mietergenossenschaft Falkenried-Terrassen eG und ist dort seit 2017 im Vorstand aktiv.

Manfred Fink wohnt in einem selbstverwalteten Wohnprojekt und ist seit über 10 Jahren im Vorstand der Wohnungsbau-genossenschaft Schanze e.G.

Marc Meyer ist Rechtsanwalt und arbeitet bei Mieter helfen Mietern, Hamburger Mieterverein e.V.

Katrin Brandt ist seit 2019 Geschäftsführerin der STATTBAU HAMBURG GmbH.



STATTBAU HAMBURG

Vor 40 Jahren wurde STATTBAU HAMBURG gegründet. Die Idee lag damals in der Luft: Etwas älter ist STATTBAU BERLIN und etwas jünger STATTBAU MÜNCHEN. Ähnliche Idee, gleicher Name, ähnlicher Antrieb.

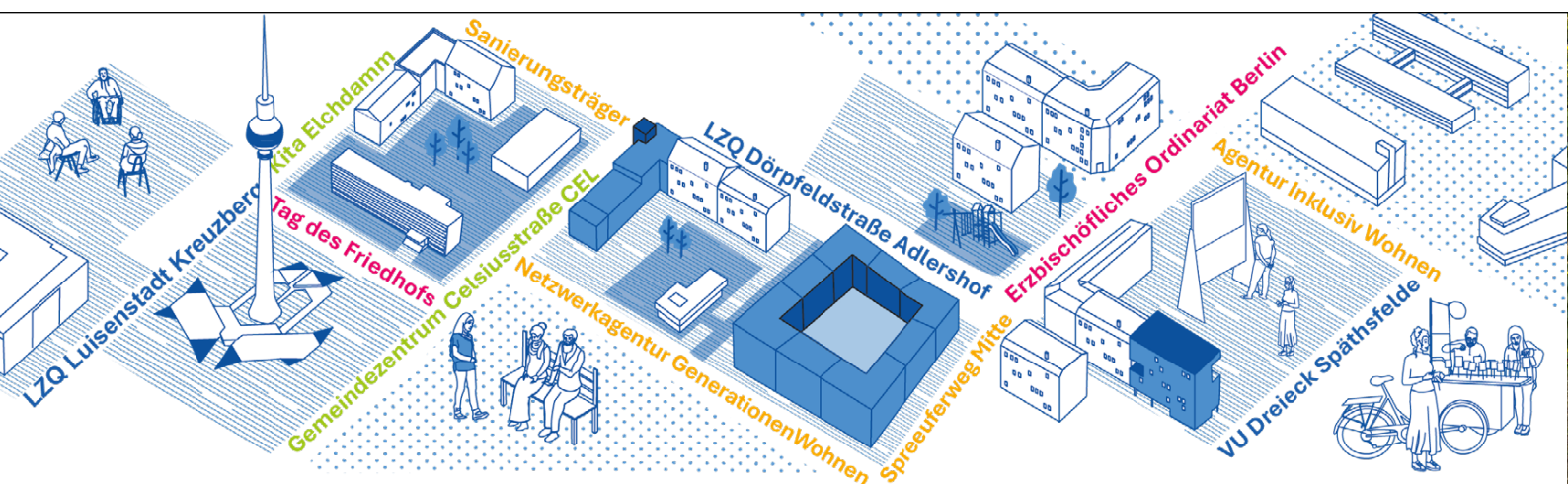
Die STATTBAU HAMBURG Stadtentwicklungsgesellschaft mbH hat drei Gesellschafter*innen: Mieter helfen Mietern, Hamburger Mietverein e.V., Wohnungsbaugenossenschaft Schanze e.G. und die autonomen jugendwerkstätten Hamburg e.V.

Die Gesellschafterzusammensetzung zeigt, woher wir kommen. Es ging um Selbstbestimmung und Selbsthilfe, um Stadtentwicklung von unten und den großen stadtpolitischen Kampf um angemessenen, bezahlbaren Wohnraum für alle.

Die ersten Projekte waren Sanierungsprojekte vormals besetzter Häuser, immer mit einem hohen Anteil an baulicher Selbsthilfe, oft verbunden mit einer beruflichen Qualifikation der Bewohnenden im Bauprozess. Das Förderprogramm der Stadt Hamburg dafür nannte sich ABB (Alternative Bau-Betreuung). STATTBAU stand als intermediärer Träger zwischen der Zivilgesellschaft, den Bewohnenden und der Stadt Hamburg.

Oft haben wir auch heute noch eine intermediäre Rolle; allerdings sind die Projekte vielfältiger geworden und auch deutlich komplexer. Zu unserem anfänglichen Kerngeschäft, der Betreuung von Wohnprojekten, sind viele andere Auftraggeber*innen dazu gekommen: soziale Bauherr*innen, die Wohnungen für ihre Zielgruppen bauen und die Hamburger Wohnstifte, die fast alle ihre Wohnungsbestände modernisieren müssen, um den Ansprüchen der heutigen Zeit an Barrierefreiheit, Brandschutz und Energieeinsparung Genüge zu tun.

Uns geht es in unserer Arbeit also weiterhin um das Thema des guten Wohnens, vor allem im geförderten Segment, für die Menschen, die sich das Wohnen ohne Förderung kaum leisten könnten.



BAUBETREUUNG UND PROJEKTENTWICKLUNG

Baubetreuung und Projektentwicklung sind die Kernarbeitsbereiche der STATTB AU HAMBURG GmbH. Unsere Expertise geht dabei von der Beratung über Wirtschaftlichkeit, Grundstücksfragen und Fördermittel bis zu einer ganzheitlichen Projektentwicklung und Baubetreuung: Wir begleiten Projekte von der ersten Idee über die Konzeptentwicklung, die Planungs- und Baubegleitung bis zum Einzug. Wir unterstützen sowohl Gruppen, die im gemeinschaftlichen Eigentum – genossenschaftlich oder als Miethäusersyndikatsprojekt – und gefördert bauen möchten, als auch Einrichtungen, Träger, Stiftungen und andere Institutionen, die in Hamburg gemeinwohlorientiert bauen oder sanieren wollen.

Seit den Gründungsjahren ist dieser Arbeitsbereich sukzessive auf neun Mitarbeitende angewachsen. Für die ganz unterschiedlichen Fragestellungen haben wir ein Team mit Menschen aus ganz unterschiedlichen Fachbereichen und seit Anfang 2023 auch eine Teamleitung, um den Arbeitsbereich noch besser steuern zu können.

Werden Sie Mitglied!



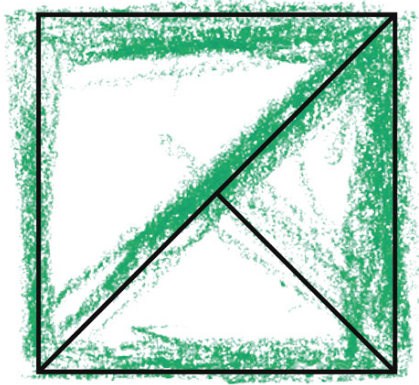
Wir fördern gemeinschaftliche Wohnformen, die sozialen Zusammenhalt, Vielfalt und Inklusion stärken.

Profitieren Sie von unserem bundesweiten Netzwerk, inspirierenden Veranstaltungen und praxisnahen Tipps. Leisten Sie mit uns einen Beitrag zu einer lebenswerten und zukunftsfähigen Gesellschaft!



FORUM
Gemeinschaftliches Wohnen e.V.
Bundesvereinigung

verein.fgw-ev.de



STATTBAU HAMBURG Gemeinwohl gGmbH

Unsere „grüne“ Schwester, die STATTBAU HAMBURG Gemeinwohl gGmbH, ist am 01.11.2022 an den Start gegangen. Hier finden seitdem die Angebote von STATTBAU ein Zuhause, die zu 100 % gemeinnützig sind.

Den inhaltlichen Start der STATTBAU HAMBURG Gemeinwohl gGmbH haben die „Koordinationsstelle für Wohn-Pflege-Gemeinschaften“ und das Angebot BiQ „Bürgerengagement für Wohn-Pflege-Formen im Quartier“ gemacht. Beide Angebote werden unter anderem von der Sozialbehörde der Stadt Hamburg gefördert. Seit Anfang 2023 hat das „Hamburger Bündnis für Wohnstifte“ seine Geschäftsstelle in den Räumen der gGmbH.

Die STATTBAU HAMBURG Gemeinwohl gGmbH hat das Ziel, gemeinwohlorientierte Themen aufzugreifen und Projekte auf den Weg zu bringen, die wir in der auf wirtschaftliche Baubetreuung und Projektentwicklung spezialisierte STATTBAU HAMBURG GmbH nicht mit ausreichend Zeit und Ressourcen weiterverfolgen können. Unsere Grundhaltung „Damit alle gut Wohnen“ eröffnet aber eine ganze Reihe von Themen, die über die reine Schaffung von Wohnraum hinaus gehen.

Wir stehen dafür, dass Wohnen ein Grundrecht sein muss, können aber hier natürlich nicht an allen Aspekten mitwirken. Unsere Schwerpunkte sind Teilhabemöglichkeiten, Selbst- und Mitbestimmung, Partizipation sowie Versorgungssicherheit auf den unterschiedlichen Ebenen, die beim Wohnen und Leben eine zentrale Rolle spielen. Aber auch die Sicherung der Demokratie ist ein Thema, das aus unserer Sicht unter anderem durch die kritische Wohnraumsituation gefährdet ist.

Diesen Themen wollen wir uns in der gGmbH auch in Form von Konzeptarbeiten und wissenschaftlich begleiteter Forschung widmen. Aktuell haben wir gemeinsam mit dem Institut für

Gerontologische Forschung e. V. einen Projektantrag beim Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) mit dem Titel „In Zukunft gemeinsam. Gemeinschaftliche Wohnformen für ältere Menschen“ gestellt. Darüber hinaus planen wir ein weiteres Projekt zum gesellschaftlichen Umgang mit Wohnungs- und Obdachlosigkeit.

Auf praktischer Ebene haben wir die Steuerung der Arbeitsgruppe sozialer Investor*innen übernommen, die in der zukünftigen Science City Bahrenfeld Wohnungen für vordringlich Wohnungssuchende bauen möchten. Und wir beraten verschiedene Organisationen, die Fragen zur Entwicklung sozialer (Wohn-)Nutzungen sowie sozialer Infra- und Versorgungsstrukturen haben.

Für unsere Forschungsprojekte und die operativen Projekte, für die wir Gelder bei Stiftungen einwerben, müssen wir Eigenmittel einbringen. Als gemeinnützige Gesellschaft erwirtschaften wir keine Gewinne und sind deshalb auf Spenden angewiesen. Wir freuen uns, wenn Sie STATT-Spender*in der STATTBAU HAMBURG Gemeinwohl gGmbH werden.



DIE HAMBURGER KOORDINATIONSTELLE FÜR WOHN-PFLEGE- GEMEINSCHAFTEN

Die Koordinationsstelle besteht seit 2006 in Trägerschaft von STATTB AU HAMBURG und unterstützt die Planung und Umsetzung von kleinräumigen Wohn-Pflege-Formen für Menschen, die auf Grund von Erkrankungen ihren eigenen Haushalt nicht mehr führen können und stärker in Gemeinschaft aber weiterhin selbstbestimmt leben möchten.

Ziel ist es, die Vielfalt und regionale Ausgewogenheit dieser Wohnformen für Menschen mit Pflege- und Assistenzbedarf zu erhöhen, sie in der Öffentlichkeit bekannt zu machen und Impulse für die Weiterentwicklung zu geben.

Als unabhängige Anlauf- und Fachstelle berät sie Bürger*innen sowie Institutionen, die sich für innovative Wohn-Pflege-Gemeinschaften interessieren. In Hamburg werden in den kommenden Jahren weitere Wohn-Pflege-Projekte in Bestands- und Neubauquartieren entstehen. Diese Projekte sollen verstärkt auch Menschen mit internationaler Familiengeschichte und aus der LSBTIQ-+ Community mit einbeziehen. Die Koordinationsstelle berät, unterstützt und vernetzt verschiedene Akteure und befindet sich im kontinuierlichen Austausch mit der Sozialbehörde.

BIQ – BÜRGERENGAGEMENT FÜR WOHN-PFLEGE- FORMEN IM QUARTIER

Das Projekt BiQ findet, qualifiziert und begleitet hamburgweit Menschen, die sich freiwillig als Vertrauenspersonen in ihrem Quartier in Wohneinrichtungen für Senior*innen und Menschen mit Assistenzbedarf engagieren.

Der Bezug zum eigenen Quartier stellt sicher, dass keine weiten Wege entstehen, um das Ehrenamt auszuüben. Vertrauenspersonen fördern Partizipation, stärken Mitwirkungsrechte und setzen sich für ein gutes Miteinander mit der Einrichtungsleitung ein. Engagierte Menschen können beispielsweise aber auch WG-Begleiter*innen werden und An- und Zugehörige beim Aufbau einer Wohngemeinschaft für Menschen mit Pflege- oder Unterstützungsbedarf, einer Behinderung oder Demenz unterstützen.

Hinter BiQ steht ein Team von 75 Ehrenamtlichen und vier Hauptamtlichen. Es ist eine Kooperation der STATTB AU Hamburg Gemeinwohl gGmbH und der Alzheimer Gesellschaft Hamburg e.V.

HAMBURGER BÜNDNIS FÜR WOHNSTIFTE

Die Hamburger Wohnstifte sind Kostbarkeiten und es gibt mehr als 100 dieser traditionsreichen Einrichtungen in der Stadt. Das Hamburger Bündnis für Wohnstifte hat sich zum Ziel gesetzt, diese zu erhalten und weiterzuentwickeln: für eine soziale Wohnraumversorgung in Hamburg und im Sinne der jeweiligen Stiftungsziele.

Das engagierte und in der Stadt inzwischen etablierte Netzwerk wurde im Jahr 2019 gegründet und ist von Anbeginn ein starker Partner in der städtischen Wohnungspolitik. Aktuell sind 50 Stiftungen in diesem Netzwerk aktiv.

Themen des Netzwerks sind Neubau-Projekte, Modernisierungen und Klimaschutz-Maßnahmen, Barrierefreiheit und Denkmalschutz, soziale Angebote und neue zeitgemäße Wohnformen.