



FREIHAUS



GUTES WOHNEN FÜR ALLE

Herausforderungen gemeinwohlorientierter Stadtentwicklung

Ein Ausblick in Gegenwart und Zukunft des Wohnens
anlässlich des 40-jährigen Bestehen von STATTAU 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. 30, 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 30. **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 Blick in die Zukunft, bei den neuen Ansätzen und Konzepten, bei der Frage: Was erwarten, hoffen und tun wir für die Zukunft? Drehen Sie das Heft zweimal um 180° sind Sie bei dem Blick in die Vergangenheit: Was können wir aus den letzten 40 Jahren mitnehmen, welche Themen haben wir bewegt? Was hat uns bewegt? 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.

Vor 40 Jahren – 1985 – war der zweite Weltkrieg und die Nazizeit ebenfalls genau 40 Jahre her. In 40 Jahren kann sich viel verändern: Eine Gesellschaft kann sich von einer geschlossen faschistischen Kriegsgesellschaft zu einer – bei aller Kritik an den bekannten Kontinuitäten – doch recht aktiven Zivilgesellschaft entwickeln. Erschreckenderweise ist der Prozess heute für uns auch wieder umgekehrt vorstellbar. Wir sehen antidemokratische Tendenzen, rechtsradikale und rechtspopulistische Entwicklungen, die längst bis in die Mitte der Gesellschaft vorgedrungen sind und wir sehen die große soziale Spaltung der Gesellschaft, die drängenden Fragen des Klimawandels, die Kriegskonflikte in unseren Nachbarländern und die Menschen, die auf der Flucht vor entsetzlichen Lebensbedingungen nirgendwo mehr ankommen können.

Und wir fragen uns: Was müssen und können wir tun, damit sich in den nächsten 40 Jahren diese Entwicklungen nicht verstetigen? Obwohl uns klar ist, dass wir als STATTB AU HAMBURG nur Häuser bauen und keine Lösung für diese grundlegenden Fragen bieten können, glauben wir doch, dass in der Wohnungsfrage, in der Frage nach dem gerechten Zugang zu Ressourcen wie Boden, Wohnraum und städtischen Flächen und letztlich in der Frage der Teilhabe an der Gestaltung des eigenen Lebens und der uns umgebenden Stadt auch entschieden wird, was eine demokratische, offene und gerechte Gesellschaft ausmacht. Der angespannte Wohnungsmarkt spaltet die Gesellschaft. Es werden Bevölkerungsgruppen abgehängt und es gibt Menschen, die gar keinen Zugang mehr zu diesen Ressourcen haben. Eine sichere bezahlbare und angemessene Wohnung ist der Anfang von allem, ohne sie fehlt die Basis zum selbstbestimmten Leben und zur Teilhabe.

Deshalb stellen wir unsere Arbeit, unsere Projekte und unsere Visionen unter das Motto: DAMIT ALLE GUT WOHNEN KÖNNEN!

STATTB AU HAMBURG unterstützt Baugemeinschaften und Wohnprojekte, soziale Organisationen, Stiftungen und alle, die gemeinwohlorientiert bauen wollen von der ersten Idee bis zur Schlüsselübergabe und wird dabei auch weiterhin dicke Bretter bohren.

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
GUTES WOHNEN FÜR ALLE ERMÖGLICHEN
Gemeinwohlorientierte Stadtentwicklung in Zeiten
gesellschaftlicher Krisen und Transformationen

GUTES WOHNEN FÜR ALLE

10 Gesprächsführung: Milena Berger und Joscha Metzger
**DAMIT ALLE GUT WOHNEN: DIE ARBEIT
VON STATTB AU HAMBURG**
Interview mit Alexandra Bossen und Katrin Brandt

13 Klaus Habermann-Nieße
NACHHALTIG BAUEN UND WOHNEN

16 Sylvia Sonnemann
**MIETER*INNEN STÄRKEN UND DEN
WOHNUNGSMARKT BÄNDIGEN**

18 Paul-Hendrik Mann und Marc Meyer
**ZWEI VOLKSINITIATIVEN – EIN ZIEL:
KEINE PROFITE MIT BODEN & MIETE!**
Hamburgs Volksinitiativen für eine gemein-
wohlorientierte Boden- und Mietenpolitik

21 Nicola Simon
**BEZAHLBAR BAUEN ZWISCHEN
ANSPRUCH UND PRAXIS**
Anwendung des Hamburg Standards am Beispiel
des Baugemeinschaftsprojektes Utopie Fensterbank

24 Joscha Metzger
**GEMEINWOHLORIENTIERUNG IN DER
WOHNUNGSVERSORGUNG**
Ein Diskussionsbeitrag

26 Sabine Horlitz
DAS ENTSCHEIDENDE VETO
Zweigeteiltes Eigentum zur dauerhaften
Sicherung marktferner Eigentumsstrukturen

ANSÄTZE UND AKTEURE

- 29** Gesprächsführung: Joscha Metzger, Lynn von Baumbach
**WOHNUNGSGENOSSENSCHAFTEN
IN HAMBURG – AKTUELLE DEBATTEN
UND HERAUSFORDERUNGEN**
Interview mit Sabine Vielhaben,
Marko Lohmann und Rolf Bosse
- 33** Stefanie Haase und Joscha Metzger
HAND IN HAND FÜR BARMBEK
Ein Kooperationsprojekt zwischen einer Baugruppe,
einer großen Genossenschaft und sozialen Trägern
- 34** Christina Habermann und Saskia Hoppen
**GUTES WOHNEN FÜR ALLE – ERST RECHT FÜR
MENSCHEN MIT PREKÄREN ALLTAGEN!**
Likedeelerei – Syndikat für solidarisches Wohnen
- 36** Ulrike Pelz
WAS LANGE WÄHRT...
Die Baugemeinschaftsquartiere in
der Wilhelmsburger Mitte
- 39** Sabine Natebus
WAS WOHNSTIFTE ERSCHAFFEN
Neubau-Projekte, Modernisierungen,
neue Wohnformen

STADTENTWICKLUNG UND TEILHABE

- 41** Julia Englert, Nina Manz und Kirsten Plöhn
PROJEKTE UND PROZESSE
Gemeinwohlorientierte Stadtentwicklung
des Hallo: e.V. im Hamburger Osten
- 43** Sureija Gotzmann
MITMACHEN ERWÜNSCHT!
Wie das Urbaneo junge Menschen
in die Stadtplanung holt
- Gesprächsführung: Joscha Metzger und Saskia
Hoppen
- 45** **ESSO-HÄUSER UND HOLSTENAREAL –
ZWEI UMSTRITTENE GEBIETE DER
HAMBURGER STADTENTWICKLUNG**
Interview mit Steffen Jörg und Theo Bruns
- 49** Benedikt Schmid
**GEMEINWOHLORIENTIERTE
QUARTIERSENTWICKLUNG**
Das Baugebiet Kleineschholz
in Freiburg im Breisgau

STATTBAU INTERN



STATTBAU HAMBURG



STATTBAU HAMBURG GEMEINWOHL GMBH

GUTES WOHNEN FÜR ALLE ERMÖGLICHEN

Gemeinwohlorientierte Stadtentwicklung in Zeiten gesellschaftlicher Krisen und Transformationen

Joscha Metzger

Wir leben in einer Zeit der Umbrüche und Konflikte. Die Klimakrise, geopolitische Konflikte und Kriege führen ebenso wie der gesellschaftliche Rechtsruck zu einem weit verbreiteten Gefühl der Angst. Die soziale Spaltung hat einen (bisherigen) Höhepunkt erreicht und die Wohnungsnot in großen Städten betrifft inzwischen breite Schichten der Bevölkerung. Was sind die Initiativen und Projekte, die heutzutage Hoffnung machen können? In dieser Freihaus Nr. 30 – die wir anlässlich des 40-jährigen Jubiläums von STATTBÄU HAMBURG herausgeben – wollen wir Ansätze aus den Bereichen Wohnungsbau, Wohnungspolitik und Stadtentwicklung aufzeigen, die Mut machen und die Frage stellen: Wie können wir die Gesellschaft zum Positiven verändern – so, dass bezahlbares und ökologisch verantwortbares Wohnen und Leben in der Stadt möglich und machbar wird?

Multiple Krisen der Gegenwart

Die Krisen der Gegenwart sind vielfältig und in ihrer Heftigkeit immer noch überraschend: Noch vor zehn Jahren, als sich eine neue Willkommenskultur anlässlich des „Sommers der Migration“ in Deutschland und Europa zeigte, gab es ein verbreitetes Gefühl, dass sich die Welt – trotz aller Widersprüche und Herausforderungen – möglicherweise zum Guten hin entwickeln könne. Heute, im Jahr 2025, blicken wir auf Veränderungen zurück, die eine umfassende „Zeitenwende“ markieren: Die Klimakrise vertieft sich zunehmend und die Prognosen, in welcher Weise sich unsere Welt verändern wird, werden immer besorgniserregender. Die Anzahl und das Ausmaß kriegerischer und geopolitischer Konflikte haben sich erhöht und verschärft. Nicht nur in der Ukraine und in Palästina sterben täglich Menschen, sondern auch in einer Vielzahl weiterer Weltregionen. Militärische Aufrüstung steht in der politischen Debatte hoch im Kurs, die – so muss es befürchtet werden – auf Kosten anderer Bereiche

wie Soziales, Bildung und Kultur stattfinden wird. In den USA und anderen Ländern gelangen rechts-populistische Parteien an die Macht, die progressive Errungenschaften rückgängig und demokratische Institutionen abbauen oder zerstören wollen. In der Folge werden Migrant*innen als Problem diskutiert, gegen das man sich abschotten müsse. Die Corona-Pandemie hat gezeigt, wie labil die bestehenden Gesundheitsvorstellungen und -systeme eigentlich sind und sie hat gezeigt, welche gesellschaftlichen Spannungen mit staatlichen Maßnahmen im Krisenmodus einhergehen. Die Finanzkrise von 2007/2008 scheint zwar überwunden, ihre Ursache – eine aufgeblähte Finanzwirtschaft gegenüber einer schwachen und im Strukturwandel befindlichen Realwirtschaft – wurde nicht behoben, so dass ein erneuter Crash an den Finanzmärkten möglicherweise nur eine Frage der Zeit ist.

In Deutschland hat die soziale Spaltung eine neue Dimension erreicht: Steigende Gewinne und Vermögen bei den besonders Wohlhabenden stehen sinkende Reallöhne und erhebliche Preissteigerungen bei Waren des alltäglichen Bedarfs gegenüber, die die Lebensbedingungen breiter Schichten der Bevölkerung erschweren. Anstelle Lösungen für die damit einhergehenden Probleme vorzuschlagen, wird von Seiten der schwarz-roten Bundesregierung ein „Herbst der Reformen“ angekündigt, der darauf abzielt, die Sozialsysteme (weiter) abzubauen. Diskursiv begleitet wird dieses Vorhaben mit der Diskreditierung von Menschen, die nicht arbeiten können oder aufgrund zu geringer Einkommen auf Aufstockung angewiesen sind. Die Wohnungskrise ist dabei ein treibender Faktor der steigenden Lebenshaltungskosten und belastet die Menschen insbesondere in den großen Städten erheblich. Nicht zuletzt stellt auch der demographische Wandel den gesellschaftlichen Zusammenhalt auf die Probe: Wie kann es in Zeiten unterfinanzierter Pflegekassen gelingen,

Menschen vor Armut und Vereinsamung zu schützen und ihnen bis ins hohe Alter zu ermöglichen, am sozialen Leben teilzuhaben? All diese Entwicklungen sind Ausdruck multipler Krisen, die zeigen, dass sich die Welt in einem Wandel befindet, dessen Richtung und Ausgang derzeit noch nicht vorausgesagt werden kann.

Im Jahr 2014 konstatierte der Soziologe Heinz Bude, dass „Angst“ der prägende Affekt der gegenwärtigen gesellschaftlichen Situation sei. Er bezog sich dabei maßgeblich auf den neoliberalen Umbau von Wirtschaft und Gesellschaft und die damit verbundene soziale Verunsicherung großer Teile der Bevölkerung. Bude stellte fest, dass ein paradigmatischer Wandel vom „Integrationsmodus“ des Wohlfahrtsstaates hin zur „Exklusionsdrohung“ in der von Wettbewerb und Flexibilität geprägten Marktgesellschaft stattgefunden habe. Seine Diagnose, dass wir in einer „Gesellschaft der Angst“ leben, hat heute eine erschreckende Relevanz bekommen: Jede weitere Krise schichtet sich auf die bereits bestehende Verunsicherung auf. In der Folge verlieren viele Menschen den Mut und die Kraft, sich mit gesellschaftlichen Entwicklungen auseinanderzusetzen und ziehen sich zurück. Und nicht zufällig ist Angst ein beliebtes Propagandamittel rechtspopulistischer Akteure. Wir müssen uns also der Angst – unserer eigenen Angst sowie den gesellschaftlichen Angstzuständen – stellen und Gegenmittel wiederentdecken oder neu erfinden.

Das bewährteste Mittel gegen die Angst ist Hoffnung. Hoffnung darauf, dass die Welt eine bessere werden kann und wird. Eine politisch zuversichtliche Erwartungshaltung gegenüber der Zukunft erfordert aber (mindestens) zweierlei: Es braucht eine positive Vorstellung, eine Utopie, wie die Welt aussehen könnte. Und es braucht gute Beispiele, real existierende Ansätze, wie es besser geht und besser werden kann. Von guten Beispielen in den Bereichen Stadtentwicklung und Wohnen berichten die Beiträge dieser Ausgabe der Freihaus.

Damit alle gut wohnen können

Die aktuelle Wohnungskrise mit ihrem Mangel an bezahlbaren Wohnungen und den kontinuierlich steigenden Mieten und Wohnungspreisen führt dazu, dass viele Menschen Angst davor haben, aus ihrer Wohnung verdrängt zu werden oder dass sie ihre Wohnsituation nicht ändern können, auch wenn es – beispielsweise aufgrund von Familienzuwachs oder Trennung – nötig wäre. Die Anzahl der Wohnungslosen nimmt beständig zu. Gutes Wohnen für alle ist jedoch eine zentrale Voraussetzung für das gesellschaftliche Zusammenleben. Ziel der städtischen Wohnungspolitik sollte ein ausgeglichener Wohnungsmarkt sein, auf dem sich Mieter*innen und Vermieter*innen auf Augenhöhe begegnen und auf dem ein vielfältiges Wohnungsangebot vorhanden ist, dass allen Bedarfen gerecht werden kann. Der Weg zu einer solchen Wohnungsversorgungssituation ist angesichts des hohen wirtschaftlichen Drucks auf den

Hamburger Wohnungsmarkt noch weit. Eine wichtige Orientierung auf diesem Weg geben Initiativen, die als Sprachrohr der Mieter*innen aktiv sind sowie die beiden Mietervereine „Mieterverein zu Hamburg“ und „Mieter helfen Mietern“, die sich für eine soziale Wohnungspolitik stark machen (siehe Beitrag S.16). Hoffnung macht insbesondere der Erfolg der Volksinitiative „Keine Profite mit Boden und Miete“. Die Initiative hat erreicht, dass die Stadt Hamburg ihren für den Wohnungsbau geeigneten Boden zukünftig nicht mehr veräußern, sondern vorrangig im Erbbaurecht vergeben will und dass im geförderten Wohnungsbau nun auch „ewige“, das heißt bis zu 100-jährige, soziale Bindungen möglich sind (siehe Beitrag S.18).

Bezahlbares Wohnen erfordert bezahlbares Bauen. Mit dem „Hamburg Standard“ hat der Senat einen Prozess angestoßen, in dem es darum geht, Baukosten durch vereinfachte Verfahren und den Verzicht auf (zu hohe) Baustandards zu senken (siehe Beitrag S.21). Gegenwärtig wird dies in einem Modellquartier sowie weiteren auf die Stadt verteilten Pilotprojekten getestet. Gutes Wohnen beinhaltet die Berücksichtigung ökologischer Aspekte. Der Erfolg nachhaltigen Bauens und Wohnens muss sich dabei sowohl an der tatsächlichen Reduzierung von Emissionen als auch an der konkreten Höhe der Warmmiete – also dem Zusammenspiel von Kosten energetischer Modernisierung und eingesparten Energiekosten – messen lassen (siehe Beitrag S.13).



Welche Richtung die gesellschaftliche Entwicklung in Zukunft nehmen wird, ist noch ungewiss. (Bild: STATTBAU HAMBURG Archiv)

8 Gemeinwohlorientierte Akteure stärken und unterstützen

Der Bestand und der Neubau bezahlbarer Wohnungen wird in Hamburg maßgeblich von den etablierten Bestandsgenossenschaften mit ihren insgesamt circa 135.000 Wohnungen sowie dem kommunalen Wohnungsunternehmen SAGA mit weiteren circa 140.000 Wohnungen bestritten. Darüber hinaus gibt es in Hamburg jedoch auch ein nicht zu unterschätzendes Segment gemeinwohlorientierter Wohnungsunternehmen, zu denen Wohnstifte, soziale und kirchliche Träger und Institutionen, gemeinwohlorientierte Genossenschaften und gemeinschaftliche Wohnprojekte gehören (siehe Beitrag S.24). Bei diesen gemeinwohlorientierten Wohnungsakteuren steht der Bedarf der Nutzer*innen im Fokus der (unternehmerischen) Tätigkeit. Die meisten von ihnen nehmen daher auch lange Bindungsfristen im geförderten Wohnungsbau in Kauf, sofern diese für günstige Mieten sorgen. Die Hamburger Wohnstifte betreiben sozial orientierten Neubau und widmen sich gegenwärtig an vielen Orten in der Stadt der Erneuerung ihrer – teilweise mehrere hundert Jahre alten – Bestände (siehe Beitrag S.39). Viele Wohnstifte vergeben ihre Wohnungen gezielt an Menschen im Alter und solche mit geringem Einkommen. Die Szene der Genossenschaften ist in Hamburg nicht nur groß, sondern vielfältig und infolge der Entstehung junger, alternativer und sozial ausgerichteter Projekte auch äußerst lebendig (siehe Beitrag S.29). Das genossenschaftliche Wohnen gilt als bezahlbar, partizipativ und nachbarschaftsorientiert. Dennoch unterscheiden sich die einzelnen genossenschaftlichen

Wohnungsunternehmen deutlich voneinander – nicht zuletzt hinsichtlich ihrer Einschätzung, in welcher Weise sie über das Wohl ihrer eigenen Mitglieder auch das gesellschaftliche Gemeinwohl im Blick haben können und sollten. Wohnprojekte beziehungsweise Baugemeinschaften in der Rechtsform der Genossenschaft oder dem Mietshäuser-syndikat verfügen zusammengenommen in Hamburg inzwischen über einen Bestand von mehreren tausend Wohnungen. Viele dieser Projekte sind Vorreiter in der Entwicklung und Gestaltung sozialer Innovationen. So realisieren Baugruppen in der Kooperation mit großen Genossenschaften und sozialen Trägern wie „Leben mit Behinderung“ gemeinschaftliche Wohnformen in denen Menschen mit besonderen Bedarfen in Alltags- und Selbstverwaltungsstrukturen integriert sind (siehe Beitrag S.33). Eine neue Form gemeinwohlorientierter Wohnungswirtschaft stellt die Likedeelerei, das „Syndikat für solidarisches Wohnen“, dar. Hier geht es darum, Strukturen einer sozialen Vermietung aufzubauen, die insbesondere Menschen mit geringem Einkommen und solchen mit Fluchthintergrund und/oder Rassismuserfahrungen zugute kommen sollen (siehe Beitrag S.34). Hoffnung machen im Bereich der gemeinwohlorientierten Akteure insbesondere solche, die – sei es durch die kluge Konstruktion von Rechtsformen oder die Einbeziehung von Nachbarschaftsstrukturen – Strategien finden, um Boden und Gebäude dem Markt zu entziehen und so Spekulation verhindern und bezahlbares Wohnen auf Dauer gewährleisten (siehe Beitrag S.26).

Gemeinwohlorientierte Wohnungsunternehmen brauchen staatliche Förderung, um bezahlbares Wohnen zu ermöglichen. Die Förderlandschaft des sozialen Wohnungsbaus ist in Hamburg ausgesprochen gut aufgestellt. Dennoch mangelt es bei vielen gemeinwohlorientierten Akteuren am nötigen Eigenkapital, um neue Wohnungen zu erstellen oder große Bestände zu modernisieren. Die Wiedereinführung einer Neuen Wohngemeinnützigkeit, die in der letzten Legislaturperiode auf Bundesebene diskutiert wurde, machte Hoffnung auf staatliche Zulagen, die die Eigenkapitalausstattung verbessern würde (siehe dazu auch die Freihaus Nr. 27 aus dem Jahr 2023). Diese Hoffnung wurde bis auf weiteres enttäuscht. Umso dringlicher sind neue Ideen gefragt, wie gemeinwohlorientiertes Kapital für Wohnen und Stadtentwicklung mobilisiert werden kann.

Stadtentwicklung als Feld gelebter Demokratie erhalten

Seit den 1980er Jahren ist Stadtentwicklung in Hamburg (auch) ein Bereich gelebter Demokratie durch und infolge von Beteiligungsverfahren und der Arbeit engagierter Menschen in den Quartieren. Eine besonders bemerkenswerte Beteiligung fand innerhalb der vergangenen zehn Jahre rund um die sogenannten Esso-Häuser statt: Die Planbude, ein vom Stadtteil legitimiertes Gremium, führte eine umfassende Nachbarschaftsbeteiligung zur Frage



Gemeinwohlorientierter Wohnungsbau: Klare Kanten gegen Spekulanten. (Bild: STATTB AU HAMBURG Archiv)



Das intensive Beteiligungsverfahren der Planbude zur Neubebauung der Esso-Häuser läuft ins Leere – nachdem das Grundstück den Besitzer wechselt. (Bild: Planbude)

der Neubebauung des Grundstücks durch und verhandelte die Ergebnisse mit der Grundstückseigentümerin und der Stadt. Die Ergebnisse wurden einhellig begrüßt und bundesweit kommuniziert. Zum Entsetzen des Stadtteils wurde das Grundstück zuletzt jedoch verkauft und dem neuen Eigentümer von der Stadt ermöglicht, die Ergebnisse der Beteiligung weitgehend zu ignorieren. Die Engagierten des Beteiligungsverfahrens sehen hier eine bedrohlich-autoritäre Wende im Umgang mit dem Thema partizipativer Stadtgestaltung. Ähnliche Sorgen bereitet die Entwicklung des Holstenareals, welches von einem profitorientierten Investor jahrelang brach liegen gelassen wurde und verkauft werden soll. Auch hier sieht es so aus, dass die Stadt die Chance auf eine gemeinwohlorientierte Neukonzeption des Areals verstreichen lässt (siehe Beitrag S.45). Neue Quartiere mit zumindest einem hohen Anteil von Baugemeinschaften sollen in Hamburg im Stadtteil Wilhelmsburg entstehen. Hier wurde bereits im Jahr 2022 die Anhandgabe der Grundstücke durchgeführt, der Entwicklungsprozess daraufhin jedoch aufgrund fehlender Planungsgrundlagen gestoppt. Inzwischen sind hier drei Jahre vergangen, die Projektgruppen sowie Baubetreuungsbüros viel Kraft gekostet haben – nun soll es endlich weitergehen (siehe Beitrag S.36). Eine spannende Entwicklung gibt es in der Stadt Freiburg im Breisgau, wo ein ganzes Quartier, das Baugebiet Kleineschholz, ausschließlich von gemeinwohlorientierten Bauherr*innen entwickelt wird (siehe Beitrag S.49).

Hoffnung machen in Hamburg derzeit eine Reihe von Initiativen „von unten“, die in den östlichen Stadtteilen – deren Potenziale in der Vergangenheit stadtplanerisch weitergehend übersehen wurden, die aber aktuell einer erheblichen Transformation ausgesetzt sind – aktiv sind und sich zum Ziel gesetzt haben, gemeinwohlorientierte Orte zu schaffen und dabei dem gemeinschaftlichen Prozess eine hohe Bedeutung zumessen (siehe Beitrag S.41). In welcher Weise Kinder und Jugendliche an Prozessen der Stadtplanung und -gestaltung

beteiligt werden können, zeigt das Mitmach-Architekturzentrum „Urbaneo“ im Stadtteil HafenCity (siehe Beitrag S.43).

Auf der Hoffnung aufbauen

In der täglichen Arbeit an und mit den Projekten gemeinwohlorientierter und gemeinschaftlicher Wohnungsversorgung und Stadtentwicklung erleben wir bei STATTAU, welche guten Ideen im Hier und Jetzt bereits bestehen und wie viele Menschen an ihrer Verwirklichung arbeiten (siehe Beitrag S.10). Gleichzeitig erleben wir auch, welche Herausforderungen jedes einzelne Projekt mit sich bringt und wie viel Mühe damit verbunden ist auch nur ein Haus mit bezahlbaren Wohnungen zu erstellen oder ein Stadtentwicklungsvorhaben umzusetzen, das tatsächlich den Wünschen und Anforderungen der betroffenen Menschen gerecht wird. Wir sind der Meinung, dass sich die Mühe lohnt – denn jedes einzelne realisierte Projekt strahlt seinerseits aus und kann zu weiterem Engagement motivieren. Wenn es gelingt, die bestehenden Ansätze bezahlbarer, ökologischer und gemeinschaftlicher Stadtentwicklung zu befördern und zu vervielfältigen, dann kann es – so ist unsere Hoffnung – auch gelingen, die Gesellschaft als Ganzes ein Stück weit zum Besseren zu bewegen. Dazu ist es notwendig, das utopische Denken zu erhalten, etablierte Pfade zu verlassen, Wege zu verbinden und Raum für Neues zu öffnen. Der Ausblick auf die Zukunft ist gegenwärtig nicht einfach. Doch Krisen und Herausforderungen sollten nicht den Blick auf die Chancen verstellen, die jede gesellschaftliche Transformation in sich birgt. Wir möchten mit unserer Tätigkeit bei STATTAU dazu beitragen, die Hoffnung auf eine weltoffene und solidarische Stadt zu erhalten und weiter zu tragen.



Dr. Joscha Metzger ist Mitarbeiter bei STATTAU 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.

DAMIT ALLE GUT WOHNEN: DIE ARBEIT VON STATTBAU HAMBURG

Interview mit Alexandra Bossen und Katrin Brandt

Gesprächsführung: Milena Berger und Joscha Metzger

Katrin Brandt und Alexandra Bossen haben die Geschäftsführung von STATTBAU HAMBURG in den Jahren 2019 und 2020 übernommen. Im Interview erzählen sie, wie die Wohnungsversorgung der Zukunft bereits heute gestaltet wird, mit welchen Auftraggeber*innen aus den Bereichen gemeinwohlorientierten und gemeinschaftlichen Bauens und Wohnens STATTBAU dafür zusammenarbeitet und mit welchen Herausforderungen STATTBAU aktuell konfrontiert ist.

FREIHAUS: Liebe Katrin, liebe Alexandra, um gleich mit dem Kernthema von STATTBAU HAMBURG einzusteigen: Wie geht eigentlich das Bauen und Wohnen der Zukunft?

Alexandra Bossen: Beim Wohnen der Zukunft geht es vor allem darum, dass es bezahlbar bleibt bzw. an vielen Orten der Stadt wieder wird. Es muss auch für Menschen, die geringe ökonomische Ressourcen haben oder die es aufgrund anderer Aspekte besonders schwer haben, wieder möglich werden, eine angemessene Wohnung zu bekommen oder zu halten. Das ist eines unserer Kernanliegen. Und dazu arbeiten wir hier bei STATTBAU mit unterschiedlichen Akteuren zusammen. Das schließt soziale Organisationen, Stiftungen, die Zivilgesellschaft und auch die Stadt Hamburg ein. Zum Thema bezahlbares Wohnen gibt es eine Menge Ansatzpunkte, die wir verfolgen. Neue Wohngemeinnützigkeit und eine soziale Wohnraumagentur wären da nur ein paar Stichworte.

Katrin Brandt: Das Bauen der Zukunft muss kostengünstiger werden. Ein Hebel ist das Abweichen von Standards, wie es in der „Initiative Hamburg Standard“ aktuell erprobt wird. Hier sind wir mit einer unserer betreuten Baugemeinschaften als Pilotpartnerin dabei. Gerade im gemeinschaftlichen Bauen kann demokratisch entschieden werden, welche Standards als notwendig erachtet werden und welche nicht. Baugemeinschaften können diese Entscheidung als einzige Akteursgruppe im Geschosswohnungsbau wirklich partizipativ treffen,

denn sie sind Auftraggebende UND Nutzende. Ich möchte außerdem betonen, dass wir hier nur über den Teil des Bauens und Wohnens sprechen, den wir als STATTBAU begleiten. Der frei finanzierte und spekulative Wohnungsmarkt wird voraussichtlich – leider – auch weiterhin die Wohnungsversorgung prägen. Auf dieses Segment haben wir mit unserer Arbeit aber keinen Einfluss.

Alexandra Bossen: Ein weiteres, ganz wesentliches Thema ist die Modernisierung im Bestand. Dabei sprechen wir von energetischer aber auch von demografiefester Modernisierung. Sicherlich ist das auf vielen Ebenen eine große Herausforderung, da auch hier wieder die Kostenfrage eine Rolle spielt und die sozialen Fragen eröffnet. Für die energetische Modernisierung braucht es neue Förder- und Umverteilungsmodelle sowie innovative Lösungen, um die zwingend notwendigen Co2-Einsparungen zu erreichen, sodass die Frage, wer die Kosten trägt, zwischen den unterschiedlichen Akteuren nicht zu noch mehr Spaltung führt.

Was für Projekte betreuen und bewegen wir derzeit in der Baubetreuung? Mit welchen Auftraggeber*innen arbeiten wir zusammen?

Katrin Brandt: Unsere Auftraggeber*innen sind vielfältiger, als man zunächst vielleicht vermuten würde. Früher waren wir auch stark in der Stadtteilentwicklung und bei Kulturprojekten aktiv, also Community-Center und Nachbarschaftsprojekte. Heute liegt unser Schwerpunkt in der Zusammenarbeit mit Gruppen und Institutionen, die Wohnraum bauen. Der räumliche Fokus unserer Arbeit liegt in Hamburg.

Alexandra Bossen: Unsere Auftraggeber*innen sind im weitesten Sinne gemeinwohlorientierte Unternehmen – also soziale Institutionen, Stiftungen, kirchliche Organisationen oder Genossenschaften und Baugemeinschaften. Wir bauen daher Wohnungen in und für verschiedene Wohnformen und -ansprüche: Für Menschen, die gemeinschaftlich zusammenwohnen möchten, für Menschen mit geringem Einkommen oder besonderen Bedarfen oder



STATTBAU-Postkarten.
(Bild: STATTBAU HAMBURG)

auch für Menschen im Alter. Aktuell sind wir überwiegend im Neubau beschäftigt, möglicherweise wird es in den kommenden Jahren aber auch mehr um das Thema Bestandsmodernisierung gehen.

Was heißt eigentlich „Damit alle gut wohnen“?

Katrin Brandt: Für uns ist das mehr als nur ein Slogan. Wir möchten dafür sorgen, dass Hamburg eine Stadt ist, in der ALLE wohnen können und bezahlbaren Wohnraum finden. Damit sind Menschen mit geringem Einkommen gemeint, mit Fluchtgeschichte, mit Einschränkungen und Behinderungen, also die Menschen, die auf dem freien Wohnungsmarkt kaum Chancen haben. Das ist nicht nur unser Unternehmensziel, sondern auch intrinsische Motivation der Menschen, die bei STATTBAU arbeiten.

Alexandra Bossen: Für uns ist Wohnen ein Grundrecht. Und das schließt alle mit ein, insbesondere diejenigen, die sich nicht selber mit Wohnraum versorgen können. Das spiegelt sich auch darin wieder, dass wir mit Auftraggeber*innen zusammenarbeiten, die für Leute bauen, die das selbst nicht initiativ machen können oder wollen.

Katrin Brandt: Historisch kommen wir ja aus der Wohnprojekteszene, die aus der Frage nach Wohnraumversorgung entstanden ist und diese mit den Themen Selbstverwirklichung, Selbstverwaltung und Partizipation verknüpft hat. Und obwohl sich diese „Szene“ in den vergangenen Jahrzehnten – auf Grund finanzieller und verwaltungsmäßiger Rahmenbedingungen – verändert hat, ist der soziale Kerngedanke bis in die heutige Zeit geblieben.

2023 wurde die STATTBAU HAMBURG gemeinnützige GmbH gegründet. Wie kam es dazu, was macht die gGmbH und welche Entwicklung soll sie noch nehmen?

Alexandra Bossen: Mit einigen Angeboten bei STATTBAU arbeiten wir schon seit Jahren rein gemeinnützig. Durch die gemeinnützige GmbH erhalten insbesondere die „Koordinationsstelle für

Wohn-Pflege-Gemeinschaften“ und BIQ „Bürgerengagement für Wohn-Pflege-Formen im Quartier“ eine eigene Identität. Mit der Gründung der gGmbH wollten wir erreichen, dass wir die Themen, mit denen wir uns über unser Kerngeschäft – die Baubetreuung – hinaus beschäftigen, nachhaltig weiterverfolgen können. Besonders hervorzuheben ist dabei die doppelte Ausrichtung von STATTBAU: Aus der praktischen Projektarbeit entstehen immer wieder grundlegende Fragestellungen zu Themen wie Wohnen, sozialer Verantwortung, Partizipation und demografischem Wandel. Diese möchten wir nicht nur begleiten, sondern auch aktiv im gesellschaftlichen Diskurs weiterentwickeln.

Als gemeinnützige Gesellschaft haben wir die Möglichkeit für diese Themen Fördermittel zu beantragen und auch für Projekte, die inhaltlich zu uns passen, Gastgeberin zu sein: wir freuen uns, dass die Geschäftsstelle des Hamburger Bündnisses für Wohnstifte seit 2023 bei uns angedockt ist. In den kommenden fünf Jahren wollen wir vor allem die Themen Demografiefestigkeit in Quartieren und die Frage der Wohnungsgerechtigkeit angehen. Auch das Thema Wohnungslosigkeit wird uns in den nächsten Jahren möglicherweise noch mehr beschäftigen, als bisher schon.

Ihr habt die Geschäftsführung von STATTBAU in den Jahren 2019/2020 übernommen. Welche Themen habt ihr seitdem gemeinsam bei STATTBAU bewegt?

Alexandra Bossen: Wir haben in den vergangenen sechs Jahren einen inhaltlichen aber auch organisatorischen Wandel bei STATTBAU vollzogen. Inhaltlich haben wir uns vor allem von dem klassischen Fokus auf Baugemeinschaften hin zu der Betreuung gemeinwohlorientierter Unternehmen entwickelt. STATTBAU ist als Unternehmen ja in den 1980er Jahren aus der engagierten Zivilgesellschaft heraus gegründet worden – und zwar von Menschen, die mit viel Leidenschaft und einem starkem politischem Engagement Tag und Nacht für die Projekte

gearbeitet haben. Das bedeutete aber eben auch, dass es kaum formale Strukturen gab. Wir standen also vor der Aufgabe, den Generationenwechsel zu steuern und das Wissen der ersten Generation an Mitarbeiter*innen der nachfolgenden Generation zu überführen sowie eine transparente, kooperative und professionellere Struktur aufzubauen.

Katrin Brandt: Ich möchte hinzufügen, dass wir STATTB AU ja in einer sehr stürmischen Zeit übernommen haben. Viele organisatorischen Prozesse mussten wir pandemiebedingt schnell umstellen – auf mobiles und digitales Arbeiten, auf moderne Kommunikationsstrukturen. Das war ein nicht ganz freiwilliger, aber notwendiger Schritt, der uns letztlich schneller zukunftsfähig gemacht hat.

Auf Inhaltlicher Ebene haben wir eine wichtige Kontinuität beibehalten: STATTB AU hat neben der Kompetenz als Projektentwicklerin auch einen engagierten Charakter, wir sind „nebenbei“ auch ein bisschen wie eine NGO. Das heißt, dass wir im Austausch mit Politik und Verwaltung stehen und Themen in den Diskurs bringen. Erstens: die Baugemeinschaften – inklusive der Förderung und politischen Rahmenbedingungen. Zweitens: besondere Wohnformen wie Wohnpflegegemeinschaften, Wohnen für ältere Menschen oder Projekte in der Eingliederungshilfe. Und drittens: die Wohnungslosenhilfe. Hier setzen wir uns stark ein, entwickeln konkrete Pilotprojekte, wie beispielsweise die Schlüsselbund eG, und arbeiten aktiv im Bündnis für ein soziales Wohnen mit.

Wenn wir uns gemeinsam um – sagen wir – zehn Jahre in die Zukunft versetzen, wo stehen wir dann? Welche Herausforderungen seht ihr?

Katrin Brandt: Wenn ich frei in die Zukunft blicken darf, dann wünsche ich mir einen stark ausgebauten gemeinwohlorientierten Wohnungssektor – im Idealfall mit einer neuen Wohngemeinnützigkeit. Das bedeutet: Die Stadt vergibt Grundstücke gezielt an gemeinwohlorientierte Träger – unkompliziert und zu Konditionen, die es auch Initiativen und Gruppen mit wenig Eigenkapital ermöglichen, günstigen und nachhaltigen Wohnraum zu schaffen. Damit innovative Konzepte wirklich eine Chance haben, braucht es außerdem mehr Flexibilität in Bebauungsplänen und weniger restriktive Gestaltungssatzungen – gerade in neuen Entwicklungsgebieten. In der Vergangenheit haben enge Vorgaben oft dazu geführt, dass Projekte viel schwerer umgesetzt werden konnten und meiner Meinung nach ihr Innovationspotential nicht ausschöpfen konnten.

Ein weiterer Wunsch: Auch bei der Gewerbeplanung sollte gemeinwohlorientierten oder quartiersbezogenen Konzepten mehr Aufmerksamkeit und Förderung zukommen – nicht nur im Wohnbereich. Und natürlich dürfen wir die demografischen Entwicklungen nicht aus den Augen verlieren: Die Stadtgesellschaft wird älter, das erfordert langfristige, quartiersbezogene Konzepte auch für stationäres Wohnen und Pflege.

Alexandra Bossen: Da würde ich gern ansetzen. In zehn Jahren brauchen wir tragfähige, vor allem aber flexible Konzepte für die demografischen

Übergänge. Gleichzeitig bleibt die Herausforderung bestehen, dass spekulativer Wohnungsbau und Bodenverwertung weiterhin den Markt dominieren. Wir können das mit unserer Arbeit nicht aufhalten, aber wir wollen Alternativen stark machen: Zum Beispiel durch einen revolvierenden Fonds oder eine Stiftung, die Gruppen oder Initiativen unterstützt, die zwar gemeinwohlorientiert planen, aber nicht über ausreichend Eigenkapital verfügen. So könnten viel mehr Projekte realisiert werden, die heute am Finanzierungsvorlauf scheitern. Darüber hinaus wäre es ein großer Schritt, wenn wir die strikte Versäulung der Sozialgesetzbücher auflösen könnten. Dann wäre es möglich, Wohnungen und Versorgungsangebote auch zielgruppenübergreifend zu planen – also nicht nur „für Senior*innen“ oder „für Menschen mit Behinderung“, sondern integrativ und quartiersbezogen.

Was trägt STATTB AU dazu bei, um diese Themen weiter voran zu bringen?

Katrin Brandt: Unsere Stärke liegt in unserer Unabhängigkeit und unserer konsequent gemeinwohlorientierten Ausrichtung. Transformationsprozesse brauchen aber eine breite zivilgesellschaftliche Basis. STATTB AU kann Impulse geben, entscheidend ist aber, dass sich mehr Menschen für soziale Gruppen einsetzen, hinter denen keine Initiative oder Bewegung steht.

Alexandra Bossen: Unser Beitrag liegt in unserer konkreten, alltäglichen Arbeit – also der Auseinandersetzung mit Politik und Verwaltung, in der Beratung, in der Entwicklung und Begleitung von Projekten. Wir zeigen auf, was möglich gemacht werden kann und machen neue Ansätze sichtbar.



Katrin Brandt ist seit 2019 Geschäftsführerin der STATTB AU HAMBURG GmbH.

Alexandra Bossen ist seit 2020 Geschäftsführerin der STATTB AU HAMBURG GmbH und seit 2022 Geschäftsführerin der STATTB AU HAMBURG Gemeinwohl gGmbH.

(Bild: STATTB AU HAMBURG)

NACHHALTIG BAUEN UND WOHNEN

Klaus Habermann-Nieße

Eine ökologisch und sozial verantwortliche Transformationsstrategie im Neubau und Bestand braucht zwei zentrale Bausteine: Erstens eine höhere Gebäudeenergieeffizienz zur Reduzierung des Wärmebedarfs. Zweitens eine gerechte Verteilung der Modernisierungskosten. Gemeinschaftliche Wohnprojekte setzen sich zumeist ambitionierte ökologische Ziele, deren Umsetzung unter den aktuellen Marktbedingungen jedoch nicht immer einfach ist. Um die Realisierung zu unterstützen, braucht es Förderungen, die eine dem Wärmeangebot angemessene energetische Sanierung, eine Sanierungsberatung für Eigentümer*innen und eine Energieeinsparberatung für betroffene Haushalte ermöglichen.

Mit dem Ende des Jahres 2023 vom Bund gefassten Beschluss über das Gesetz für die Wärmeplanung und zur Dekarbonisierung der Wärmenetze (WPG) soll ein beschleunigter Ausbau der erneuerbaren Energien und weiterer klimaneutraler Technologien in der Wärmeversorgung sowie eine Steigerung der Energieeffizienz erreicht werden. Damit wurde ein Rahmen für die energetische Sanierung in den Quartieren gesetzt. Mit dem Gebäudeenergiegesetz (GEG vom 1.1.2024) wurden darüber hinaus die Grundsätze der Wärmewende auf der Ebene des Wohnens im Neubau und im Bestand geregelt. Die damit verbundenen erhöhten baulichen Anforderungen hinsichtlich des Klimaschutzes werden von Seiten der Wohnungsverbände teilweise als Kostentreiber kritisiert.

Gemeinschaftliche Wohnprojekte zeichnen sich häufig dadurch aus, dass sie dem ökologischen Bauen und der energetischen Sanierung im Bestand einen hohen und auch ideellen Stellenwert zumessen. Sie laufen somit Gefahr, dass sich Kosten und Anforderungen des Vorhabens durch diesen Selbstanspruch erhöhen. Da in gemeinschaftlichen Wohnprojekten die Ressource Kapital ein nicht unwesentlicher Faktor ist, sollten für eine realistische Einschätzung hinsichtlich der Anforderungen, Möglichkeiten und Kostenpunkte eine differenzierte Betrachtung der Bauteilgruppen

erfolgen. Auf Basis dessen können dann Gruppenentscheidungen getroffen werden.

Nachhaltiges Bauen

Ökologisches Bauen zielt darauf ab, Umweltbelastungen während des gesamten Lebenszyklus eines Gebäudes zu minimieren – von der Planung über den Bau, die Nutzung und den Rückbau. Folgende Hebel können dafür genutzt werden:

- Nachhaltige Materialien: Holz, Lehm, Recycling-Baustoffe, Dämmstoffe aus Hanf, Zellulose, Schafwolle etc.
- Ressourcenschonung: Minimaler Energie- und Wasserverbrauch bei Bau und Betrieb
- Langlebigkeit und Flexibilität: Modularer Aufbau, einfache Reparierbarkeit
- Geringe Inanspruchnahme grauer Energie: Materialien und Prozesse mit niedrigem Energieaufwand in Herstellung und Transport
- Gesundes Raumklima: Schadstofffreie Materialien, gute Luftzirkulation, natürliche Belichtung

Ökologische Ziele rücken in der Regel bei gemeinschaftlichen Bauprojekten jedoch dann in den Hintergrund, wenn Mehrkosten das Neubauziel in Frage stellen. So wird bei der Entscheidung zur Energieeffizienz beispielsweise argumentiert, dass Wärmedämmverbundsysteme (WDVS) gegenüber dem klassischen Mauerwerksbau bei gleichen Wärmedämmwerten (U-Werte) kostengünstiger sind; der Mauerwerksbau gleichwohl nachhaltiger und in der langfristigen Wirkung besser zu beurteilen ist.

Das Wechselverhältnis zwischen ökologischer Effizienz, Langlebigkeit und Kosten ist in Wohnprojekten in die Materialentscheidung einzubringen. Die Herausforderung bei der Entscheidung für ein Wohnprojekt ist immer auch eine Auseinandersetzung mit den einzelnen Bauprodukten und der Haustechnik. Wohnprojekte sind in der Regel gut informiert und haben genaue Zielvorstellungen, die sie im Planungsprozess mit dem bauausführenden Architekt*innen ausloten sollten.

Wärmeenergie einsparen

Energetische Maßnahmen zielen auf einen geringen Energieverbrauch im Wohnungsneubau sowie die Reduzierung des Energieverbrauchs eines bestehenden Gebäudes und eine möglichst CO₂-neutrale Wärmeversorgung ab. Die Liste der Bauteile und Maßnahmen sind projektabhängig zu entwickeln. Beispielhafte Maßnahmen für Neubau und Sanierung sind:

- Effiziente Dämmung von Dach, Fassade, Kellerdecke
- Austausch der Fenster (3-fach-Verglasung)
- Optimierung oder Austausch der Heizungsanlage
- Einsatz von Wärmepumpen, Pelletheizungen, Solarthermie
- Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung
- Photovoltaikanlagen zur Stromgewinnung
- Smart-Home-Technik zur Verbrauchssteuerung

Im Grundsatz ist zu berücksichtigen, dass der Wärmeenergiebedarf – und damit der Strombedarf einer Wärmepumpe oder der Bedarf der Wärmelieferung – höher ausfällt, je geringer die Gebäudeenergieeffizienz ist. In dieser Grundannahme wird der Kostenfaktor Nebenkosten der Bausteine der Energiewende offensichtlich.

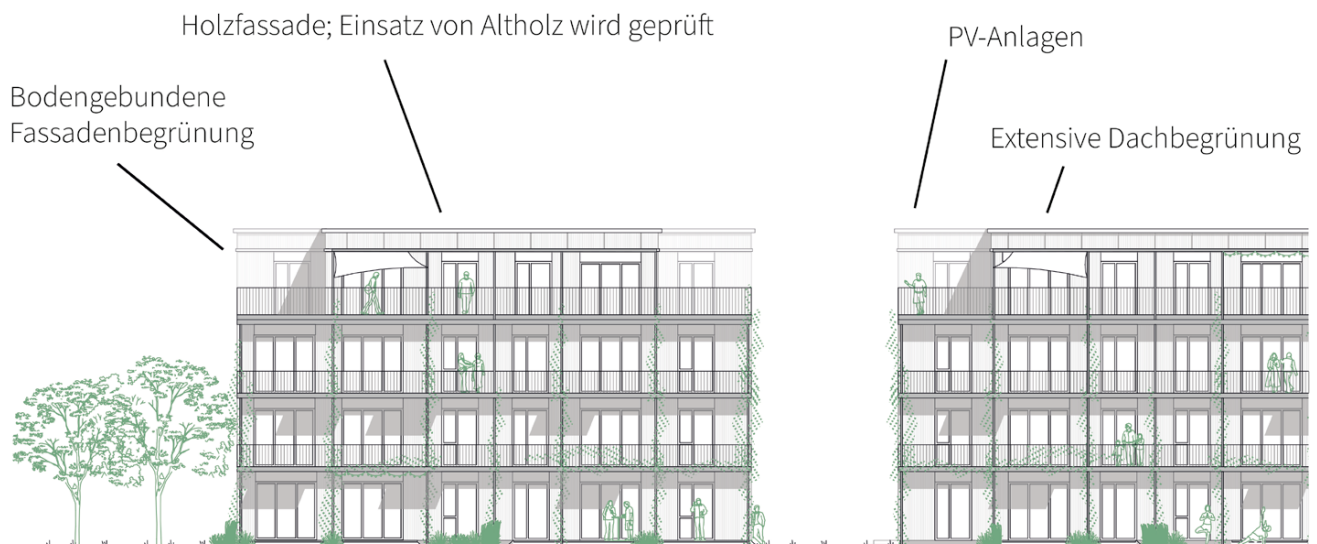
In der nachhaltigen Baupraxis ist eine energetische Sanierung mit ökologischen Prinzipien anzustreben. Gebäude sollten energieeffizient ausgebaut sein und CO₂-neutrale Wärme nutzen. Durch eine angemessene Dämmung und moderne Heiztechnik werden das Raumklima und ergo die Behaglichkeit verbessert. Mit einem reduzierten Energieverbrauch verringert sich das Risiko für Energiearmut (Haushalte, die sich hohe Heizkosten nicht leisten können). Eine verbesserte Luftqualität und eine geringere Schimmelgefahr wirken sich zudem positiv auf die Gesundheit aus. In der Praxis gewinnt die Berücksichtigung von Recyclingfähigkeit

und Klimaneutralität der Baustoffe immer mehr an Bedeutung. Im Wohnungsbau gerät die Kombination technischer Effizienz mit Bauökologie und Wohngesundheits in den Fokus. Wohnprojekte sollten sich mit der Wechselwirkung zwischen Ausbaustandard, Energieverbrauch und Energiekosten stärker auseinandersetzen.

Wärmeplanung und Gebäudeenergiegesetz

Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) legt den Anteil der CO₂-neutralen Wärme in den Gebäuden mit einem klaren Ziel- und Zeithorizont fest. Die strombasierte Wärmepumpe als Power-to-Heat-Anlage wird hier zum zentralen Baustein der Energiewende. Zudem nutzt das Wärmeplanungsgesetz das Instrument der Fernwärmesatzung in den für CO₂-neutrale Wärmenetze geeigneten Stadtgebieten. Diese Umstellung der Wärmeversorgung wird lokal sehr unterschiedlich für Eigentümer*innen und Wohnungsunternehmen gefördert.

In beiden Strategien wird allerdings der Wärmebedarf eines Gebäudes nicht besonders berücksichtigt. Grundsätzlich ist keine Beurteilung des Endenergiebedarfs erforderlich. Der aber ist in nicht modernisierten Gebäuden naturgemäß hoch. Das Gebäudeenergiegesetz geht davon aus, dass Wärmepumpen ihrem Versorgungsstandard angemessen in Gebäude integriert werden. Anpassungsmaßnahmen am Gebäude werden nicht explizit gefördert. Gleichwohl gilt: je schlechter die Gebäudeenergieeffizienz, desto höher ist der Strombedarf für die Wärmepumpe, oder desto mehr muss über das Wärmenetz geliefert werden. Dies wiederum verweist auf die soziale Dimension der Energiewende. In der Umsetzung führen die ökonomischen Ziele der Energielieferanten für Wärme – je mehr Energieverbrauch desto höher die Erträge – zu höherer Heizkostenbelastung der Haushalte und sozialen Disparitäten.



Effizienzhausstandard bleibt zentral

Die Wohnungswirtschaft ist auf die zusätzlichen energetischen Modernisierungskosten und die Folgen für die Nettomietbelastung bisher wenig vorbereitet. Dies hat zur Folge, dass institutionelle Eigentümer*innen nur allernötigste Folgemaßnahmen realisieren und auf umfassende energetische Sanierungsmaßnahmen verzichten, wenn ihre Quartiere durch eine CO₂-neutrale Wärmeversorgung in der Klimaschutzbilanz verbessert werden können, ohne dabei den Endenergiebedarf des Gebäudes zu verbessern. Die Wohnungswirtschaft fordert, die Zentralisierung der Wärmeversorgung in den Wohnanlagen umfassend zu fördern. Die GEG-Förderung richtet sich hauptsächlich auf die Wärmepumpe und gegebenenfalls erforderliche Gebäudeanpassungen aus. In den Wärmestrategien bleibt die Gebäudeenergieeffizienz jedoch noch auf der Strecke. Diese einseitige Betrachtung von CO₂-neutraler Wärmeversorgung ohne Berücksichtigung der Gebäudeenergieeffizienz führt erwartbarerweise zu erhöhten Mietnebenkosten.

Meine Hoffnung beruht auf einer Neuauflage der Effizienzhausförderung im Kontext der Europäischen Union. Demnach ist die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden ein entscheidender Faktor zur Erreichung des Ziels der Klimaneutralität. Null-emissionsgebäude werden zum neuen Standard für Neubauten. Hier werden derzeit verschiedene Modelle diskutiert. Die dort formulierten Standards

werden ohne Investitionen in den Gebäudebestand nicht auskommen. Das CO₂-Minderungsziel wird zurzeit mit den Transformationspfaden der kommunalen Wärmeplanung, und der Fernwärmesatzung in den dafür geeigneten Quartieren angestrebt.

Sozialverträgliches und ökologisches Bauen und Sanieren kann durch verschiedene Hebel begünstigt oder beeinträchtigt werden. Bauherr*innen haben hier die Chance, durch differenzierte Bauteil- und Produktbetrachtungen eine Gebäudesubstanz zu schaffen, die durch eine hohe Endenergieeffizienz zu niedrigen Energieverbräuchen und -kosten führt. Durch die Regelungen des WPG und des GEG wurden Rahmenbedingungen und Anreize geschaffen, die den Wärme- und Energiebedarf zwar reduzieren sollen aber das Problem – vor allem im Bestand – nicht an der Wurzel packen. Für die Unternehmen der Wohnungswirtschaft sowie für Wohnprojekte sollte zukünftig – soweit möglich – die tatsächliche Energieeffizienz des Gebäudes im Fokus stehen. Dafür sind entsprechende und ausreichende Fördermittel von Seiten der EU, des Bundes und der Länder nötig.



Dr.-Ing. Klaus Habermann-Nieße, geb. 1951, ist Stadtplaner und Architekt. Er ist ordentliches Mitglied der Deutschen Akademie für Städtebau und Landesplanung (DASL e.V.), Mitglied der Vereinigung der Stadt und Regionalplaner (SRL e.V.), Aufsichtsrat der Wohnungsgenossenschaft WOG Nordstadt eG, Vorstand im wohnbund e.V. sowie Lehrbeauftragter an der HafenCity Universität Hamburg (HCU).



REGENFASS STATT KELLER NASS

Mit Entsiegelung von Flächen, Regenwasserzisternen und Versickerungsanlagen wird der Wasserhaushalt optimiert und Klimaresilienz erhöht. Erhalten Sie Zuschüsse von bis zu 25.000 Euro mit der RISA-Förderung.

SPRECHEN SIE UNS AN:
Tel. 040 / 24846-0
www.ifbhh.de

**WIR FÖRDERN
HAMBURGS ZUKUNFT**



**IFB
HAMBURG**

Hamburgische
Investitions- und
Förderbank

MIETER*INNEN STÄRKEN UND DEN WOHNUNGSMARKT BÄNDIGEN

Sylvia Sonnemann

Seit 45 Jahren setzt sich Mieter helfen Mietern Hamburg für faires und gutes Wohnen ein. Gute niedrigschwellige Beratung und wohnungs- und mietenpolitische Ideen sind heute gefragt wie nie. Mietschutz tut besonders not, wenn das Wohnungsangebot knapp ist. Und eine Entspannung des Marktes ist nicht in Sicht. Bis Mietverträge auf Augenhöhe verhandelt werden, müssen Mieter*innen um ihre Rechte kämpfen.

In Hamburg übersteigt seit Jahrzehnten die Nachfrage nach Wohnungen das Angebot. Das Wohnungsdefizit bestimmt den Mietwohnungsmarkt und die Wohnungsnot wird durch schlechte Bewirtschaftung bei zugleich horrenden Mieterforderungen ausgenutzt. Die Politik reagiert seit 15 Jahren mit der Auflage immer neuer „Bündnisse für das Wohnen“. Die Mietervereine sind hier jedoch ganz bewusst nicht Bündnispartner*innen, sondern nur beobachtende Berater*innen. Denn in diesem Bündnis geht es vor allem darum, die Wohnungswirtschaft zum Bauen zu bringen. Ein wichtiger Schwerpunkt – aber bei Weitem nicht alles, was in diesen Zeiten nötig ist.

Schützen und Bauen – statt Bauen, Bauen, Bauen

Wenn Mieter helfen Mietern (MhM) eine bessere Mietpreisbremse oder mehr Maßnahmen gegen die Zweckentfremdung von Wohnungen fordert, dann heißt es von der Wohnungswirtschaft: „eine Mietpreisbremse baut keine Wohnungen“. Dabei schwingt immer auch die Drohung der Wohnungsunternehmen mit, dass sie nicht bauen, wenn es sich nicht ausreichend lohnt. Es ist jedoch erforscht und bewiesen, dass Mietrechtsschutz nur wenig Einfluss auf die Entscheidung hat, Wohnungen zu bauen oder nicht.

Einen viel größeren Einfluss haben Bodenpreise, Zinsniveau, Baukosten und Flächenverfügbarkeit. Am Ende soll der Wohnungsbau Rendite erbringen. Die von der Wohnungswirtschaft als Baubremse kritisierte Mietpreisbremse gilt beispielsweise überhaupt nicht für den Neubau. Sie ist also ebenso wenig ein Faktor bei einer Baumentcheidung, wie andere Schutzmaßnahmen. Dennoch hat MhM den Eindruck, dass sich der Hamburger Senat schwer tut, klare Ansagen gegenüber der Wohnungswirtschaft zu machen und sich im Bund für besseren Mietrechtsschutz einzusetzen.



Keine Profite mit Boden, Energie und Miete! Wohnungspolitische Forderungen von Mieter helfen Mietern. (Bild: MhM)

Diese Rolle übernimmt MhM. Aus Überzeugung und gern. Sehen doch alle juristischen Berater*innen tagtäglich, wie Mieter*innen nicht gut behandelt und mit überzogenen Forderungen konfrontiert werden.

Wohnungspolitik für Mieter*innen

Gemeinsam mit weiteren Akteuren setzt sich MhM im „Bündnis für soziale Wohnungspolitik“ für den Erhalt günstiger Wohnungen und die Versorgung breiter Bevölkerungsschichten mit erschwinglichen Mietwohnungen ein. Im Arbeitskreis Mietenspiegel kämpft MhM darum, überhöhte Mieten aus der Mietenspiegeltabelle auszugrenzen. Ein Erfolg: Der Neue Hamburger Mietenspiegel 2025 wird den Median als Mittelwert ausweisen – und dieser liegt deutlich unter dem bislang genutzten arithmetischen Mittelwert. Der Median wird nicht so stark von Ausreißermieten bestimmt. Das wird hoffentlich für einen weniger drastischen Anstieg des Mietenspiegels sorgen, als in den letzten Jahren.

Auch an Ideen für Mietrechtsreformen fehlt es nicht. In einem Offenen Brief vom Juni 2025 zeigt MhM der Bundesjustizministerin Hubig auf, wo es Baustellen im Mietrecht gibt. Die seit Jahren erhobene Forderung, fristgemäße Kündigungen wegen Zahlungsverzugs durch vollständigen Ausgleich des Rückstandes aus der Welt zu schaffen, hat die Ministerin schon aufgegriffen. Noch dieses Jahr soll sich diese sogenannte Schonfristzahlung auch auf fristgemäße Kündigungen erstrecken. Das wird viele Menschen vor Umzügen oder Obdachlosigkeit bewahren.

Aber es muss noch mehr passieren, denn das ganze Mietrecht ist nur so gut wie sein Kündigungsschutz. Der ist in Sachen Eigenbedarf sehr brüchig geworden. Gekauften und vorgetäuschten Eigenbedarf darf es nicht mehr geben. Auch die Forderungen nach einem Mietendeckel oder einem Mietstopp finden sich in dem Offenen Brief. Mieterhöhungen dürfen nicht zum Wohnungsverlust führen. Deshalb gehören die Indexmiete verboten und die Mietpreisbremse reformiert.

MhM beteiligt sich, wenn Volksentscheide für günstiges Wohnen sorgen, Häusern vor dem Verfall oder Leerstand bewahrt oder Miethaie in die Schranken gewiesen werden müssen. Mit Pressearbeit und seit neuestem auch auf Social Media Kanälen (#mhmhamburg) klärt MhM auf, macht Mieter*innen wehrhafter – und Werbung für die gute Sache.

Schlau machen und den Rücken stärken

Die gute und freundliche Beratung der Mitglieder bestimmt den Alltag von MhM. Das ist Herzensangelegenheit aller Mitarbeitenden. Schnell, niedrigschwellig und kompetent soll sie sein. Die Mitglieder sollen schlau gemacht werden. An unserem breiten Beratungsangebot wird deshalb nonstop gefeilt. Die persönliche Beratung ohne Anmeldung, das Rechtstelefon, die Online-Beratung und die Übernahme von Schriftverkehr in der Einzelberatung sollen diesem Anspruch gerecht werden. Dreh- und



Bei Mieter helfen Mietern. (Bild: MhM)

Angelpunkt ist und bleibt dabei die persönliche Beratung. Rechtliche Fragen, Strategien und der Sachverhalt lassen sich hier am besten kommunizieren. Die Digitalisierung der Abläufe rund um die Beratung soll dieser transparenter und schneller ermöglichen, nicht aber den menschlichen Kontakt ersetzen.

Die Zahl der Mitglieder wächst und Hamburgs Mieter*innen zeigen sich wehrhaft. Erfolge gibt es einige, an denen auch MhM mitgewirkt hat: Die Begrenzung der Modernisierungsmieterhöhungen, die Einführung einer Mietpreisbremse, die 100-Jahre-Preisbindung von Wohnungen mithilfe der Volksinitiative „Keine Profite mit Boden und Miete“, Verbesserungen im Mietenspiegel Doch auch diese Meilensteine sind nur erste Schritte zu besserem Mietschutz und zu einem ausgewogenen Wohnungsmarkt, auf dem sich Mieter*innen und Vermieter*innen auf Augenhöhe begegnen. Bis dahin heißt es weitermachen!



Der Offene Brief von MhM vom Juni 2025 ist nachzulesen unter: <https://www.mhmhamburg.de/blog/news/mhm-fordert-besseren-mietrechtsschutz>

Sylvia Sonnemann ist Juristin und seit 2008 Geschäftsführerin bei Mieter helfen Mietern (MhM) Hamburg.

ZWEI VOLKSINITIATIVEN – EIN ZIEL: KEINE PROFITE MIT BODEN & MIETE!

Hamburgs Volksinitiativen für eine gemeinwohlorientierte Boden- und Mietenpolitik

Paul-Hendrik Mann und Marc Meyer

Die Hamburger Volksinitiativen „Keine Profite mit Boden & Miete!“ entstanden 2019, als sich stadtpolitische Initiativen, der Mieterverein zu Hamburg, Mieter helfen Mietern, Umweltverbände, Gewerkschaften und Einzelpersonen zusammenschlossen, um für eine neue Boden- und Wohnungspolitik zu streiten.

Viele Menschen in Hamburg können sich aufgrund der extrem gestiegenen Mieten und dem Schwund geförderter Wohnungen nicht mehr angemessen mit Wohnraum versorgen oder sind gar wohnungslos. Die wachsende soziale Ungleichheit und anhaltende Verdrängung vieler Menschen aus ihren Quartieren machen deutlich: Die bisherigen Anstrengungen der Stadt Hamburg sind nicht ausreichend, um der Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum nachzukommen. Ein großer Bestand an dauerhaft preiswerten Wohnungen sowie eine nachhaltige und soziale städtische Bodenpolitik sind unverzichtbar für eine soziale und bedarfsorientierte Stadtentwicklung – und nur auf städtischem Grund ist eine gemeinwohlorientierte Einflussnahme möglich. Durch die Volksinitiativen „Keine Profite mit Boden & Miete!“ sollte die Stadt dazu gebracht werden, ein generelles Verkaufsverbot für städtische Grundstücke zu regeln und auf städtischen Wohnungsbaugrundstücken künftig nur preisgebundene Wohnungen zu errichten.

Die Bedeutung des Bodens für die Wohnungspolitik

Die Krise am Wohnungsmarkt und die eklatante Unterversorgung im Bereich des bezahlbaren Wohnraums waren die Ausgangspunkte der Volksinitiativen. Dauerhaft bezahlbare Mieten sind unmittelbar mit der Bodenfrage verknüpft. Wer den Boden besitzt, entscheidet über seine Nutzung und hat die Kontrolle über die Stadtentwicklung. Bodenpolitik ist damit auch Wohnungspolitik – nur eben auf der langfristigen, strukturellen Ebene.

Boden ist wie Wasser und Luft kein Gut wie jedes andere. Städtische Grundstücke sind die Voraussetzung für jede soziale und ökologische Stadtentwicklung. Sie müssen heute und für künftige Generationen zur gesellschaftlichen Nutzung zur Verfügung stehen, statt zur Handelsware zu werden. Der Bestand muss gehalten und vergrößert werden. Damit die Stadt Hamburg eine ausreichende Anzahl dauerhaft preisgünstiger Wohnungen bereitstellen kann und darüber hinaus Flächen für Kitas, Schulen, Unis, Sport- und Kulturstätten, Plätze, Parks, Straßen, Wege, usw., zur Verfügung stehen, ist es erforderlich, dass die Stadt dauerhaft Einfluss auf den Umgang mit städtischem Grund und Boden hat.



Plakat zu den Volksinitiativen. (Bild: Marc Meyer/ Volksinitiative Keine Profite)

Demokratischer Druck – und politisches Ergebnis

Volksinitiativen sind in Hamburg die erste Stufe eines dreistufigen Volksgesetzgebungsverfahrens (Volksinitiative – Volksbegehren – Volksentscheid). Anfang 2020 wurden zwei Volksinitiativen offiziell angemeldet, die Mieten-Volksinitiative „Neubau-mieten auf städtischen Grund – für immer günstig! Keine Profite mit Boden & Miete“ und die Boden-Volksinitiative „Boden & Wohnraum behalten – Hamburg sozial gestalten! Keine Profite mit Boden & Miete“. Für beide Volksinitiativen konnten im Jahr 2021 insgesamt knapp 30.000 Unterschriften übergeben werden. Nach gut 1,5 Jahren Verhandlungen mit den regierenden Bürgerschaftsfraktionen wurden diese Ende 2022 mit einem politischen Kompromiss abgeschlossen. Sowohl die Volksinitiativen als auch die Senatsfraktionen wollten aus unterschiedlichen Gründen die zweite Stufe der Volksgesetzgebung vermeiden. Viele unserer Kernforderungen wurden übernommen, wenn auch leider nicht in vollem Umfang.

Ergebnis der Initiative „Boden & Wohnraum behalten – Hamburg sozial gestalten!“

Bei der Boden-Volksinitiative wurde mit dem Senat vereinbart, dass städtische Wohnungsbaugrundstücke grundsätzlich nicht mehr verkauft werden dürfen und dass dieses Verbot in der Landesverfassung verankert wird. Darüber hinaus wurden die Bereitstellung und Förderung von bezahlbarem Wohnraum als Staatsziel in die Hamburgische Verfassung aufgenommen. Diese Ergebnisse wurden durch eine Änderung des Art. 72 bzw. Ergänzung des Art. 73a der Hamburgischen Verfassung mit einer Zweidrittelmehrheit in der Bürgerschaft rechtlich umgesetzt. Die verbindlich vereinbarten Ausnahmen zu diesem verfassungsrechtlichen Verkaufsverbot wurden durch ein Gesetz zur Änderung der Landeshaushaltsordnung (LHO) sowie des Gesetzes über die Kommission für Bodenordnung (KfB) geregelt. Für die nicht für den Wohnungsbau bestimmten Flächen konnte keine so weitgehende Absicherung gegen Verkäufe erreicht werden. Diese sollen aber ebenfalls im Eigentum der Stadt verbleiben, „soweit dies zur Gewährleistung der sozialen und sonstigen Infrastrukturentwicklung und des Natur- und Klimaschutzes erforderlich ist“. Für alle städtischen Grundstücke wurde zudem vereinbart, dass diese grundsätzlich nur im Erbbaurecht übertragen werden. Ausnahmen von dem verfassungsrechtlichen Verkaufsverbot für Wohnungsbaugrundstücke sind jetzt gesetzlich bestimmt und nur auf Beschluss der Hamburgischen Bürgerschaft zulässig. Auch die Veräußerung sonstigen Staatsgutes, die nicht zum regelmäßigen Gang der Verwaltung gehört, ist nur auf Beschluss der Bürgerschaft zulässig.

Damit unterliegen Übertragungen städtischer Grundstücke weitgehend der parlamentarischen Kontrolle und sind damit hoffentlich frühzeitiger öffentlich und der stadtpolitischen Diskussionen zugänglich. So ist gewährleistet, dass wichtige Entscheidungen nicht in Hinterzimmern gefällt werden.

Nicht alle der Ausnahmen des gefundenen Kompromisses waren im Sinne der Volksinitiative. Wir gehen aber davon aus, dass der Bodenspekulation mit ehemals städtischen Grundstücken wenigstens ein Stück weit ein Riegel vorgeschoben werden konnte.

Ergebnis der Initiative „Neubau-mieten auf städtischem Grund – für immer günstig!“

Für die Mieten-Volksinitiative wurde vereinbart, dass künftig auf 33 Prozent der für den Wohnungsbau bestimmten städtischen Flächen, ausschließlich Wohnungen im 1. Förderweg errichtet und für 100 Jahre im Erbbaurecht vergeben werden. Die Förderdauer sowie die Mietpreis- und Belegungsbindung wurde für 50 Jahre vereinbart. Die verbindliche Mietenentwicklung vom 51. bis zum 100. Jahr erfolgt durch Regelungen im Erbbaurechtsvertrag. Die Hamburgische Bürgerschaft hat auch diese Einigung abgesegnet. Jetzt sind 20 Jahre lang jährlich mindestens 1.000 Wohnungen mit einer 100-jährigen Mietpreisbindung im 1. Förderweg zu errichten. 200 dieser Wohnungen bleiben vordringlich Wohnungssuchenden vorbehalten. Diese Zielvorgaben gelten jeweils bezogen auf Fünfjahreszeiträume. Bislang waren öffentlich geförderte Wohnungen nur für 20 bis 30 Jahre gebunden. Anschließend werden sie dann regelmäßig teurer und verlieren die ursprünglich bezweckte soziale Aufgabe auf dem Wohnungsmarkt. Das soll sich jetzt endlich ändern.

Aufgrund der Vereinbarung wurde eine neue Förderrichtlinie „Neubau von Mietwohnungen 1. Förderweg plus“ der Hamburgische Investitions- und Förderbank (IFB) für eine 50jährige Preis- und Belegungsbindung aufgelegt. Diese gilt ausschließlich für die Erbbauberechtigten eines städtischen Grundstücks. Die Mietpreise in den ersten 50 Jahren werden sich entsprechend dem neuen Förderweg von anfangs 7,15 €/m² bis 18,95 €/m² im Schlussjahr entwickeln. Auch wenn der Preis nach 50 Jahren heute sehr teuer erscheint, so gehen wir davon aus, dass es sich im Jahre 2074 um eine günstige Miete handeln wird. Die Mietentwicklung für das 51. bis 100. Jahr wird über den Erbbaurechtsvertrag, mit einem Index geregelt, der aus einer Kombination von Verbraucherpreisen und Reallohnentwicklungen gebildet wird. Wir gehen davon aus, dass die Bedingungen für gemeinwohlorientierte Vermieter*innen attraktiv genug sind, um den Einstieg in ein neues, dauerhaft nicht profitorientiertes Segment auf dem Wohnungsmarkt zu erreichen.

Was hat sich konkret verbessert?

Hamburg hat sich politisch vom Verkauf öffentlichen Bodens verabschiedet. Dieser Grundsatz konnte aufgrund der Mehrheitsverhältnisse in der Bürgerschaft sogar mit Verfassungsrang versehen werden. Auch künftige Regierungen werden das nicht so einfach ändern können. Das ist eine Zäsur. Und die Grundstücksvergaben werden transparenter. Mit der Vereinbarung von 100-jährigen



Keine Profite mit Boden und Miete.
(Bild: Marc Meyer/ Volksinitiative
Keine Profite)

Mietpreisbindungen ist ein ganz neues Instrument geschaffen, das gezielt nicht-profitorientierte Akteure stärkt. Die Einführung des „1. Förderweg Plus“ ermöglicht erstmals Förderzeiträume von 50 Jahren. Für weitere 50 Jahre werden Mietpreisbegrenzungen durch die Erbbaurechtsverträge gesichert. Somit wird es nahezu dauerhafte Mietpreisbindungen geben, die eine soziale Nutzung der Grundstücke und Wohnungen langfristig sicherstellen.

Und jetzt? Wie weiter?

Wir werden die Einhaltung der Vereinbarungen genau im Auge behalten. Die ersten Ausschreibungen für die Vergabe von Grundstücken im Erbbaurecht zum Bau der 100 Jahre preisgebundenen Wohnungen finden bereits statt. Sollten Wohnungsunternehmen nicht bereit sein, zu den geschaffenen Bedingungen die geförderten Wohnungen zu bauen, ist es die Aufgabe der städtischen SAGA (oder eines anderen, ggf. neu zu schaffenden kommunalen Wohnungsbauunternehmens), deren Errichtung sicherzustellen. Auch die Veräußerungsverbote von städtischen Grundstücken werden wir weiter überwachen.

Ein Modell für andere Kämpfe?

Die Volksinitiativen haben gezeigt, dass zivilgesellschaftlicher außerparlamentarischer Druck auch mit den bescheidenen Möglichkeiten der Hamburger Volksgesetzgebung konkrete politische Veränderungen bewirken kann. Die Möglichkeiten der Volksgesetzgebung unterliegen aber auch starken Einschränkungen. In Hamburg versucht der Senat regelmäßig bei erfolgreichen aber unliebsamen Volksinitiativen diese an der Durchführung der zweiten Stufe, dem Volksbegehren, zu hindern, in dem das Landesverfassungsgericht angerufen wird. Bezirkliche Bürgerentscheide evoziert der

Senat bei Missfallen gerne. Und in Berlin steht die Vergesellschaftung von Wohnungen großer Immobilienkonzerne seit fast fünf Jahren aus, obwohl die Berliner*innen mit großer Mehrheit für den entsprechenden Volksentscheid gestimmt haben. Die Umsetzung wird durch die dortigen Regierungsfractionen blockiert. Und auch die Ergebnisse unseres Kompromisses sind letztlich nicht einklagbar. Insoweit sind tatsächliche und politische Grenzen der sogenannten direkten Demokratie überdeutlich.

Vor diesem Hintergrund sollten Bündnisse, die die Möglichkeiten der Volksgesetzgebung nutzen wollen, gesellschaftlich möglichst breit aufgestellt und juristisch gut beraten sein. Die Volksinitiative hat aber auch gezeigt: Schritte für eine gemeinwohlorientierte Stadt sind möglich – wenn sich Menschen zusammenschließen, Druck machen und ihre Stadt nicht den Investoren überlassen.

Die Boden- und Mietenpolitik beantwortet die zentrale soziale Frage: Wer darf in dieser Stadt wohnen – und wer entscheidet darüber? Die „ewig günstigen“ Sozialwohnungen und das Verkaufsverbot für städtische (Wohnungsbau-) Grundstücke könnten für andere Städte ein Vorbild werden. Solange eine wirkungsvolle Neue Wohngemeinnützigkeit nicht existiert, braucht es neue Modelle für die Förderung langfristig gesicherten preiswerten Wohnens. Gerade angesichts der Wohnraumknappheit und der sich zuspitzenden sozialen Spaltung ist eine neue Mieten- und Bodenpolitik dringend notwendig.

Wohnen ist ein Grundrecht und der Boden gehört uns allen!



Paul-H. Mann ist Rechtsanwalt und arbeitet beim Mieterverein zu Hamburg (Landesverband Hamburg im Deutschen Mieterbund, DMB). **Marc Meyer** ist Rechtsanwalt und arbeitet bei Mieter helfen Mietern, Hamburger Mieterverein e.V.

BEZAHLBAR BAUEN ZWISCHEN ANSPRUCH UND PRAXIS

Anwendung des Hamburg Standards am Beispiel des Baugemeinschaftsprojektes Utopie Fensterbank

Nicola Simon

Bezahlbares Wohnen bleibt eines der drängendsten Themen unserer Zeit. Mit dem „Hamburg Standard“ hat die Freie und Hansestadt Hamburg versucht, einen neuen Maßstab für nachhaltiges, günstiges und zukunftsorientiertes Bauen zu setzen – und seit seiner Veröffentlichung wird dieser breit und kontrovers diskutiert. Wir fragen uns: Wie lässt sich der Anspruch des Hamburg Standards in der Praxis tatsächlich umsetzen?

Ein Beispiel bietet das Projekt „Utopie Fensterbank“, das von STATTAU HAMBURG betreut wird. Das Projekt wurde als eines der ersten Pilotprojekte zur Umsetzung des Hamburg Standards ausgewählt. Gemeinsam tragen die Bauherrin, das gesamte Planungsteam und STATTAU dazu bei, wertvolle Erfahrungen für die konkrete Anwendung und Weiterentwicklung des Hamburg Standards zu sammeln.

Projekt „Utopie Fensterbank“

„Utopie Fensterbank“ entwickelte sich in den letzten Jahren zu einem besonderen Modellprojekt in vielerlei Hinsicht. Neben einem hohen ökologischen Anspruch verfolgt die Bauherrin ein besonderes Konzept, welches es so bis dato noch nicht in der Hamburger Baugemeinschaftslandschaft gegeben hat.

Als eine von 30 Baugruppen erhielt der Verein „Utopie Fensterbank“ im Jahr 2022 den Zuschlag zu einem der von der Stadt vergebenen Grundstücke in den neuen Entwicklungsgebieten im Stadtteil Wilhelmsburg. Aufgrund erheblicher Verzögerungen in der Entwicklung der Wilhelmsburger Quartiere hat ein Großteil der ursprünglichen Mitglieder des Vereins „Utopie Fensterbank e.V.“ das Projekt in 2024 aufgegeben. Infolge der Initiative einzelner Personen im Verein wurde Kontakt zum Syndikat für solidarisches Wohnen, der „Likedeelerei“ aufgenommen. Gemeinsam wurde entschieden,

das Projekt vor dem Scheitern zu bewahren und mit STATTAU als Baubetreuerin ein Novum zu wagen: Im Projekt wird der Hauptanteil der 16 Wohnungen für Vordringlich Wohnungssuchende errichtet, als so genannter WA-gebundener Wohnraum. Dafür hat sich unter dem Dach von Utopie Fensterbank eine innovative Kooperation gebildet: Die Likedeelerei tritt stellvertretend als Bauherrin auf und ist Übermittlungsinstanz zwischen den Planer*innen, der Stadtentwicklungsgesellschaft IBA Hamburg GmbH, den Behörden, Förderbanken und den zukünftigen Bewohner*innen. Denn Utopie Fensterbank soll ein Zuhause für Personen werden, welche seit Jahren auf der Suche nach bezahlbarem Wohnraum sind, über wenig bis kein Eigenkapital verfügen, keine Kapazitäten haben, sich über viele Jahre in einem Planungsprozess zu engagieren und somit normalerweise nicht für Baugemeinschaftsprojekte in Frage kommen. Dafür kooperiert die Likedeelerei ihrerseits mit den Vereinen Romani Kafava, Woman in Action (NINA) und dem Zusammenschluss „Lampedusa in Hamburg“, deren Mitglieder die Möglichkeit bekommen werden, im Neubau einzuziehen. Unterstützt wird das Konzept von dem gesamten Planungsteam, allen voran den Architekt*innen der Arbeitsgemeinschaft LagerSchwertfeger GmbH und Stalbohm Architekten. Das Projekt finanziert sich neben der Baugemeinschaftsförderung durch die Investitions- und Förderbank Hamburg durch ein spezielles Vorfinanzierungsdarlehen für Vordringlich Wohnungssuchende sowie Direktkredite, die von Unterstützer*innen des Vorhabens eingeworben werden.

Hamburg Standard

Das Projekt Utopie Fensterbank ist als Pilotprojekt des Hamburg Standards registriert. Der Verein erhofft sich dadurch Einsparungen in den Baukosten und wird dabei, wie alle Modellprojekte, durch ein wissenschaftliches Team um Prof. Elisabeth Endres

der Innovationsgesellschaft Technische Universität Braunschweig mbH (iTUBS) und dem Expert*innenkreis der Initiative „Bezahlbar Bauen“, angegliedert an die Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen, unterstützt.

Das durch die IBA Hamburg GmbH entwickelte Quartier Wilhelmsburger Rathausviertel im Bezirk Hamburg-Mitte ist das derzeit erste Modellgebiet, in welchem der Hamburg Standard großflächig angewandt und bei mindestens 14 Projekten erprobt und geprüft wird. Zusätzlich dazu wurden 13 Modellprojekte, verteilt über alle Hamburger Bezirke, ausgewählt. Konkret bedeutet die Bezeichnung „Modellprojekt“, dass die Bauherr*innen und deren Planungsteams den vom Expert*innenkreis „Bezahlbar Bauen“ aufgestellten Maßnahmenkatalog bestmöglich umsetzen sollen und dabei durch das Forschungsteam begleitet werden.

Unter den drei Kategorien 1) Kostenreduzierte Baustandards, 2) Optimierte Prozesse und Planung und 3) Beschleunigte Verfahren werden Maßnahmen beschrieben, die maßgebliche Einsparungen generieren könnten. Mit dem Kostenziel von 3.000,- € brutto/ m² Wohnfläche für die Kostengruppen 200-700 (also alle Kosten, die während Planung und Bau entstehen, ausgenommen der Grundstückskosten und Zinsen für Baudarlehen) gibt der Hamburg Standard ein enormes Einsparpotenzial vor. Inwiefern dies tatsächlich erfüllt werden kann, wird anhand der Modellprojekte untersucht.

In acht Workshops, über zwei Jahre verteilt, werden die Planstände der teilnehmenden Projekte vorgestellt, gemeinsam Hürden, Fragen und Anmerkungen zur Anwendung des Hamburg Standards diskutiert und unter Leitung des iTUBS-Teams dokumentiert. Ein Verzicht auf gewisse Baustandards in den Projekten (z.B. diverse Zertifizierungen, Schallschutz- und Brandschutzmaßnahmen, Reduzierung der technischen Ausstattungen, u.a.m.) sollen dafür erörtert und bestenfalls konkret bepreist werden, sodass die Einsparnisse genau nachvollzogen werden können. Mit der Bildung von Bauteams sollen frühzeitig ausführende Unternehmen in die Planung einbezogen und Kostentreiber der Umsetzung bereits in der Planung mitbedacht und umgangen werden. Essentiell für beschleunigte Verfahren ist die Akzeptanz

der reduzierten Standards in den Genehmigungsbehörden, welche nun ebenfalls in den Prozess eingebunden sind und so eine schnellere Bearbeitung der Bauanträge gewährleistet werden soll.

Was bisher auffällt

Im bisherigen Verlauf zeigt sich, dass die Vernetzung und der Erfahrungsaustausch unter den Projekten hilfreich ist und die Auszeichnung als Pilotprojekt einen Verhandlungsspielraum gegenüber der IBA und der zuständigen bauprüfenden Behörde (im Falle des Pilotquartiers ist dies das Amt für Bauordnung und Hochbau) ermöglicht. Die Abstimmungen verlaufen bereits jetzt merklich schneller, als es normalerweise der Fall ist. Allerdings stößt die Umsetzung des Hamburg Standards in der Praxis auch auf Hürden.

Ein zentrales Problem des Hamburg Standards liegt in der Vergleichsgröße: Die ausgewiesenen Einsparpotenziale orientieren sich am sogenannten „Medianhaus“¹, das auf freiwilligen Angaben von Hamburger Wohnungsbauunternehmen basiert. Diese Grundlage ist nicht nur schwer nachvollziehbar, sondern aufgrund der Struktur, Größenordnung und sozialen Zielsetzungen der Projekte nur bedingt auf Baugemeinschaftsprojekte übertragbar. Gerade (geförderte) Baugemeinschaften sind schon immer daran interessiert, günstig zu bauen und können sich in der Regel auch keine teureren/steigenden Baukosten leisten. Baugruppen, Baubetreuung und Planer*innen arbeiten daher immer schon konsequent an der Einhaltung der Baukosten.

Viele der im Hamburg Standard benannten Maßnahmen greifen für diese Projekte daher ins Leere. Aufwändige Tiefgaragen, intensive Dach- oder Fassadenbegrünungen oder besonders teure technische Ausstattungen stellen für Baugemeinschaften ohnehin eine kaum tragbare finanzielle Belastung dar und werden deshalb meist gar nicht vorgesehen. Das Einsparpotenzial durch das Weglassen solcher Maßnahmen ist in diesem Kontext also eher theoretisch.

Hinzu kommt, dass Einsparungen nur durch einen Mehraufwand in der Planung konkret benannt werden können. In der Praxis bedeutet das für Architekt*innen doppelte Planungsleistungen bei gleichzeitig reduzierten Honoraren, da dieses



Hofansicht des Hauses mit ökologisch nachhaltigen Elementen. Planungsstand Juli 2025. (Visualisierung: ARGE LAGERSCHWERTFEGER + STALBOHM)

an die Baukosten gekoppelt ist. Damit entsteht ein Dilemma: Während die radikale Umsetzung von Einsparungen verlangt wird, fehlen zugleich die Ressourcen, um dies wirtschaftlich sinnvoll leisten zu können.

Zusätzlich dazu sind die Rahmenbedingungen in dem Modellquartier „Wilhelmsburger Rathausviertel“ nicht besonders preisgünstig. So stehen etwa Auflagen der IBA zur Gestaltung (z.B. intensive Dachbegrünung), Mobilität (verpflichtende Errichtung von Stellplätzen in Mobility Hubs) und dem Sozialraumangebot im direkten Widerspruch zu den Maßnahmen zur Kostenreduzierung. Auch sind die Gründungsverhältnisse auf der Flussinsel Wilhelmsburg durchaus teurer, als in anderen Bereichen der Stadt. Die Baubedingungen des Medianhauses können zwar nicht nachvollzogen werden, sicher ist jedoch, dass diese vor inflationsbedingten Steigerungen der Baukosten erstellt worden sein müssen und heute – im Jahr 2025 – bereits als veraltet angenommen werden können.

Wenn Einsparungen erreicht werden können, ist es darüber hinaus fraglich, ob diese wirklich bei den Mieter*innen ankommen. Während bei geförderten Baugemeinschaften in der Regel langfristig auf kollektives Eigentum und somit eine hohe Transparenz der Umlage der Baukosten auf zukünftige Mieter*innen gelegt wird, ist im frei finanzierten Wohnungsbau nicht gesichert nachweisbar, ob die ausgewiesenen Einsparpotenziale am Ende tatsächlich den Mieter*innen zugutekommen. Dafür sieht der Hamburg Standard bisher keine Verpflichtung gegenüber den Bauherr*innen und Vermieter*innen vor. Baugruppen sind somit die einzige Bauherr*innengruppe am Markt, die als eine Art „mündige Mieter*innen“ mit darüber entscheiden können, welche Einsparungen bei Baustandards sinnvoll und tragbar sind – im Gegensatz zu den Projektentwickler*innen, deren zukünftige Mieter*innen in der Bauphase nicht bekannt sind.

Für Projekte wie Utopie Fensterbank könnte der Hamburg Standard dort ansetzen, wo auch tatsächlich Entscheidungen mit finanzieller Relevanz für Baugemeinschaftsprojekte anstehen: etwa durch den Verzicht auf kostspielige Gestaltungsvorgaben, baurechtliche Vorgaben (wie Schallschutzaufgaben, auszuweisende Abstellflächen) und beschleunigte Prozesse, vorrangig in der Baugenehmigung. Darüber hinaus wird im Projekt konkret durch effiziente Grundrissgestaltung, Reduktion technischer Ausstattung auf das Wesentliche und flexible Konzeption von Gemeinschafts- und Abstellflächen Einsparnisse angestrebt. Solche Stellschrauben bieten Einsparpotenziale – erfordern aber eine Abwägung, die jede Baugemeinschaft im Planungsalltag treffen muss.

Ob der Hamburg Standard als neue Stellschraube für kostenreduziertes Bauen tatsächlich wirksam ist, muss sich erst noch erweisen. Die beschleunigten Bauantragsverfahren und die erleichterten Genehmigungen von Abweichungen bieten aus unserer Sicht bereits spürbare Einspar- und Entlastungspotenziale. Die dargestellten



STATTBAU HAMBURG präsentiert das Pilotprojekt Utopie Fensterbank im zweiten Hamburg Standard Workshop. (Bild: BSW/ Mirja Ulrich)

Einsparmaßnahmen stellen für Bauherr*innen, die konsequent auf günstiges Bauen angewiesen sind, jedoch nur wenig neue Erkenntnisse bereit. Der erhoffte ideelle Wandel in der Baubranche, den der Hamburg Standard bewirken soll, ist bei (geforderten) Baugemeinschaften schon in vielen Teilen vorweggenommen. Sie sind hier also nicht nur Testfeld, sondern Vorreiter – die entscheidende Frage bleibt, ob ihre Erfahrungen wirklich übertragbar auf den freifinanzierten Wohnungsbau sind. Nichtsdestotrotz unterstützen die Baugruppen, Baubetreuer*innen, die Planer*innen und alle Beteiligten des Modellverfahrens, das grundlegende Anliegen und arbeiten gemeinsam an der Weiterentwicklung des Hamburg Standards. Der Erkenntnisgewinn trägt hoffentlich dazu bei, Bauen und Wohnen in der Zukunft weiterhin bezahlbar umzusetzen.



- 1 Das sogenannte „Hamburger Medianhaus“ wird durch folgende Eigenschaften definiert: Einzelhaus, 31 Wohneinheiten, 5 Vollgeschosse, 2.109,5 m² Wohnfläche gesamt und durchschnittlich 68m² Wohnfläche pro Wohneinheit (Quelle: Unterlagen der Initiative „Kostenreduziertes Bauen“, Anlage 1 und 2).

Das von der Likedeelerei getragene Bauvorhaben „Utopie Fensterbank“ freut sich über Unterstützer*innen, die Direktkredite an das Projekt vergeben. Informationen unter: <https://likedeelerei.org/direktkredite/> ☞ Kontakt unter: kontakt@likedeelerei.org.

Nicola Simon arbeitet bei STATTBAU Hamburg als Baubetreuerin und begleitet dort die Implementierung des Hamburg Standards. Sie ist außerdem als Lehrbeauftragte an der HafenCity Universität Hamburg tätig.

GEMEINWOHLORIENTIERUNG IN DER WOHNUNGSVERSORGUNG

Ein Diskussionsbeitrag

Joscha Metzger

„Gemeinwohl“ meint das Wohlergehen möglichst vieler oder aller Beteiligten eines Gemeinwesens oder einer Gemeinschaft. Der Gegenbegriff ist das Einzel- oder Partikularinteresse. Im Wohnungsbau wird daher „Gemeinwohlorientierung“ grundsätzlich als nicht-profitorientierte Erstellung von Wohnungen verstanden. Zuletzt wurde im Rahmen der Diskussionen zu einer Wiedereinführung der Wohngemeinnützigkeit über Gemeinwohl-Kriterien diskutiert. Hier stand eine preisgedämpfte Vermietung an bestimmte Zielgruppen im Fokus der Debatte. Das Wohlergehen der „Viele“ umfasst aber mehr als das. Es lässt sich diskutieren anhand von Kriterien, die die Trägerform des Wohnens, die Wohnqualität sowie das Wohnumfeld und gesellschaftliche Effekte charakterisieren.

Gemeinwohlorientierung ist ein zentraler Sammelbegriff für wirtschaftliche Aktivitäten geworden, die nicht vorrangig auf Gewinnerzielung ausgerichtet sind, sondern weitere – soziale, kulturelle gemeinschaftliche oder ideelle – Ziele verfolgen. Auch in der Stadtentwicklung und dem Wohnungsbau werden inzwischen viele Projekte als gemeinwohlorientiert gekennzeichnet. Verbreitung hat der Begriff gerade in jüngster Zeit durch das Netzwerk „Immobilien“ gefunden, das sich für mehr Gemeinwohlorientierung in der Immobilien- und Quartiersentwicklung einsetzt, sowie durch die Arbeit der Stiftungen Montagstiftung Urbane Räume, Trias und Edith Maryon. Projekte gemeinwohlorientierter Stadtentwicklung werden vielfach mit Begriffen wie Solidarität, Partizipation oder auch gemeinschaftlichen, nachbarschaftlichen und bedarfsgerechten Nutzungen assoziiert. Diese Stichworte benennen wichtige Aspekte, bleiben aber zumeist offen und unbestimmt – was angesichts der Vielzahl an Initiativen, die sich bundesweit auf den Weg zu einer stärkeren Gemeinwohlorientierung machen, sicherlich auch angemessen ist. Die Unbestimmtheit des Begriffs lädt jedoch zu einer Reflektion

darüber ein, welche konkreten Kriterien eine Gemeinwohlorientierung in der Wohnungsversorgung auszeichnen. Bisher – so lässt sich konstatieren – gibt es weder eine rechtliche Bestimmung des Begriffs, noch eine anerkannte wissenschaftliche Definition für den Bereich des Wohnungsbaus und der Wohnungsvermietung. Die 2024 eingeführte Neue Wohngemeinnützigkeit zielt maßgeblich auf eine Steuerersparnis in der Vermietung und erfasst von dem her keine weitergehenden Aspekte einer Gemeinwohlorientierung (zum Thema Neue Wohngemeinnützigkeit siehe auch die Freihaus#27 aus dem Jahr 2023).

Im Folgenden möchte ich aus der Erfahrung der Arbeit bei STATTBAU HAMBURG mit gemeinschaftlichen Wohnprojekten sowie gemeinwohlorientierten Wohnungsunternehmen eine Annäherung an eine (mögliche) Bestimmung des Begriffs „Gemeinwohl“ in der Wohnungsversorgung vornehmen. Ich nenne zehn Kriterien, die mir relevant erscheinen. Dabei ist klar, dass keine abschließende Definition geleistet werden kann und klar ist auch, dass diese Kriterien keine völlige Neuerfindung darstellen, da die Debatte über das Gemeinwohl rege im Gange ist.

1. Das wichtigste Kriterium eines gemeinwohlorientierten Wohnungsbaus und einer solchen Vermietung ist erstens, dass sie nicht-profitorientiert angelegt ist, sondern kostendeckend vorgenommen wird. Wie schon zu Zeiten der alten Wohngemeinnützigkeit diskutiert wurde, bedeutet der Verzicht auf Profit in einem marktwirtschaftlichen Umfeld jedoch nicht, dass gar keine Gewinne gemacht werden sollen. Ein Überschuss ist nötig, um einerseits Mittel für Unvorhersehbares zur Verfügung zu haben und andererseits, um in zukünftige Projekte investieren zu können. „Kein Profit“ bedeutet daher, dass sich keine Eigentümer*innen bereichern und dass aus dem Wohnen keine anderen Geschäfte (in anderen Branchen) finanziert werden.

2. Eng damit verknüpft ist das zweite Kriterium, dass gemeinwohlorientierte Wohnungsversorgung langfristig angelegt ist und nicht zur Spekulation verwendet wird.
3. Als drittes Kriterium lässt sich die Zweckbindung von Vermögen und Gewinn nennen, die die Reinvestition von Überschüssen auf den Zweck des Wohnens festlegt.

Diese ersten drei Kriterien beziehen sich auf die Organisationsform, das heißt auf die Ziele und Struktur des jeweiligen Projekts beziehungsweise Unternehmens. Als Pendant zu diesen Trägerformbezogenen Kriterien lassen sich solche nennen, die sich auf die Wohnqualität beziehen:

4. Das vierte Kriterium gemeinwohlorientierter Wohnungsversorgung ist die Bezahlbarkeit beziehungsweise Leistbarkeit der Wohnung, die sich – bestenfalls – aus der Kostenmiete ergibt.¹ Da Wohnungsbau (insbesondere in einem aufgeheizten Marktumfeld) teuer ist, lässt sich eine bezahlbare Kostenmiete üblicherweise nur durch eine sehr hohe Eigenkapitalquote, eine Quersubventionierung oder durch Inanspruchnahme von Fördermitteln des Sozialen Wohnungsbaus erzielen.
5. Das fünfte Kriterium ist Wohnsicherheit und Wohngerechtigkeit, das heißt, dass Nutzer*innen keine Angst vor Kündigungen haben müssen und die Wohnung ihren Bedürfnissen entspricht (also beispielsweise barrierefrei oder altersgerecht ist, soweit erforderlich).
6. Das sechste Kriterium ist eine demokratische Struktur, also die Möglichkeit der Selbstverwaltung bei Wohnprojekten beziehungsweise die Mitgestaltung durch Mietervertretung oder Quartiersräte, soweit es sich um (große) Genossenschaften, Stiftungen oder kommunale Unternehmen handelt.

Über die Frage der Trägerschaft und die Qualität aus Sicht der Wohnungsnutzer*innen hinaus lassen sich Kriterien benennen, die sich auf das Wohnumfeld und/oder gesellschaftliche Effekte beziehen:

7. Als siebtes Kriterium nenne ich die (transparente) Zugänglichkeit zum Wohnraum und eine Nachbarschaftsorientierung. Dies zielt darauf ab, keine „abgeschlossenen“ Bestände zu schaffen.
8. Achters halte ich einen Beitrag zur sozialen Diversität und Nutzungsmischung für notwendig. Hierbei geht es darum, auch Wohnraum für solche (möglicherweise marginalisierten) Gruppen zu schaffen, die es auf dem Wohnungsmarkt besonders schwer haben und darum, das Wohnen – soweit möglich – durch weitere Nutzungen „aufzulockern“, also auch Gemeinschafts- und Multifunktionsräume sowie nachbarschaftsorientiertes Gewerbe zuzulassen.
9. Neuntens lässt sich das Prinzip des nachhaltigen und ressourcenschonenden Bauens und Wohnens nennen. Hierbei geht darum, eine sozialökologische Perspektive auf alle Aktivitäten einzunehmen, die mit dem Bau und der Nutzung eines Gebäudes einhergehen.

10. Abschließend sehe ich als zehntes Kriterium eine Perspektive zur Ausweitung des Gemeinwohl-Bestandes. Es ist klar, dass die meisten gemeinwohlorientierten Wohnungsunternehmen oder Projekte keine großen Überschüsse erzielen und von dem her jeder einzelne Neubau ein Kraftakt ist. Es geht daher nicht um eine „Baupflicht“ (wie sie die alte Wohnungsgemeinnützigkeit vorsah), sondern um die Solidarität gegenüber neuen Projekten und Bauvorhaben, die Unterstützung benötigen sowie den Appell, Neubau in Betracht zu ziehen, sobald dies möglich wird.

Die hier aufgestellte Liste mag anspruchsvoll klingen und – in Gänze betrachtet – möglicherweise sogar abschreckend wirken. Ich möchte sie daher als Anstoß zur Debatte und nicht als Liste von Ausschlusskriterien verstanden wissen. Gleichzeitig lässt sich aber sagen, dass die Bauherr*innen, die STATTAU betreut, in der Regel viele der genannten Kriterien in ihrer Tätigkeit bereits berücksichtigen. Mein Wunsch ist daher, dies als eine Einladung zu verstehen: Gemeinwohlorientierter Wohnungsbau ist möglich! Und es lässt sich auch benennen und bestimmen, worin seine Gemeinwohlwirkung eigentlich besteht.



1 Die Kostenmiete ist zentraler Aspekt einer nicht-profitorientierten Wohnungserstellung und -bewirtschaftung. Gleichzeitig ist die Bestimmung der notwendigen Kosten in der Wohnungsversorgung schwierig und von dem her Teil einer fortlaufenden Debatte. Dabei geht es unter anderem um die Auswirkungen (hoher) Grundstücks-, Bau- und Finanzierungskosten sowie der Bestimmung (notwendiger) Rücklagen für Instandhaltung, Wohnungsverwaltung und Risikokosten für beispielsweise Mietausfälle.

Inspiration bei der Bestimmung der Gemeinwohlkriterien haben unter anderem das Dokument „Gemeinwohl entwickeln: Kooperativ und langfristig!“ von coop.dico+ aus dem Jahr 2018 (<https://coopdisco.net/> ) sowie die 2022 an der Universität Kiel vorgelegte Masterarbeit von Bastian von Rohr zum Thema „Baugemeinschaften als Instrument einer gemeinwohlorientierten Wohnungsversorgung“ gegeben. Weitere Informationen finden sich auf der Webseite: <https://www.gemeinwohl-bauen-praktisch.de/> .

Dr. Joscha Metzger ist Mitarbeiter bei STATTAU 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.

DAS ENTSCHEIDENDE VETO

Zweigeteiltes Eigentum zur dauerhaften Sicherung marktferner Eigentumsstrukturen

Sabine Horlitz

Nicht wenige gemeinschaftliche Wohnprojekte machen über die Zeit die desillusionierende Erfahrung, dass sie den Marktmechanismen nicht entkommen können: finanzielle Ungleichheiten spalten Gruppen, interne Kreditvergaben schaffen Abhängigkeiten und die Versuchung einer gewinnbringenden Veräußerung führt zur Auflösung der ursprünglichen Gemeinwohl-idee. Vergleichbare Prozesse sind auch bei kommunalem Eigentum anzutreffen. Sind die kommunalen Kassen leer, wird das gesellschaftliche Eigentum verkauft. So hat etwa die Stadt Berlin in den 2000er Jahren über 200.000 öffentlich geförderte Wohnungen an meistbietende Investor*innen veräußert.

Um Eigentum dauerhaft dem spekulativen Markt zu entziehen, wurden unterschiedliche Modelle entwickelt. Ihr Ziel ist es, eine marktförmige Veräußerung der Liegenschaften und die damit einhergehende Preisspirale zu verhindern und die darauf befindlichen Nutzungen – vom Wohnen über soziale Projekte bis zur Landwirtschaft – dauerhaft bezahlbar und gemeinwohlorientiert zu halten. Im Folgenden werden drei alternative Eigentumsmodelle vorgestellt: Bodenkstiftungen und Community Land Trusts, das Mietshäuser Syndikat und die Kulturland Genossenschaft. Alle drei sind durch eine zweigeteilte Eigentumsstruktur, die ein Vetorecht als Kontrollinstrument verankert, gekennzeichnet.

Bodenkstiftungen und Community Land Trusts

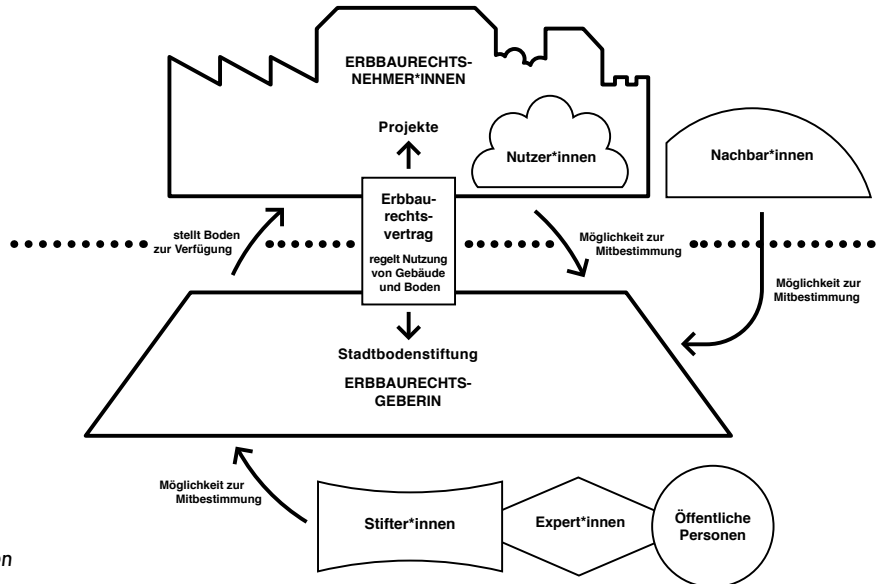
Im deutschsprachigen Raum gibt es eine Reihe von Stiftungen, die den Umgang mit Grund und Boden als zentrale stadt- und wohnungspolitische Kategorie identifiziert und Wege gefunden haben, diesen der spekulativen Verwertung zu entziehen. Zu den bekannteren Organisationen gehören die 1990 gegründete Schweizer Stiftung Edith Maryon und die 2002 errichtete deutsche Stiftung trias. Beide Stiftungen, die bei einigen Projekten auch bereits Kooperationen eingegangen sind, agieren als gemeinwohlorientierte Bodenträger. Sie erwerben Grundstücke (oder erhalten sie als Schenkung bzw.

Erbschaft) und vergeben diese mit den gegebenenfalls darauf befindlichen Gebäuden im Erbbaurecht – in Österreich und der Schweiz „Baurecht“ – an gemeinschaftliche Projekte. Die Unverkäuflichkeit der Grundstücke ist dabei in den jeweiligen Stiftungssatzungen festgeschrieben. Die Stiftungen entwickeln die Liegenschaften nicht selbst, sondern beraten Initiativen bei Rechtsform, Finanzierung und Selbstverwaltung. Nutzer*innen schließen meist 99-jährige Erbbaurechtsverträge ab, in denen die Zielsetzungen der jeweiligen Projekte – etwa die Zusammensetzung der Nutzungen und ihre soziale Ausrichtung – auch über die Lebenszeit der anfänglich Beteiligten hinweg festgeschrieben werden. Sie zahlen dafür einen vom Bodenmarkt entkoppelten Erbbauzins und sichern so dauerhaft leistbaren Wohn-, Arbeits- und Sozialraum.

Die im Aufbau befindliche Berliner Stadtbodenstiftung – an deren Errichtung die Autorin beteiligt ist – knüpft an die Struktur bestehender Bodenkstiftungen an, führt aber Elemente des Community Organizing und eine basisdemokratische Besetzung ihrer Organe ein. Die Stadtbodenstiftung ist vom angelsächsischen Modell des Community Land Trust (CLT) inspiriert. Sie versteht sich als Teil der internationalen CLT-Bewegung und überträgt dieses Modell erstmals auf die hiesige Stiftungslandschaft. Sie kombiniert Erbbaurecht mit basisdemokratischer Organstruktur und weitet, dem Selbstverständnis der CLTs folgend, die Selbstverwaltung über die unmittelbaren Nutzer*innen hinaus aus, um so dem gesellschaftlichen Charakter des Guts Boden eine neue Bedeutung zu geben.

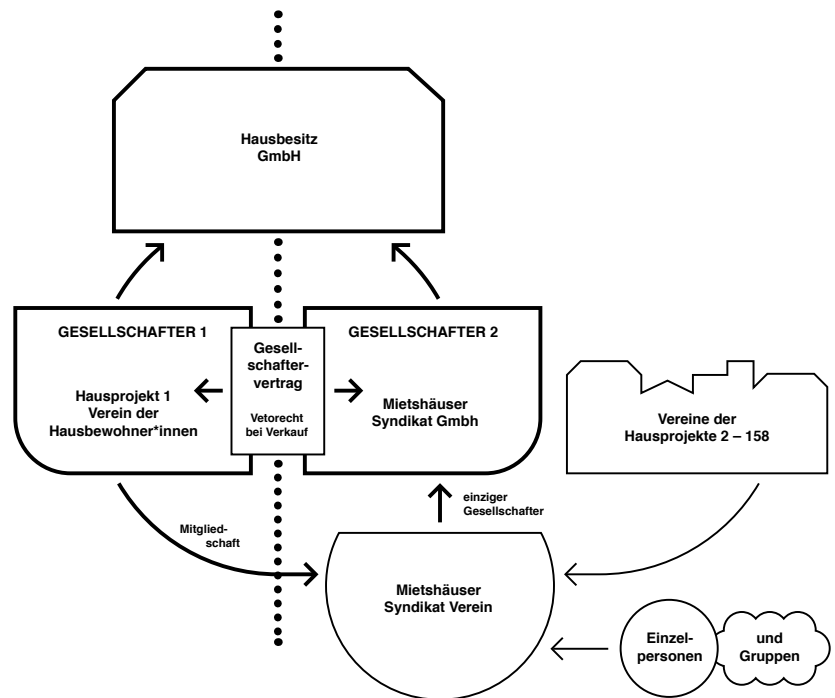
Das Mietshäuser Syndikat

Das Mietshäuser Syndikat ist weniger aufgrund konzeptioneller Überlegungen zur Bodenfrage entstanden, sondern aus dem Kontext der Instandsetzungsbewegung der 1980er Jahre hervorgegangen. Es wurde 1992 in Freiburg gegründet und ist mittlerweile bundesweit aktiv. Das Syndikat ist sowohl ein Netzwerk selbstorganisierter Hausprojekte als auch eine kollektive Eigentumsform.



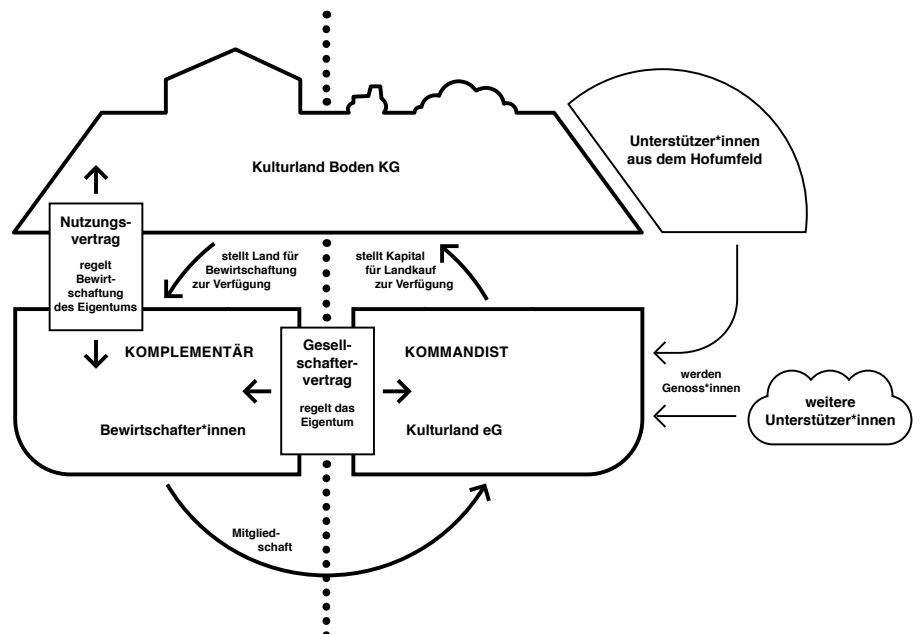
Stadtbodenstiftung

Trennung des Eigentums in Boden (Stiftung) und Gebäude (Projekte); Sicherung der Ziele durch einen Erbbaurechtsvertrag.



Mietshäuser Syndikat

Teilung des Eigentums in Gesellschafter 1 (Hausverein) und Gesellschafter 2 (Mietshäuser Syndikat GmbH); Sicherung der Ziele durch den Gesellschaftervertrag.



Kulturland Genossenschaft

Teilung des Eigentums in Komplementär (Bewirtschafter*innen) und Kommandist (Kulturland eG); Sicherung der Ziele durch einen Gesellschafter- und einen Nutzungsvertrag.

Um einen Ausverkauf gemeinschaftlichen Eigentums dauerhaft unmöglich zu machen, entwarf das Syndikat eine sehr spezifische rechtlich-organisatorische Struktur. Diese ist eine Adaption des vom Juristen Matthias Neuling Mitte der 1980er Jahre erarbeiteten Vorschlags zur Verwendung der GmbH als Rechtsform für selbstverwaltete Betriebe und Projekte mit der Absicht der Kapitalneutralisation. Auf das Modell Syndikat übersetzt heißt das: Die Bewohner*innen des Hauses sind nicht die alleinigen Eigentümer*innen des Projekts. Jedes Projekt gehört einer eigens gegründeten Hausbesitz-GmbH mit zwei Gesellschafter*innen: dem Verein der Bewohner*innen und der Miethäuser-Syndikat GmbH als Dachorganisation. Die Bewohner*innen entscheiden über Gestaltung und Finanzierung, die Dachorganisation besitzt ein Vetorecht bei Verkauf oder Satzungsänderung. So bleiben die Häuser dauerhaft unverkäuflich, obwohl eine klassische GmbH als Rechtsform genutzt wird.

Heute gehören dem Verbund über 200 Hausprojekte an; ähnliche Strukturen existieren mit habiTAT in Österreich und Vrijcoop in den Niederlanden.

Die Kulturland Genossenschaft

Auch ländlicher Boden ist schon lange zum Anlage- und Spekulationsobjekt geworden. Ein Landkauf lässt sich bei heutigen Preisen kaum aus Landwirtschaftserträgen amortisieren, so dass die meisten landwirtschaftlichen Betriebe und insbesondere die ökologisch wirtschaftenden, am Bodenmarkt nicht mithalten können. Hier setzt die Kulturland eG an: Sie sichert gemeinschaftlich Flächen für regionale Biohöfe und fördert Netzwerke, die eine regionale Lebensmittelversorgung ermöglichen. Voraussetzung dafür sind ein sozialer Umkreis um den Hof und Menschen, die den Hof durch ihre Mitgliedschaft in der Kulturland eG unterstützen wollen. Die Kulturland eG kauft das Land mit Unterstützung der Genossenschaftsbeiträge der die einzelnen Höfe fördernden Mitglieder und stellt es dem Hof dauerhaft und zu günstigen Konditionen mittels Pacht zur Verfügung. So entsteht ein neues Gemeinschaftseigentum an Grund und Boden, eine zeitgemäße Form der Allmende, mit der die Flächen für die Biobewirtschaftung auf Dauer gesichert werden.

Die Kulturland eG stellt in diesem Modell die Dachorganisation dar und ist, dem Prinzip der Genossenschaft folgend, eine mitgliedsbasierte, demokratische Unternehmensform, deren Mitglieder sowohl Eigentümer*innen als auch Kunden*innen des Unternehmens sind. Die Kulturland eG sichert das Genossenschaftsmodell jedoch zusätzlich ab. Die einzelnen Hofprojekte – derzeit sind es deutschlandweit 50 Höfe – befinden sich nicht im Eigentum der Genossenschaft, sondern im Eigentum einer eigens gegründeten Kommanditgesellschaft (KG), um Machtkonzentration und mögliche Rekommunifizierung zu verhindern.

Die Kommanditgesellschaft (KG) stammt aus dem kaufmännischen Bereich: Eine Person führt die Geschäfte als Komplementär*in, eine andere

beteiligt sich finanziell als Kommanditist*in. Dieses Modell überträgt die Kulturland eG auf die Landwirtschaft. Jeder Hof wird rechtlich durch eine eigene Boden-Kommanditgesellschaft (KG) gesichert: Der Betrieb ist geschäftsführender Komplementär, die Kulturland eG Kommanditistin und bringt das Kapital ein. Ein Gesellschaftsvertrag regelt Eigentum, ein Nutzungsvertrag verpflichtet zu ökologischer, regionaler Bewirtschaftung und mindestens zehn Prozent Naturschutzfläche. Der Vertrag ist unbefristet und nur bei Verstößen kündbar. Die Genossenschaft hat Kontroll-, aber keine Mitspracherechte in der Bewirtschaftung.

Zweigeteiltes Eigentum als Wächterprinzip

Die vorgestellten Modelle stellen das klassische Eigentumsverständnis infrage. Im Mittelpunkt stehen nicht Handelbarkeit, sondern gemeinschaftlicher Besitz und Gebrauch. Zentrales Instrument zur dauerhaften Sicherung der angestrebten Unverkäuflichkeit ist dabei die zweiteilige Eigentumsstruktur. Im Fall des Miethäuser Syndikats wie der Kulturland eG bildet die vertikale Trennung der jeweiligen Gesellschaft (GmbH bzw. KG) in zwei Partner*innen, bei den Bodenstiftungen die horizontale Trennung zwischen Boden und Gebäuden die strukturelle Grundlage einer dauerhaften Marktförderung. Dabei gehört ein Teil des Eigentums der juristischen Person des jeweiligen Projekts, der andere der übergeordneten Organisation als Zusammenschluss vieler. Letztere ist mit einem Vetorecht im Fall eines möglichen Verkaufs bzw. des Zuwiderhandelns gegen vereinbarte Nutzungsregelungen ausgestattet.

Die vorgestellten Ansätze sind nicht statisch, sondern entwickeln sich permanent weiter. Sie werden lokalen Bedürfnissen angepasst, verzweigen sich und gehen Kooperationen ein. Die von ihnen entwickelten Prinzipien könnten beispielsweise auch – den entsprechenden politischen Willen vorausgesetzt – für die Rekommunalisierung städtischer Dienste oder privatisierter Wohnbestände Vorbild sein. Externe Kontrollinstanzen, kombiniert mit zivilgesellschaftlichen Entscheidungs- und Selbstverwaltungsgremien, sichern, dass rekommunalisiertes Eigentum langfristig demokratisch bleibt.

Das Potential dieser Modelle und die durch sie eröffneten Perspektiven für einen dauerhaft abgesicherten gemeinwohlorientierten und demokratischen Umgang mit Grund und Boden wie mit privaten und öffentlichen Immobilien ist noch lange nicht ausgeschöpft.



Dr. Sabine Horlitz ist Architektin und Stadtforscherin. Sie ist Mitbegründerin der vom Community Land Trust Modell inspirierten Stadtbodenstiftung und ehrenamtliches Mitglied des Stiftungsvorstands.

WOHNUNGSGENOSSENSCHAFTEN IN HAMBURG – AKTUELLE DEBATTEN UND HERAUSFORDERUNGEN

Interview mit Sabine Vielhaben,
Marko Lohmann und Rolf Bosse

Gesprächsführung: Joscha Metzger, Lynn von Baumbach

Das genossenschaftliche Wohnen gilt in Hamburg als bezahlbar, partizipativ und nachbarschaftsorientiert. Sowohl Mitglieder, als auch Aktive in Vorständen und Aufsichtsräten sowie Politiker*innen und Stadtteilinitiativen schätzen Genossenschaften als zuverlässige und vertrauenswürdige Akteure der Wohnungsversorgung und Stadtentwicklung. Genossenschaftliches Wohnen kann jedoch sehr unterschiedlich sein – je nachdem, ob es sich um ein altes und großes Unternehmen oder ein junges, selbstverwaltetes Projekt handelt. Zudem hat sich im Jahr 2017 die Initiative „Genossenschaft von unten“ (GvU) Hamburg gegründet, in der Mitglieder ihre Kritik an der Unternehmensführung großer Genossenschaften äußern. Wir sprechen mit Sabine Vielhaben, Vorständin einer selbstverwalteten Dachgenossenschaft, Marko Lohmann, Vorstand einer der größten Hamburger Genossenschaften und Rolf Bosse als Vertreter der Initiative GvU über aktuelle Debatten und Herausforderungen im genossenschaftlichen Bauen und Wohnen.

Liebe Frau Vielhaben, Herr Lohmann und Herr Bosse – Genossenschaften genießen in Hamburg einen ausgesprochen guten Ruf, teilweise werden sie sogar als Lösungsansatz zur Wohnungsfrage angesprochen. Ist dieser Ruf eigentlich gerechtfertigt?

Marko Lohmann: Als Vorstand einer großen Wohnungsgenossenschaft kann ich sagen: Ja, dieser Ruf ist gerechtfertigt. Mit durchschnittlichen Nutzungsentgelten von unter acht Euro leisten die großen Genossenschaften in Hamburg mit ihren rund 130.000 Wohnungen einen erheblichen Beitrag zum bezahlbaren Wohnen. Das niedrige Nutzungsentgelt alleine ist allerdings nicht die Lösung der Wohnungsfrage. Es geht auch darum, was in den Quartieren ermöglicht wird und es geht um Zukunftsfragen wie zum Beispiel Investitionen in Neubau und Klimaschutz, das Angebot an neuen Wohnformen und barrierearmen Wohnungen. Und in all diesen Bereichen leisten die großen Genossenschaften in Hamburg sehr viel. Diese Gruppe der Unternehmen investiert mehr als eine halbe Milliarde Euro pro Jahr in ihre Bestände oder Neubauprojekte. Und das, finde ich, ist erstmal ein dickes Wort. Ansonsten werbe ich aber darum, Genossenschaften nicht mit gesellschaftlichen Verpflichtungen zu überfrachten. Jede Genossenschaft ist in erster Linie ihren eigenen Mitgliedern verpflichtet, die sich zum gemeinsamen Geschäftsbetrieb zusammengeschlossen haben und ihre Ziele selbst bestimmen.

Rolf Bosse: Die Wohnungsfrage hat ja verschiedene Facetten und Aspekte. Mit Genossenschaften lässt sich die Wohnungsfrage genauso wenig singulär lösen wie mit irgendetwas anderem. Wenn ich mir jetzt allein die Neubauzahlen im Rahmen des Bündnisses für das Wohnen in Hamburg angucke, dann würde ich allerdings sagen, dass

die Genossenschaften ihr Potenzial nicht voll ausschöpfen. Besonders wichtig ist mir aber zu betonen, dass Genossenschaften sich in ihrer Bewirtschaftungsform und ihrer Geschäftsführung von anderen Wohnungsunternehmen unterscheiden sollten. Und wenn ich mir die wohnungspolitischen Forderungen des Verbandes norddeutscher Wohnungsunternehmen (VNW) – des Dachverbandes der großen Wohnungsgenossenschaften – angucke, dann stelle ich fest, dass zum Beispiel die Mietpreisbremse erheblich kritisiert wird. Dabei spielt die Mietpreisbremse für Genossenschaften betriebswirtschaftlich gar keine Rolle. Auch die Vergabe städtischer Grundstücke im Erbbaurecht wird weiterhin abgelehnt. Ich würde mir vom VNW wohnungspolitische Positionen wünschen, die die Interessen der Genossenschaften abbilden und nicht die von profitorientierten Unternehmen.

Lohmann: Der VNW vertritt nicht nur die Interessen der Genossenschaften, sondern auch die von kommunalen und anderen Wohnungsgesellschaften. Es stimmt sicherlich, dass die Genossenschaften nicht unter der Mietpreisbremse leiden – aber die drohende Verschärfung der Kappungsgrenze macht uns sehr wohl etwas aus. Und es ist richtig, dass es zum Thema der Erbbaurechte weiterhin einen Dissens mit der Stadt Hamburg gibt. Davon unberührt hat meine Genossenschaft, die Bergedorf-Bille, in den letzten acht Jahren allerdings so viel gebaut, wie zuletzt in den 1960er Jahren. Wir haben das größte Wohnungsbauprogramm seit 50 Jahren gestemmt, das nur deswegen abgeflacht ist, weil wir gerade eine ernsthafte Baukostenkrise erleben. Es ist nicht so, dass alle Genossenschaften zurückhaltend im Neubau sind. Man muss aber auch sagen, dass es gerade die kleineren Genossenschaften unter den aktuellen Rahmenbedingungen schwer haben Neubau zu realisieren.

Sabine Vielhaben: Als Vorständin einer kleinen Genossenschaft, der Wohnreform eG, würde ich sagen, der gute Ruf ist bei selbstverwalteten Projekten sicherlich gerechtfertigt. Bei großen Genossenschaften würde ich ein Fragezeichen setzen.

Genossenschaften gelten als demokratische Unternehmensform. Was heißt das denn eigentlich in der Praxis?

Vielhaben: Bei der Wohnreform ist der Name Programm, denn wir sind basisdemokratisch und selbstverwaltet organisiert und regeln alles selber. Soweit es geht innerhalb der einzelnen Häuser und dann in den Gremien der Genossenschaft. Das oberste Entscheidungsorgan – neben der jährlich stattfindenden Mitgliederversammlung – ist bei uns der Projektrat, in dem sich Vorstand, Aufsichtsrat und Vertreter*innen der Häuser treffen und Entscheidungen besprechen. Daher können wir auch die Bedürfnisse aller Bewohner*innen berücksichtigen und gemeinsam entscheiden, welche Investitionen getätigt werden.

Lohmann: Die Bergedorf-Bille ist im Laufe ihrer 75-jährigen Geschichte durch kontinuierlichen Neubau immer weiter gewachsen. Daher ist schon vor

langer Zeit die Entscheidung gefallen, hauptamtliche Vorstände einzustellen. Aus meiner Sicht ist eine basisdemokratische Verwaltung von rund 10.000 Wohnungen auch gar nicht möglich. Deswegen gibt es bei uns, wie bei vielen anderen großen Genossenschaften, eine Vertreterversammlung, auf der relevante Entscheidungen getroffen werden. Bei der Bergedorf-Bille pflegen wir darüber hinaus einen intensiven Kontakt mit den Vertreter*innen und laden diese zu Rundgängen und fachlichem Austausch ein. In den letzten zwei Jahren haben wir mit einer Arbeitsgruppe, an der sich Genossenschaftsmitglieder beteiligt haben, einen Prozess zur Aktualisierung unserer Satzung durchgeführt. Ich muss aber auch sagen, dass es zum einen immer schwieriger wird, Mitglieder zu finden, die sich engagieren wollen und dass sich diese Mitglieder natürlich auch für sehr unterschiedliche Themen interessieren. Die einen wollen beim Neubau mitreden, die anderen interessieren sich mehr für Klimaschutzfragen oder neue Wohnformen.

Bosse: In der Initiative „Genossenschaft von Unten“ berichten Mitglieder, dass sie den Wunsch haben, sich in ihrer Genossenschaft zu engagieren und dort aber nicht gehört werden. Vielfach empfinden es Vorstände und Verwaltung von großen Genossenschaften offenbar als Einmischung ins Tagesgeschäft, wenn Mitglieder kritische Fragen stellen. Anders kann ich mir nicht erklären, warum die Mitglieder, die bei uns auftauchen, teilweise schroffe Ablehnung erfahren. Sicherlich muss ich sagen, dass es auch Mitglieder gibt, die nicht immer das Interesse der ganzen Genossenschaft im Blick haben. Und sicherlich gibt es auch Genossenschaften, die sich um die Einbeziehung der Mitglieder bemühen. Aber die Frage ist doch: Reicht das aus, um der Idee der Genossenschaft gerecht zu werden?

Lohmann: Also ich denke, dass wir sehr viel tun. Es gibt bei der Bergedorf-Bille eine Mitarbeiterin, die nichts anderes tut, als Mitglieder zu aktivieren. Wie viel Mitwirkung möglich ist, kommt aber immer auf das Thema an. Wenn wir beispielsweise einen Kinderspielplatz neu gestalten, dann laden wir die Kinder aus dem Quartier ein und fragen, welche Wünsche und Ideen es gibt. Aber das Budget für den Spielplatz legen wir von Seiten der Geschäftsführung fest. Außerdem möchte ich auch noch betonen, dass es immer verschiedene Interessen innerhalb der Mitgliedschaft gibt: Es gibt diejenigen, die unzufrieden sind, wenn wir einen Neubau auf bereits bebauten Grundstücken errichten. Gleichzeitig haben wir rund tausend Mitglieder, die eine Wohnung suchen – und zwar nicht selten auch eine barrierearme Wohnung, von denen wir bisher nicht viele im Bestand haben. Zwischen diesen Interessen muss der Vorstand vermitteln.

Vielhaben: Die Hamburger Wohnungsgenossenschaften sollten die Impulse der Initiative „Genossenschaft von unten“ meiner Meinung nach positiv aufnehmen. Wie auf dem Kongress im Februar 2025 im Centro Sociale deutlich geworden ist, gibt es ja eine Reihe berechtigter Forderungen. Unter anderem, mehr Mitbestimmung in Genossenschaften zu

ermöglichen, Nutzungsentgelte fair zu gestalten und die Forderung, dass Genossenschaften sich einem bundesweiten Mietendeckel nicht entgegenstellen. Als Vorständin einer kleinen Genossenschaft kann ich alle drei Forderungen voll unterstützen.

Welchen Beitrag zum bezahlbaren Wohnen können Genossenschaften eigentlich leisten und wie werden die Mieten bzw. Nutzungsentgelte in Genossenschaften gebildet?

Vielhaben: Alle Häuser der Wohnreform wurden mit Mitteln des öffentlichen Wohnungsbaus, das heißt mit Hilfe von Darlehen der Hamburger Investitions- und Förderbank gebaut. Es gibt in Hamburg ein ausgefeiltes Förderprogramm für Baugemeinschaften im genossenschaftlichen Eigentum. Die Nutzungsentgelte sind daher festgelegt und nach Einkommen gestaffelt. Aktuell liegen sie bei geförderten Baugemeinschaftswohnungen zwischen 7,25 Euro pro m² und 16,35 Euro pro m². In den Häusern, die mit Förderungen aus früheren Jahrgängen gebaut wurden, entsprechend niedriger. Es gibt ein Haus unter unserem Dach, bei dem die Förderdarlehen abbezahlt sind und in dem wir die Nutzungsentgelte nun eigenständig gestalten. Hier entscheidet ein Mietenplenum im Haus, wie viel jede*r einzelne zahlt. Die Nutzungsentgelte orientieren sich insgesamt an den Kosten, die die Bewirtschaftung und Instandhaltung des Hauses erfordert, gegenüber den einzelnen Bewohner*innen gilt aber das Prinzip der Leistbarkeit. Das halten wir für einen solidarischen Weg.

Lohmann: Bei 10.000 Wohnungen ist es nicht möglich, Nutzungsentgelte solidarisch zu bestimmen. Schon deshalb nicht, weil es immer Mitglieder gibt, die ihre persönlichen Rechte durchsetzen wollen. Und es gibt auch strenge Maßstäbe an die Ordnungsgemäßheit der Geschäftsführung, die durch den Prüfungsverband angelegt werden. Wir steuern die Höhe der Nutzungsentgelte daher in der Summe entsprechend der notwendigen Investitionen, Verzinsung, Kosten und Aufwendungen. Daraus ergeben sich regelmäßige Erhöhungen der Nutzungsentgelte. In der Folge erleben wir hin und wieder, dass Mitglieder gegen die moderaten Erhöhungen, die wir durchführen, vor Gericht ziehen. Dann erhalten manchmal die Mitglieder und manchmal wir als Genossenschaft Recht und gehen entsprechend damit um. Darüber hinaus beachten wir bei Modernisierungen die gesetzlichen Regelungen oder Förderbedingungen. Im Durchschnitt aller Bestände liegen wir spürbar unter dem Mittelwert des Hamburger Mietenspiegels. Eine weiterführende Umverteilung können wir in der Genossenschaft nicht leisten. Was wir aber machen, ist unsere Mitglieder zu beraten, wie sie Wohngeld beantragen können und wie sie Hilfe bekommen, wenn sie Nachzahlungen bei den Heizkosten leisten müssen.

Bosse: Meines Erachtens muss eine Genossenschaft qua Satzung ihre Nutzungsentgelte so festlegen, dass sie ihre wirtschaftlichen Ziele und gleichzeitig eine maximale Mitgliederförderung erreicht. Und die Mitgliederförderung spiegelt sich



Die Initiative „Genossenschaft von unten“ (GvU) Hamburg hat im Februar 2025 den „Zweiten alternativen Genossenschaftskongress“ ausgerichtet. Eine Dokumentation lässt sich hier nachlesen: <https://genossenschaft-von-unten-hamburg.de/2-alternativer-genossenschaftskongress-2/> (Bild: GvU)

maßgeblich in Form von niedrigen Nutzungsentgelten. Mein Wunsch ist daher, dass Genossenschaften gegenüber ihren Mitgliedern transparent machen, welche Investitionen tatsächlich nötig sind und wo Geld aber auch genutzt werden kann, um die Wohnkosten niedrig zu halten.

Was würden Sie denn sagen, welche Rolle Genossenschaften angesichts gesellschaftlicher Polarisierung und der zunehmend prekären Lebenslage vieler Menschen heutzutage spielen? Welche Möglichkeiten haben Genossenschaften positiv auf den gesellschaftlichen Zusammenhalt einzuwirken?

Lohmann: Genossenschaften stehen im Kontakt mit ihren Bewohner*innen. Als demokratische Unternehmen, mit unserem Engagement in den Quartieren und durch die Arbeit unserer Stiftung ermöglichen wir es, Demokratie zu leben – und zwar unabhängig von Parteipolitik. Wir hoffen auch, dazu beizutragen, dass Menschen in ihrem direkten Wohnumfeld Selbstwirksamkeit erleben. Denn Demokratie funktioniert nur, wenn jede*r einzelne mitmacht und mitgestaltet.

Vielhaben: Ich denke, Genossenschaften sollten sich mehr als bisher zusammenschließen und Best-Practice Ansätze in verschiedenen Bereichen

gemeinsam verbreiten. Dabei denke ich beispielsweise an Konzepte sozialer Architektur, Innovationen im Energiebereich und Möglichkeiten, dem Klimawandel zu begegnen. Auch den Anbau von Lebensmitteln auf Hausdächern finde ich einen guten Ansatz. Gleichzeitig denke ich, dass Genossenschaften alleine nicht die Demokratie retten können. Um Menschen zu aktivieren und das demokratische Selbstverständnis in den Quartieren zu fördern, sollte der Staat weiterhin Fördergelder bereitstellen.

Bosse: Genossenschaften können maßgeblich zum Erhalt der Demokratie beitragen, in dem sie ihre Mitglieder von Ängsten entlasten, von denen viele Menschen heutzutage betroffen sind. Dabei denke ich insbesondere an steigende Wohnkosten, die Angst vor Eigenbedarfskündigungen und Verdrängung. Die Verunsicherung, die viele Menschen hinsichtlich ihres Grundbedürfnisses nach Wohnen erleben, spielt politisch denjenigen in die Hände, die die Demokratie abschaffen wollen. Wenn Genossenschaften eine sichere und bezahlbare Wohnungsvergung garantieren, ist das schon sehr viel. Wenn es dann noch gelingt, den genossenschaftlichen Gedanken zu verbreiten und das Bewusstsein zu schärfen, dass es sich lohnt, genossenschaftliches Wohnen zu fördern, dann haben wir in diesem Themenfeld viel erreicht.



v.l.n.r.:

Marko Lohmann ist Vorstand der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Bergedorf-Bille, die in Hamburg über etwa 10.000 Wohnungen verfügt. Zusätzlich ist er im Vorstand der Bergedorf-Bille Stiftung aktiv, die nachbarschaftliche Aktivitäten und Initiativen vor Ort unterstützt. Er ist darüber hinaus ehrenamtlicher Vorstand des Landesverbandes Hamburg im Verband Norddeutscher Wohnungsunternehmen (VNW) und vertritt die Interessen der Gruppe der Genossenschaften, der SAGA und weiterer Wohnungsunternehmen in Hamburg.

Dr. Rolf Bosse ist Vorsitzender und Geschäftsführer des Mietervereins zu Hamburg, der ein Landesverband des Deutschen Mieterbundes ist. Der Mieterverein ist Gastgeber der Hamburger Initiative „Genossenschaft von Unten“ (GvU), die im Jahr 2017 gegründet wurde.

Sabine Vielhaben ist Vorständin der Wohnreform eG, einer Hamburger Genossenschaft, die fünf Häuser unter ihrem Dach verwaltet. In der Wohnreform wird Wert auf Selbstverwaltung in den einzelnen Häusern sowie innerhalb der Gremien der Genossenschaft gelegt.

(Bild: STATTB AU HAMBURG)

HAND IN HAND FÜR BARMBEK

Ein Kooperationsprojekt zwischen einer Baugruppe, einer großen Genossenschaft und sozialen Trägern

Stefanie Haase und Joscha Metzger

In Hamburg entstehen Baugemeinschaftsprojekte seit über 20 Jahren auch in Kooperation mit Bestandsgenossenschaften. Die Zusammenarbeit hat auf beiden Seiten Vorteile: Bestandsgenossenschaften erleben die Vielfalt und Ansätze der Selbstverwaltung eines Wohnprojektes, Baugemeinschaften bekommen eine starke Partnerin mit viel Erfahrung in Planung und Bau von Wohnungen an ihre Seite. Im Hamburger Stadtteil Barmbek entsteht derzeit das von der Baugenossenschaft **Hamburger Wohnen eG** realisierte Neubauprojekt „Hand in Hand für Barmbek“, in dem unter anderem **16 Wohnungen für die Baugemeinschaft Malwine in Kooperation mit dem sozialen Träger Leben mit Behinderung Hamburg errichtet werden.**

Das Wohnkollektiv Malwine gründete sich im Jahr 2016 mit dem Vorhaben, gemeinschaftliches und solidarisches Wohnen für Menschen jeden Alters zu ermöglichen. Einige Mitglieder der Gruppe hatten bereits das Wohnprojekt Drachenbau in den 1980er Jahren mitgegründet oder sind dort aufgewachsen. Aus diesem Grund wurde auch der Name „Wohnkollektiv Malwine“ gewählt, in Anlehnung an das Kinderbuch „Malwine in der Badewanne“ von Steven Kellogg. In der Geschichte wächst ein kleiner Drache über seine Behausung hinaus. Mit viel Engagement und etwas Unterstützung wird ihm schließlich ein neues großes Zuhause gebaut, in das auch alle Kinder der Stadt herzlich eingeladen werden. Das Wohnkollektiv bemühte sich mehrere Jahre ohne Erfolg um ein Baugrundstück. Im Jahr 2023 konnte dann eine Kooperation mit der Hamburger Wohnen eingegangen werden, die ein Grundstück im Stadtteil Barmbek vom LIG (Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen) anhand gegeben bekommen hatte und eine Baugemeinschaft suchte, mit der dort gemeinsam geplant werden konnte.

Was entsteht hier für ein Wohnquartier?

Im Januar 2025 feierte die Hamburger Wohnen zusammen mit allen am Bau Beteiligten, Kooperationspartner*innen und zukünftigen Bewohner*innen die



LEBEN MIT BEHINDERUNG

Grundsteinlegung für das Neubauprojekt „Hand in Hand für Barmbek“. Es entstehen hier 59 barrierefreie Wohnungen in zwei Häusern. Der Genossenschaft liegt besonders viel an einer sozial durchmischten und inklusiven Bewohnerschaft des neuen Quartiers. Dies spiegelt sich in diesem Projekt derart wider, dass mehrere Kooperationen eingegangen wurden: Neben der Baugemeinschaft sind die sozialen Träger „Leben mit Behinderung Hamburg“, „Lawaetz-wohnen&leben gGmbH“ und „Welcome to Barmbek e.V.“ beteiligt, die dafür sorgen, dass neben einem Gemeinschaftsraum auch zwei große Clusterwohnungen für Menschen mit Assistenzbedarf sowie drei Wohnungen für Familien mit Fluchthintergrund geschaffen werden. Besondere Bedeutung hat dabei die bereits in der Planung einsetzende Kooperation der Baugemeinschaft – in der Menschen mit und ohne Assistenzbedarf dabei sind – und LmBHH.

Eingebunden ist das Neubauvorhaben in die Entstehung eines ganzen Wohnquartiers, welches auf dem ehemaligen Gelände der Schiffbauversuchsanstalt und des Opernfundus wächst und insgesamt 700 Wohnungen beinhalten wird. Die Hamburger Wohnen baut auf zwei Baufeldern insgesamt 160 überwiegend öffentlich geförderte Wohnungen.



Stefanie Haase und Joscha Metzger sind Mitarbeiter*innen bei STATTBAU HAMBURG.

GUTES WOHNEN FÜR ALLE – ERST RECHT FÜR MENSCHEN MIT PREKÄREN ALLTAGEN!

Likedeelerei – Syndikat für solidarisches Wohnen

Christina Habermann und Saskia Hoppen

Wir alle wissen, welche wichtige Ressource ein sicheres, im besten Falle schönes, Zuhause ist. Umso herausfordernder der Alltag, desto wichtiger ist es, sich zuhause erholen zu können. Erfahrungen von Gewalt, lange Zeit im Lager für Geflüchtete, ein ausländisch klingender Name, Krankheit oder ein unsicherer Aufenthaltsstatus sind im Gegensatz dazu jedoch Faktoren, die die Wohnungssuche erheblich erschweren. Im Mietverhältnis wird bei Zahlungsverzug oft nicht gefragt, wie das Problem anzugehen ist, sondern direkt gekündigt. Das wollen wir ändern!

Wir sind die Likedeelerei – das Syndikat für solidarisches Wohnen. Im Jahr 2021 haben wir uns mit der Prämisse gegründet, denjenigen guten Wohnraum zu verschaffen, die es am Wohnungsmarkt besonders schwer haben. Um darzustellen, was wir machen, beginnen wir diesen Text mit der Frage: Welche Optionen gibt es überhaupt, sich guten Wohnraum zu organisieren?

In vielen Ländern ist der Kauf von Wohneigentum zur Absicherung im Leben und für das Alter üblicher, als in Deutschland. Aber der Kauf von Eigentumsimmobilien bedarf einer Menge finanzieller Ressourcen und ist nur für wenige Menschen eine machbare Option. Hinzu kommt, dass Wohnraum dadurch privatisiert wird und der/die Besitzende alleine darüber entscheidet, was mit der Wohnung passiert auch wenn längst andere Menschen darin wohnen.

Ein Gegenentwurf zum Privateigentum: kollektives Eigentum!

Die Idee, dass Menschen ihren Wohnraum selbst verwalten, gestalten und darüber auch selbst verfügen, war die Ausgangsidee zur Gründung des Mietshäuser Syndikats (MHS). Im Unterschied zum Privateigentum liegen die Eigentumsrechte hier bei einer GmbH, in der alle Bewohnenden via Hausverein Gesellschafter sind. Um einen (Weiter-) Verkauf,

an dem sich einzelne bereichern können, auszuscheiden, ist das MHS zweite Gesellschafterin und besitzt das Vetorecht bei Verkauf. Wohnraum soll nicht wieder (von einzelnen) zu Geld gemacht werden können, sondern einzig dem Zweck des Wohnens dienen. Der Besitz des Hauses ist nicht an Personen gebunden. Wer nicht mehr im Haus wohnen möchte, zieht aus und tritt aus dem Verein aus. Neue Bewohner*innen werden wiederum durch Eintritt in den Hausverein Mitbesitzende ihres Hauses. Die Immobilie ist so im kollektiven Besitz derjenigen, die aktuell das Haus bewohnen. Anders als in Genossenschaften werden bei Bezug keine Genossenschaftsanteile fällig – Gutes Wohnen setzt im MHS Modell kein Vermögen von Einzelnen voraus. Gerade für Wohnraum in Kleinstgenossenschaften ist der Beitrag für die benötigten Genossenschaftsanteile oft sehr hoch. Im MHS Modell werden die Hauskäufe i.d.R. durch Direktkredite als Eigenkapitalersatz finanziert. Unterschiedliche Menschen vergeben kleinere oder größere private Darlehen an die Haus GmbH zum Kauf der Immobilie. Dadurch können Abhängigkeiten von Banken und hohe Zinssätze, die

Wir haben uns gegründet, um denjenigen guten Wohnraum zu verschaffen, die es am Wohnungsmarkt besonders schwer haben.

Selbstorganisation erfordert Zeit, Wissen und Verantwortung und stellt daher für viele Menschen eine Hürde dar.

wiederum zu hohen Mieten führen, vermieden werden. Getreu dem Motto: „Lieber 1000 Freund*innen im Rücken, als eine Bank im Nacken!“

Ein Modell solidarischer Vermietung

In den Häusern des Mietshäuser Syndikats ist die Selbstorganisation der Bewohner*innen grundlegender Teil des Wohnkonzepts. Selbstorganisation erfordert jedoch Zeit, Wissen und Verantwortung und stellt daher für viele Menschen eine Hürde dar. Krankheit, fordernde Lohnarbeit oder Care Work, wenig Kenntnis von bürokratischen „Normalitäten“ bzw. einfach der Wunsch, dass das Wohnen nicht auch noch eine zusätzliche Belastung des Alltags sein soll, können Gründe sein, nicht in ein selbstorganisiertes Wohnprojekt einzuziehen. Nicht für alle Menschen ist die Übernahme von Verantwortung für den eigenen Wohnraum attraktiv oder leistbar.

Und dennoch ist sicherer und bezahlbarer Wohnraum die Basis für ein gutes Leben. Und zwar gerade dann, wenn der Alltag von Unsicherheiten und Belastungen geprägt ist.

So haben wir uns 2021 entschieden, die gute Idee des MHS weiter zu entwickeln und die Likedeelerei zu gründen. Wohnraum wird von uns nach dem gleichen Modell, also von einer GmbH mit zwei Gesellschaftern (mit Vetorecht bei Verkauf), gekauft. Dieser wird dann jedoch nicht von uns selbst bewohnt, sondern an Menschen vermietet, die auf dem Wohnungsmarkt besonders schlechte Chancen haben und auch (erstmal) nicht das Ziel der Selbstorganisation verfolgen. Ja, wir vermieten. Und ja, dabei gibt es diverse Herausforderungen und Widersprüche. Ein weiterer Unterschied zu der Prämisse der Selbstorganisation im MHS ist, dass wir das Projekt als politische Aufgabe sehen, aber durch den großen zeitlichen Aufwand darauf angewiesen sind, uns zu entlohnen bzw. Aufwandsentschädigungen auszuzahlen – denn auch wir müssen andernorts unsere Mieten zahlen.

Ist es uns gelungen ein Haus oder eine Wohnung zu kaufen, werden leere Wohnungen an unsere Kooperationspartner*innen Nina Women in Action, Romani Kafava, Lampedusa in Hamburg und Wilhelmsburg Solidarisch vergeben. Bestehende Altmietverträge führen wir selbstverständlich weiter. Derzeit verwalten wir neun Objekte, darunter einzelne Wohnungen und zwei Häuser mit mehreren Wohneinheiten. Seit zwei Jahren sind wir

außerdem Teil einer Baugruppe in Wilhelmsburg und realisieren einen Neubau, in dem der Großteil der Wohnungen ebenfalls an unsere Kooperationspartner*innen gehen wird. Auch wir finanzieren Immobilienkäufe bzw. unsere Beteiligung am Neubau zu einem großen Teil durch Direktkredite. Menschen, die ihr Geld bei uns anlegen, erhalten dafür selbstgewählte Zinssätze ab 0,1 % und ermöglichen dadurch eine niedrige Miethöhe. Reicht das Direktkreditvolumen, welches uns für ein Objekt zur Verfügung steht, nicht aus, nehmen wir zusätzliche Bankkredite auf. Außerdem profitieren wir von öffentlichen Förderungen, mit denen die Stadt Hamburg gemeinschaftliches Wohnen unterstützt.

Durch die Schaffung sicheren Wohnraums für marginalisierte Menschen, lernen wir sechs Menschen im Kollektiv der Likedeelerei permanent Neues. Langfristige Planung des Gesamtprojekts, eine faire Beziehung zu den Mieter*innen, Finanzierung und Einwerbung von Direktkrediten, Buchhaltung, Einarbeitung in Förderrichtlinien und nicht zuletzt unsere Teamarbeit sind Themen, die wir uns zum großen Teil selbst aneignen und voneinander lernen. Wir haben entschieden, unsere Arbeit im Kollektiv zu organisieren. Das heißt u.a., dass wir auf strukturelle Hierarchien verzichten. Alle erhalten die Möglichkeit, alles zu lernen und nach persönlichen Bedürfnissen und Ressourcen zu arbeiten. Unsere Entscheidungen treffen wir im Kollektiv, gekauft und verwaltet werden die Häuser und Wohnungen mittels der „WEG-Damit Hausverwaltungs GmbH“. Mit Rat und Tat stehen uns dabei unsere Gründungsvorgänger*innen Rolf Weilert (aktiv im MHS Hamburg) und Christiane Hollander (langjährige Mietrechtsanwältin) zur Seite. Das Buchhaltungskollektiv P99 begleitet uns ebenfalls seit einigen Jahren und unterstützt uns nicht nur mit Wissen und der nötigen Infrastruktur, sondern auch mit Vertrauen in unsere Vision. Ebenso wie STATTAU, die außerdem die fachlich unterstützende Baubetreuung des Neubaus in Wilhelmsburg übernommen haben.

Enden wollen wir mit einem Ausblick und Menschen in anderen Städten ermutigen: Wohnraum jenseits von Profit, solidarisch und fair zu vermieten, ist möglich! Und solidarisch vermieteter Wohnraum schafft den Bewohner*innen die Basis für ein gutes Leben.



Weitere Informationen zur Likedeelerei finden sich hier: <https://likedeelerei.org/> , zum Mietshäusersyndikat hier: <https://www.syndikat.org/> .



Christina Habermann und **Saskia Hoppen** sind Teil des Likedeelerei Kollektivs. Sie sind beide auch darüber hinaus stadtpolitisch aktiv und haben Erfahrung mit selbstverwalteten Wohnformen.

WAS LANGE WÄHRT...

Die Baugemeinschaftsquartiere in der Wilhelmsburger Mitte

Ulrike Pelz

Im Hamburger Stadtteil Wilhelmsburg sollen in den nächsten Jahren rund 950 Wohnungen in Baugemeinschaften entstehen. Es bestehen große Hoffnungen und Erwartungen an diese Ausweitung des Bestandes gemeinschaftlichen Wohnraums und es gab eine große Nachfrage durch unterschiedliche Baugruppen. Die Entwicklungen in Wilhelmsburg verzögern sich seit der Vermarktung der Grundstücke im Jahr 2021 allerdings erheblich, womit für die Baugemeinschaften als auch die Hamburger Baubetreuungsunternehmen Probleme einhergehen.

Mit dem Beschluss zur Verlegung der Wilhelmsburger Reichsstraße an die östlich verlaufenden Bahngleise wurde der Weg frei für eine neue und zusammenhängende Quartiersentwicklung in der Wilhelmsburger Mitte. Die Idee von einer Verlegung der Trasse stammt schon aus der Zukunftskonferenz Wilhelmsburg vom Anfang des Jahrtausends und wurde Ende 2002 im sogenannten Weißbuch Wilhelmsburg niedergeschrieben, allerdings von der Hamburger Politik damals als finanziell nicht tragbar beurteilt. Erst mit der Entwicklung und Durchführung der Internationalen Gartenschau (IGS) und der Internationalen Bauausstellung (IBA) auf der Elbinsel im Jahr 2013 nahm diese Idee wieder Fahrt auf und wurde dann letztendlich auch auf Basis des Rahmenkonzeptes „Hamburgs Sprung über die Elbe – Zukunftsbild 2013+“ umgesetzt. So wurden zwischen Jaffe-Davids-Kanal im Osten, Rathauswetter und Abmannkanal im Westen, Wilhelmsburger Rathaus im Süden und Ernst-August-Kanal im Norden das Wilhelmsburger Rathausviertel (WRV) und das Elbinselquartier (EIQ) projektiert. Zusammen mit dem nördlich des Ernst-August-Kanals gelegenen Spreehafenviertel (SHV) konnten insgesamt rund 99 ha Fläche für eine neue Quartiersentwicklung mit rund 4.800 Wohnungen und begleitender Infrastruktur bereitgestellt werden.

Das klang gut und lieb – angesichts der politischen Vorgabe des rot-grünen Senats, bis zu 20%

der Wohnungsbaufächen in diesen Quartieren an Baugemeinschaften zu vergeben – auf einen erheblichen Aufschwung für die etwas leer gelaufene Wohnprojekteszene hoffen. Rund 950 Wohnungen für Baugemeinschaften sollten in Wilhelmsburg entstehen können!

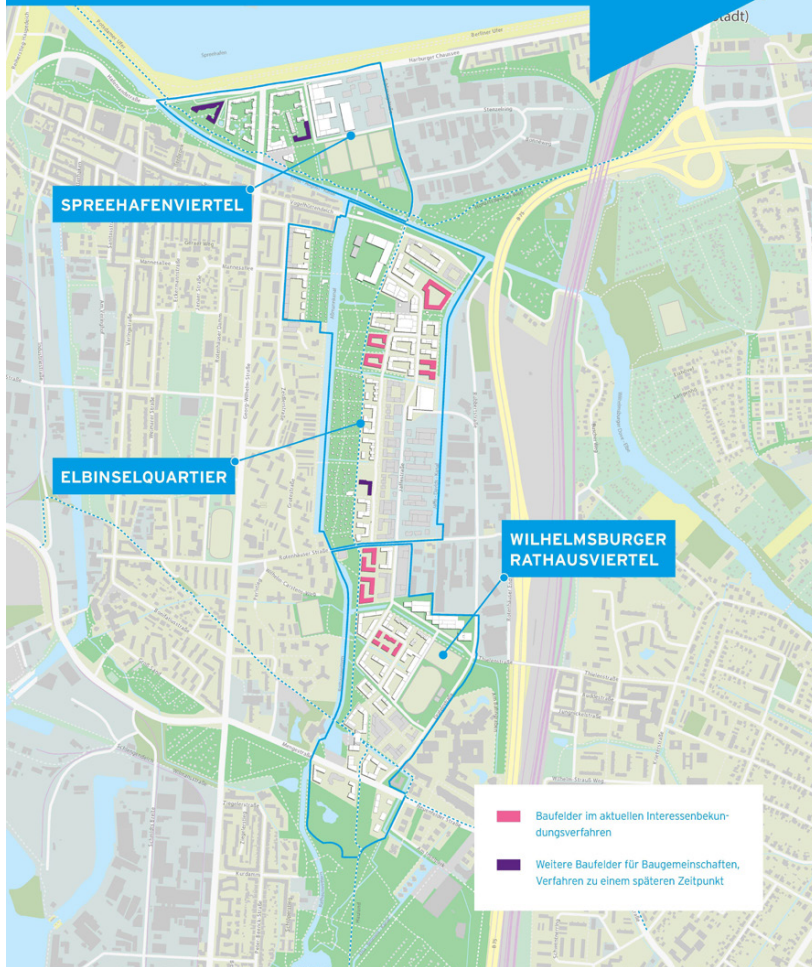
Im September 2020 führte die IBA Hamburg eine erste Informationsveranstaltung zu diesen Gebieten durch, in denen die Flächen für Baugemeinschaften im WRV und im EIQ (das Spreehafenviertel wird später nachgezogen) zuerst vermarktet werden sollten und startete daraufhin eine Werbekampagne, um Menschen für das gemeinschaftliche Leben in der Wilhelmsburger Mitte zu begeistern. Parallel wurde durch das Bezirksamt Hamburg-Mitte an der Schaffung des Planrechts gearbeitet – unabdingbar für die Quartiersentwicklung. Zu Beginn des Prozesses ging man davon aus, dass die Vorweggenehmigungsreife (also der Zeitpunkt, an dem der Bebauungsplan Planrechtsreife erreicht, damit Planungssicherheit für die Projekte besteht und Bauanträge eingereicht werden können) im Rathausviertel Ende 2021 und im Elbinselquartier Ende 2022 vorliegen würde.

Etwa ein Jahr später, im Oktober 2021, startete das Interessenbekundungsverfahren, an dem sehr viele Baugemeinschaftsinteressierte und -gruppen teilgenommen haben. Die Prognose der Vorweggenehmigungsreife musste zu diesem Zeitpunkt allerdings bereits um ein Jahr nach hinten geschoben werden, aber dennoch lagen am Ende der 3-monatigen Bewerbungsphase, die wir Baubetreuenden bereits intensiv mit begleitet haben, für die rund 600 zu vergebenden Wohneinheiten in den beiden Quartieren Bewerbungen von Gruppen für fast 1.200 Wohneinheiten vor!

Aus allen Bewerbungen wurden von der IBA gemeinsam mit der Agentur für Baugemeinschaften 30 Gruppen ausgewählt, denen Grundstücke zugeteilt wurden. Mitte des Jahres 2022 begann dann offiziell die Konzeptphase, die den Gruppen bis Januar 2024 ermöglichen sollte, ihre Konzepte zu schärfen und in Architektur umzusetzen.

Baufelder für Baugemeinschaften

Wilhelmsburger Rathausviertel, Elbinselquartier, Spreehafenviertel



Übersicht der Baufelder für Baugemeinschaften in Wilhelmsburg. (Bild: IBA Hamburg)

Voller Elan auf allen Seiten begann die Arbeit zwischen Baubetreuenden und den Baugemeinschaften. Infos zu Gruppenprozessen, Architektenauswahl und Trägerformen wurden verteilt und die ersten Lenkungsgruppen fanden statt. Die Baugruppen waren damit beschäftigt, Mitstreiter*innen zu finden, Fallgruppen für die Förderung zu bestimmen und Kooperationen einzugehen. Eine allgemeine Begeisterung begleitete den Prozess – die allerdings nur kurz währte, denn schon Ende des Jahres 2022 wurde die Nachricht verkündet, dass sich die Vorweggenehmigungsreifen und damit auch die Hochbaureife (die erreicht wird, wenn auch alle notwendigen vorweglaufenden Infrastrukturmaßnahmen erfolgt sind) sich in beiden Quartieren um mindestens 1,5 Jahre verzögern würde!

Ohne die Vorweggenehmigungsreife eines Bebauungsplanes können keine Bauanträge gestellt werden. Ernüchterung und Enttäuschung machte sich auf allen Seiten breit. Eine Weiterarbeit erschien vorerst sinnlos. Die Reservierungsvereinbarungen wurden von der IBA zwar um 18 Monate verlängert, womit weiterhin die Sicherheit auf die Verfügung über die Grundstücke bestand. Dennoch gerieten viele Gruppen ins Schlingern, da sich die Einzüge in weite Ferne verschoben. Für viele, besonders

für junge Familien und Senior*innen, war mit dieser Verschiebung die Zukunftsplanung nicht mehr möglich. Dies betraf beispielsweise den Zeitpunkt der Einschulung der Kinder in Wilhelmsburger Schulen oder die gewünschte Lebensveränderung im letzten Altersdrittel. Viele Gruppen verloren einen erheblichen Teil ihrer Mitglieder. Und auch für die Baubetreuenden und die teilweise schon beauftragten Architekturbüros war dies eine sehr schwierige Situation: man hatte Personalkapazitäten für die Arbeit mit den Gruppen geschaffen, konnte jetzt aber über lange Zeit nicht mit ihnen arbeiten und somit keine Honorare erwirtschaften.

Circa anderthalb Jahre lag der Prozess innerhalb der Gruppen brach. Der Wiedereinstieg danach fühlte sich für fast alle beteiligten wie ein kompletter Neubeginn an. Neue Gruppenmitglieder mussten inhaltlich auf Stand gebracht und Konzepte teils neu geschrieben werden, weil sich die Zusammensetzung der Baugemeinschaft und deren Ansprüche und Ideen geändert hatten. Zudem waren in den vergangenen zwei Jahren die Zinsen für Baudarlehen (wichtig für frei finanzierte Projekte) stark gestiegen, die Baukosten sowieso, sodass die Finanzierung der Projekte nun nur noch schwierig möglich erschien.

Eine insgesamt sehr herausfordernde Lage für einen Wiedereinstieg! Dennoch haben es nun fast alle Gruppen geschafft, weiterzumachen, auch wenn viele stark geschrumpft sind. Das zeigt deutlich den aktuellen Bedarf, Baugemeinschaftsflächen vorzuhalten und den starken Willen und die Energie der Gruppen, sich trotz vieler Tiefpunkte und Unsicherheiten diesem sehr langwierigen Prozess zu stellen. Und es gibt einen Ausblick in die Zukunft, wie sich diese starken Projekte voraussichtlich in den Quartieren etablieren werden. Hoffnung gibt dabei auch die bereits erfolgte Gründung der Wilhelmsburger Dachgenossenschaft, der sich ein Teil der in Wilhelmsburg aktiven Baugemeinschaften anschließen wird. Ein bisschen kann das sicherlich auch als Erfolg der Baubetreuenden gezählt werden, die die Baugemeinschaften über die lange Durststrecke immer wieder motiviert haben, bei Laune und am Ball zu bleiben.

Am 09. Dezember 2024 wurde im Wilhelmsburger Rathausviertel die Vorweggenehmigungsreife erzielt und damit der Weg geebnet, die Planungen zu fixieren. Hier konnten die Gruppen dann wie zuletzt verabredet zu Ende Juli 2025 ihre Konzepte abgeben, was tatsächlich ein erster Meilenstein war und hoffentlich auch den Elbinselquartier-Gruppen Mut macht – denn diese müssen mit weiteren Verzögerungen kämpfen. Zu Redaktionsschluss dieser Freihaus war die Vorweggenehmigungsreife – zuletzt für Juni, Oktober und dann für November 2025 angekündigt – immer noch nicht erreicht.

Was bedeutet dies alles für zukünftige Vergaben? Aus Sicht der Baubetreuenden und auch der Projekte kam die Vergabe der Grundstücke ohne die erfolgte Schaffung von Planrecht zu früh und sorgte für enorme Unruhe. Die Sicherung der Bodenpreise zum Zeitpunkt der Reservierungsvereinbarungen ist zwar ein netter Versuch der Begründung seitens der IBA und der Stadtentwicklungsbehörde, dies hätte man auf städtischer Seite aber auch anders lösen können. Und die sich im laufenden Prozess immer wieder verändernden Vorgaben in Sachen Gestaltung, Mobilitäts- und Sozialraumkonzept haben den Baugemeinschaften bisher sehr viel – zu viel – Flexibilität, verbunden mit steigenden Kosten, zugemutet. Wer kauft schon gerne die Katze im Sack?

Bis zum Einzug ist es für alle Gruppen noch ein sehr weiter Weg! Wir hoffen, dass es gelingt, diesen gemeinsam und kooperativ mit allen Beteiligten bis zum Ende zu gehen, denn vielleicht gilt immer noch der alte Spruch: Was lange währt... wird endlich gut!



Informationen zur Wilhelmsburger Dachgenossenschaft finden sich unter: <https://www.dachgeno-wilhelmsburg.de/> ↗.

Ulrike Pelz leitet die Baubetreuungsabteilung bei STATTAU HAMBURG. Sie verfolgt und begleitet die Entwicklung der Baugemeinschaftsquartiere in Wilhelmsburg seit der öffentlichen Ankündigung im Jahr 2020.



**JETZT
ZUSCHUSS
SICHERN!**

PARKPLATZ FÜR'S FAHRRAD GESUCHT?

Sie planen eine neue Fahrradabstellanlage für Ihr Mehrfamilienhaus oder im Betrieb?

Mit dem Förderangebot für mehr nachhaltige Mobilität fördern wir Ihr Vorhaben mit bis zu 40 Prozent der Kosten! Und unsere Gründachförderung gibt es on top.

SPRECHEN SIE UNS AN:

Tel. 040 / 24846-0

www.ifbhh.de

**WIR FÖRDERN
HAMBURGS ZUKUNFT**

**IFB
HAMBURG**

Hamburgische
Investitions- und
Förderbank

WAS WOHNSTIFTE ERSCHAFFEN

Neubau-Projekte, Modernisierungen, neue Wohnformen

Sabine Natebus

Die Hamburger Wohnstiftungen modernisieren vielerorts ihre traditionsreichen, teilweise denkmalgeschützten Gebäude, sie bauen für Senior*innen neue Service-Wohnanlagen und erschaffen Wohn-Pflege-Gemeinschaften, beispielsweise für Menschen mit Demenz und jüngere Schlaganfallbetroffene. Drei Beispiele zeigen, wie das Hamburger Bündnis für Wohnstifte die aktuellen Herausforderungen im Bereich der sozialen Wohnungsversorgung mit seinen Mitgliedern angeht und neue Perspektiven aufzeigt.

Zukunftsfähig: Modernisierter Bestand plus Neubau – das Hartwig-Hesse-Quartier am Klövensteen

Die Hartwig-Hesse-Stiftung modernisiert in mehreren Bauabschnitten ihre traditionsreiche Wohn-Pflege-Einrichtung in Hamburg-Rissen und ergänzt diese um eine neue Service-Wohnanlage mit 101 Wohnungen, davon 99 öffentlich gefördert. Maik Greb, Vorstand der Hartwig-Hesse-Stiftung, beschreibt: „Ursprünglich war ein kompletter Neubau geplant, doch aufgrund von Preissteigerungen, Unsicherheiten und den Folgen des Angriffskrieges von Russland auf die Ukraine wurde das Konzept angepasst: Stattdessen entsteht nun ein zukunftsfähiges Ensemble aus modernisiertem Bestand und Neubau.“ Im Altbau stehen 88 Pflegeplätze zur Verfügung, ergänzt durch eine Wohn-Pflege-Gemeinschaft für Menschen mit Demenz sowie eine Großwohnung für Geflüchtete. Die ab 2026 neu gebauten Servicewohnungen bieten barrierefreies, altersgerechtes Servicewohnen. Die Stiftung bietet dadurch ein umfassendes Versorgungsnetz in Rissen an. Denn die Gemeinschaftsräume, ein Restaurant und neue ansprechend gestaltete Außenflächen fördern den Austausch und die Teilhabe nicht nur für die Bewohner*innen, sondern auch für den gesamten Stadtteil.



Der Neubau der Hartwig-Hesse-Stiftung am Klövensteen mit 101 Service-Wohnungen für Senioren*innen. (Visualisierung: hsbz architekten)



Das neue Max Brauer Haus der Alida Schmidt-Stiftung bietet 279 Wohnungen für Senior*innen in Bramfeld. (Visualisierung: Architekturbüro Eick Wehner Architekten PartGmbH)

„Mit Blick nach vorne“ – das neue Max Brauer Haus in Bramfeld

Christina Baumeister, Geschäftsführung Alida Schmidt-Stiftung, erläutert: „1976 eröffnet, bietet das Max Brauer Haus der Alida Schmidt-Stiftung heute 195 Servicewohnungen für Senior*innen mit geringem Einkommen an. Ein Bauvorbescheid für unsere Neubau- und Modernisierungspläne wurde 2022 erteilt; im Juli 2025 wurde der Bauantrag eingereicht. Wir planen – nach Abbruch der im Jahr 2020 stillgelegten Pflege-Wohneinrichtung in der Mitte der Anlage – einen dreigeschossigen Neubau mit zwei Gemeinschaftsräumen sowie 69 barrierefreien 2-Zimmer-Wohnungen mit jeweils circa 45 m² für 1 bis 2 Personen.“ Die Bestandswohngebäude werden anschließend saniert und energetisch modernisiert. Dabei werden die Staffelgeschosse durch neue Vollgeschosse mit 70 Wohnungen für 1-2 Personen ersetzt. Nach Fertigstellung aller Bauabschnitte besteht das neue Max Brauer Haus dann aus 279 Wohnungen für Senior*innen. Für Neubau und Modernisierung werden verschiedene öffentliche Förderwege in Anspruch genommen, um Wohnungen für Menschen mit unterschiedlich hohem Einkommen zur Verfügung zu stellen. Eine Kommunikationskampagne für Mieter*innen und Anwohner*innen begleitet das Bauprojekt.

„Selbständigkeit zurückgewinnen“ – neue Wohn-Pflege-Gemeinschaft für jüngere Schlaganfall-betroffene in Groß Borstel

Die Hildegard und Horst Röder-Stiftung und der Verein „Haus für morgen“ planen zusammen die zweite Hamburger Wohn-Pflege-Gemeinschaft für jüngere Schlaganfallbetroffene. Auf dem Stiftungsgelände im Weg beim Jäger entsteht bis Ende 2026 ein moderner Neubau, der zehn Menschen bis 60 Jahren mit erworbenen Behinderungen nach einem Schlaganfall oder Aneurysma eine behütete Rückkehr ins Leben ermöglicht. Katja Krupke, Geschäftsführerin Hildegard und Horst Röder-Stiftung, erklärt das Konzept: „Jede*r Bewohner*in erhält eine separate Wohneinheit mit eigenem Sanitärbereich. Das Herzstück des Hauses ist der gemeinschaftliche Wohn- und Essbereich mit einer offenen Küche und einem schönen Wintergarten sowie dem direkten Zugang zum Garten. Zudem stehen ein Therapie- und ein Hobbyraum sowie ein Gästezimmer zur Verfügung.“

Neben der täglichen integrativen Pflege und Betreuung durch einen ambulanten Pflegedienst erhalten die Bewohner*innen eine aktivierende Unterstützung durch professionelle Betreuung und therapeutische Begleitung mit dem Ziel, ihre Selbstständigkeit und Eigenverantwortlichkeit möglichst umfassend zurückzugewinnen.



In Groß-Borstel entsteht durch die Röder-Stiftung und den Verein „Haus für morgen“ ein neues Gebäude für eine Wohn-Pflege-Gemeinschaft für jüngere Schlaganfallbetroffene. (Visualisierung: Jan Klinker Architekten)

Alle Informationen über das Hamburger Bündnis für Wohnstifte und seine engagierten Mitglieder finden sich unter www.hamburger-wohnstifte.de . Mehr zu den Angeboten der Hartwig-Hesse-Stiftung lesen Sie unter www.hartwig-hesse-stiftung.de , zum Max-Brauer-Haus unter www.das-neue-max-brauer-haus.de und zur Röder-Stiftung unter www.roeder-stiftung.de .

Sabine Natebus leitet die Geschäftsstelle des Hamburger Bündnisses für Wohnstifte, die bei STATTBAU HAMBURG angesiedelt ist.

PROJEKTE UND PROZESSE

Gemeinwohlorientierte Stadtentwicklung des Hallo: e.V. im Hamburger Osten

Julia Englert, Nina Manz und Kirsten Plöhn

Nicht nur STATTAU HAMBURG feiert 2025 ein Jubiläum. Auch der Hallo: Verein zur Förderung raumöffnender Kultur e.V. zelebriert dieses Jahr sein 10-jähriges Wirken. Als gemeinnütziger Verein erschließt Hallo: e.V. Räume und macht sie zu gemeinschaftlichen Orten. Unsere übergreifenden Themenschwerpunkte sind gemeinwohlorientierte Stadtraum- und Kulturproduktion.

Zu den unterschiedlichen Projekten des Hallo: e.V. zählt das *Hallo: Radio*, das als offenes Community Radio regelmäßig einen auditiven Raum herstellt. Das Projekt *Kiosk* bietet eine nachbarschaftliche Anlaufstelle und entwickelt Programme von und mit Kindern und Jugendlichen auf dem Gelände des Alten Recyclinghofs. Die *Hallo: Festspiele* sind ein künstlerisch forschendes Festival, das internationalen Künstler*innen eine Plattform jenseits vorgefertigter Strukturen bietet. Von zwei weiteren Projekten des Vereins, die gemeinschaftliche Prozesse gemeinwohlorientierter und pluralistischer Stadt- und Raumproduktion langfristig im Hamburger Osten verstetigen, wollen wir hier erzählen: Von dem Freiraum *PARKS* und dem *Modellprojekt Schule am Bullenhuser Damm*.

PARKS: Mitbestimmung, Nutzungsvielfalt, Biodiversität – Vom Recyclinghof im Gewerbegebiet zum grünen Freiraum

Alster-Bille-Elbe *PARKS*, kurz *PARKS*, ist mehr als ein Projekt; es ist ein Prozess. Es ist ein programmatischer Vorstoß in eine neue Richtung – eine gemeinsame Aushandlung dessen, was öffentlicher Raum sein kann. 2019 auf Initiative der Umweltbehörde Hamburg begonnen, hat sich aus der zunächst nur für ein Jahr ausgeschriebenen Zwischennutzung des Alten Recyclinghofs direkt an der Bille ein mittlerweile sechs Jahre dauernder Prozess entwickelt. Als Teil des Alster-Bille-Elbe Grünzugs, der die drei namensgebenden Gewässer perspektivisch durch ein grünes Band verbinden soll, verstehen wir den Grünzug nicht als einheitlichen Park, sondern als eine Reihe vielfältiger Freiräume: *PARKS*.

In der behutsamen Transformation des ehemaligen Recyclinghofs zu einem grünen Freiraum, arbeitet *PARKS* radikal mit dem Bestand: Bestehende Strukturen und Architekturen, lokale Flora und Fauna, sowie Akteur*innen und Nachbar*innen. Das Alltagswissen wird als Expert*innenwissen verstanden und ist – ebenso wie der bauliche und landschaftliche Bestand – Grundlage aller Planungen. *PARKS* steht daher für Konzept und Raum zugleich.

Seit Beginn unterstützen Nachbar*innen, Akteur*innen aus der Stadt und lokale Arbeiter*innen das Projekt. Ohne sie wäre es nicht möglich. Neben Planer*innen, Verwaltung und Politik arbeiten kulturell Aktive an der Umsetzung. Das Projektteam, initiiert von *Hallo: e.V.*, wird durch das Landschaftsarchitekturbüro atelier le balto erweitert. Alle Beteiligten bringen ihre Netzwerke, Erfahrungen und Ideen ein.

Modellprojekt Schule am Bullenhuser Damm: Gemeinschaftliche Entwicklung eines Begegnungs-, Lern- und Arbeitsortes

Die zum Großteil leerstehende Janusz-Korzak-Schule in Hamburg-Rothenburgsort ist ein bedeutender Erinnerungsort an die Verbrechen des Nationalsozialismus. In der Nacht vom 20. April 1945 ermordete die SS hier zwanzig jüdische Kinder und mindestens 28 Erwachsene. Seit 1944 wurde die Schule als Außenlager des KZ-Neuengamme genutzt. Die 1980 aus zivilgesellschaftlichem Engagement entstandene *Gedenkstätte Bullenhuser Damm* erinnert an diese grausame Tat.

An diesem historischen Ort entsteht nun das *Modellprojekt Schule am Bullenhuser Damm*. Aus der ehemaligen Schule soll ein gemeinwohlorientierter Begegnungs-, Lern-, und Arbeitsort werden – solidarisch organisiert und getragen von den Menschen, die sie nutzen. Ziel ist es, in den leerstehenden Räumen einen offenen Ort antifaschistischer Stadtraumproduktion zu schaffen und dabei modellhafte Planungs- und Gestaltungsansätze zu entwickeln. Das Haus soll langfristig durch einen 30-jährigen Mietvertrag gesichert



Asphaltsprenger Festival bei PARKS. (Bild: Antje Sauer)

werden und als nicht-profitorientierte Immobilie bestehen bleiben.

Das Konzept eines vielfältigen und bezahlbaren Arbeitsortes wurde für das ehemalige Kraftwerk Bille in Hammerbrook entwickelt und in Kooperation mit dem Bezirksamt Hamburg-Mitte vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Rahmen des Programms „Nationale Projekte des Städtebaus“ mit 7,5 Mio. Euro gefördert. Aufgrund eines Eigentümerwechsels durch einen Share Deal scheiterte das Vorhaben am Kraftwerk. Nach kooperativer und intensiver Prüfung wurde die Schule am Bullenhusen Damm als alternativer Standort gefunden.

Das Modellprojekt umfasst sowohl die Entwicklung eines Ortes als auch die eines Prozesses. Als Ort wird das zu großen Teilen leerstehende und denkmalgeschützte Gebäude im Rahmen einer Public-Civic-Partnership gemeinsam mit der Billebogen Entwicklungsgesellschaft, als städtischer Eigentümerin des Gebäudes, behutsam saniert. Als Prozess umfasst es die gemeinschaftliche Gestaltung und kooperative Entwicklung eines langfristig selbstverwalteten Raumes, der leistbare Arbeits- und Aktionsräume schafft. Durch seinen historischen Kontext verhandeln wir, wie auf stadtesellschaftliche und geschichtspolitische Fragestellungen im alltäglichen Handeln und Arbeiten Antworten gefunden werden können.

AG OST: Ein Netzwerk für Radikaldemokratische & Solidarische Stadtentwicklung

Der Aktions- und Wirkungsraum des *Hallo: e.V.* befindet sich im Hamburger Osten, in den Stadtteilen Hammerbrook und Rothenburgsort. Beide Stadtteile sind von umfangreichen städtebaulichen wie

sozialräumlichen Transformationsprozessen geprägt. Der Masterplan „Stromaufwärts an Elbe und Bille“ wird seit einigen Jahren durch konkrete Projekte im Wohnungsbau und großmaßstäbliche Entwicklungsvorhaben, wie dem „Billebogen“ oder „Stadteingang Elbbrücken“, umgesetzt. Infolge dieser Entwicklungen erhöhen sich die Mieten und Bodenpreise und Verdrängungsprozesse verschärfen sich. Aus dieser Situation heraus hat sich vor einigen Jahren unter Beteiligung des *Hallo: e.V.* die AG OST als gemeinsames Aktionsbündnis unterschiedlicher Gruppen und Initiativen aus den Bereichen Architektur, Kunst, Erinnerungsarbeit, Sport, Bildung, Soziokultur und Stadtentwicklung gegründet. Die AG OST versteht Planung als gemeinsames Tun und Stadt als selbstgemacht. Sie positioniert sich klar für eine gemeinwohlorientierte Stadt- und Bodenpolitik, um Räume zu erhalten und zu schaffen, die für viele und vieles zugänglich und flexibel gestaltbar bleiben.

Die Herstellung gemeinschaftlicher Räume bedarf einer Anerkennung und Planung des Prozesses. Projektentwicklungen umfassen vielfältige, teils gegenläufige Interessen und Vorstellungen von dem, was Stadt ist und sein kann. Aus den gegenwärtigen, vorrangig profitorientierten Konstellationen gemeinwohlorientierte Orte herzustellen, bedarf ein Sich-Einlassen auf das Unvorhersehbare. Weil vielleicht wird es gut, richtig gut.



Julia Englert, Nina Manz und Kirsten Plöhn sind langjährig Aktive beim *Hallo: e.V.* Aus dieser gemeinsamen Arbeit haben sie mit Weiteren das kollektive Planungs- und Gestaltungsbüro UVM – planen, gestalten, streiten gegründet.

MITMACHEN ERWÜNSCHT!

Wie das Urbaneo junge Menschen in die Stadtplanung holt

Sureija Gotzmann

Die Städte, in denen wir leben, sind – genauso wie die Folgen des Klimawandels – Ergebnisse von Entscheidungen von Erwachsenen. Erwachsene verabschieden Gesetze, setzen soziale Regeln und Normen fest, planen Quartiere und bauen Häuser. Doch genau in diesen Städten werden Kinder und Jugendliche länger leben als die heutigen Erwachsenen.

Wir finden: Junge Menschen sollten eine zentrale Rolle in der Gestaltung unserer Gesellschaft spielen, damit die Bedürfnisse kommender Generationen berücksichtigt werden. Genau hier setzt das Urbaneo – Junges Architektur Zentrum an. Zwischen Westfield-Center und Elbphilharmonie setzen wir seit April 2025 neue Akzente in der Hafen-City: Wir sind ein Mitmachmuseum für Kinder und Jugendliche rund um die Themen Architektur, Baukultur und Stadtentwicklung. Unsere Arbeit lässt sich in drei Bausteinen beschreiben: (1) Baukulturelle Bildung, (2) Beteiligung in der Stadtplanung und (3) Urbaneo als Plattform.

Baukulturelle Bildung – Bildung kann Spaß bringen

Um Kinder und Jugendliche zu befähigen, sich einzubringen, brauchen sie Wissen und Erfahrungen. Deshalb setzen wir bei der baukulturellen Bildung an. Baukultur ist ein abstrakter Begriff, mit dem viele zunächst wenig anfangen können. Wir verstehen darunter die Räume, Gebäude und Landschaften, die unsere Umwelt prägen – und immer auch die Menschen, die dort leben. Für uns ist Baukultur nicht nur die Frage: „Wie schön ist etwas gebaut?“, sondern vor allem: Wie inklusiv, nachhaltig und partizipativ wurde es geplant und umgesetzt?

Weil Baukultur alle betrifft, wollen wir Kindern und Jugendlichen einen einfachen Zugang zu diesem komplexen Thema ermöglichen. Dafür knüpfen wir an ihren Lebensrealitäten an, damit sie die persönliche Relevanz begreifen. So verbinden wir zum Beispiel Fragen zum öffentlichen Nahverkehr mit der eigenen Anreise zum Urbaneo und bauen mit Lego Haltestellen nach den Bedürfnissen der Kinder und Jugendlichen. Dabei entstehen Ideen wie begrünte Haltestellendächer, ergänzende Durchsagen zu Abfahrtsanzeigen oder Quiz- und Lernspiele für die Wartezeit.

So schaffen wir einen Rahmen, in dem baukulturelle Bildung praktisch und spielerisch erlebbar wird. In Ausstellungen, Exkursionen und Workshops können sich Kinder und Jugendliche mit allen Sinnen den Themen Architektur, Infrastruktur und Stadt widmen.

Beteiligung in der Stadtplanung – Gemeinsam Demokratie erleben

Doch Wissen allein reicht nicht aus – echte Teilhabe braucht auch Raum für Mitbestimmung. Deshalb bieten wir Kindern und Jugendlichen Möglichkeiten, Stadtplanung selbst mitzugestalten. Mitbestimmung ist für Kinder und Jugendliche oft ungewohnt, da sie selten gefragt werden und Erwachsene die meisten Entscheidungen treffen. Mit unserer Arbeit wollen wir dazu beitragen, dass junge Menschen gesellschaftliche und politische Partizipation erlernen. Wir zeigen, dass Räume,

„Cities have the capability of providing something for everybody, only because, and only when, they are created by everybody.“

Jane Jacobs



oben: Mit Klemmbausteinen zur Stadtvision. Was braucht eine Stadt aus Sicht von Kindern und Jugendlichen? (Bild: Timo Knorr)

links: Kinder und Jugendliche planen eine Stadt an der Kinetischen Sandkiste. (Bild: Timo Knorr)

Städte und Architektur von Menschen gemacht – und damit auch von Menschen veränderbar – sind. Wir ermutigen sie, kritisch zu hinterfragen und weiterzudenken.

Bei uns findet Mitbestimmung auf verschiedenen Ebenen statt. Wir beteiligen Jugendliche an der Konzeption unserer Ausstellungen. So entstand die erste Wechselausstellung im Rahmen des Kooperationsprojekts „Kunstpioniere“ mit einer Schulklasse der Winterhuder Reformschule. Sie beschäftigten sich mit den Fragen: Was bedeutet „Togetherness“ in unserer Zeit? Wie erleben wir „Gemeinsamkeit und Einsamkeit“ im städtischen Alltag? Die Ergebnisse dieser künstlerischen Forschung sind im Urbano ausgestellt.

Ab Herbst 2025 steht in unserer offenen Ausstellung ein DIPAS-Tisch (Digitales Partizipations-system) bereit. Hier können junge Menschen „ihr“ Hamburg beschreiben, kritisieren und neue Ideen vorschlagen. Ziel ist es, die Ergebnisse dieser Befragung an die Bürgerschaft weiterzutragen.

Darüber hinaus wollen wir uns als Anlaufstelle für Fragen und Beratung rund um die Beteiligung von Kindern und Jugendlichen in Architektur und Stadtentwicklung etablieren und junge Menschen bei ihren Ideen, Beschwerden oder Visionen zu ihrer Stadt begleiten und unterstützen. Gleichzeitig beraten wir Bauherr*innen, Organisationen, Schulen und Vereine, die Projekte planen, bei denen Kinder oder Jugendliche mitwirken sollen – und

unterstützen sie bei der Umsetzung. Dabei ist uns wichtig, dass die Interessen und Bedürfnisse junger Menschen ernst genommen werden und sie erfahren, dass ihre Anliegen Gewicht haben. So lernen sie, dass ihr Handeln etwas bewirken kann. Das trägt zur Entwicklung eines politischen Bewusstseins und zur Übernahme gesellschaftlicher Verantwortung bei.

Urbano als Plattform – Menschen in der Stadt vernetzen

Damit diese Beteiligung nachhaltig Wirkung entfaltet, vernetzen wir Akteure aus Bildung, Planung und Zivilgesellschaft und schaffen Räume, in denen Kooperation entsteht. Unsere Räume stehen als Plattform für die Vernetzung von Akteuren der Kinder- und Jugendbeteiligung, Stadtentwicklung und Architektur in Hamburg zur Verfügung. Wir bieten einen Ort für die Durchführung von Beteiligungsformaten und teilen unsere partizipativen Methoden – von der Klemmbausteinplanung bis zur interaktiven Sandkiste.

Wir haben eine klare Haltung: Wir sind parteilich für die Interessen von Kindern und Jugendlichen. Wir verstehen uns als Sprachrohr junger Menschen in der Stadt, vernetzen Akteure, kooperieren, schaffen Synergien und bündeln Interessen.



ESSO-HÄUSER UND HOLSTEN-AREAL – ZWEI UMSTRITTENE GEBIETE DER HAMBURGER STADTENTWICKLUNG

Interview mit Steffen Jörg und Theo Bruns

Gesprächsführung: Joscha Metzger und Saskia Hoppen

Das Holstenareal und das Gelände der ehemaligen Esso-Häuser sind zwei zentral gelegene Hamburger Baugebiete mit hoher symbolischer Bedeutung. Beide Areale zeichnen sich dadurch aus, dass sie eine enorme Wertsteigerung verzeichnet haben, obwohl sie seit Jahren brach liegen. Sie werden in der Öffentlichkeit deshalb als markante Beispiele der Grundstücksspekulation diskutiert. Wir sprechen mit Steffen Jörg und Theo Bruns darüber, was die Entwicklungen rund um die beiden Gebiete über die Hamburger Stadtentwicklung aussagen und welches Potenzial für das Gemeinwohl hier – möglicherweise – verborgen liegt.

FREIHAUS: Lieber Steffen, lieber Theo, könnt ihr kurz schildern, was auf dem Grundstück der ehemaligen Esso-Häuser und auf dem Holstenareal passiert ist, was die zentralen Konfliktlinien sind und mit welchen aktuellen Entwicklungen ihr konfrontiert seid?

Steffen Jörg: Okay, ich versuche es mal schlaglichtartig zu machen. Als Mitarbeiter der Gemeinwesenarbeit (GWA) St. Pauli war ich von Anfang an beteiligt, die Initiative der Mieter*innen der Esso-Häuser mit aufzubauen und zu begleiten. Nach dem Verkauf an die Bayerische Hausbau 2009 haben wir von Mieter helfen Mietern den Hinweis bekommen, dass die neue Eigentümerin den Mieter*innen neue und befristete Mietverträge angeboten haben, mit denen sich ihre mietrechtliche Situation stark verschlechtert hätte. Daraufhin haben wir die Mieter*innen aufgesucht und sind gemeinsam mit ihnen aktiv geworden.

Die Geschichte der Esso-Häuser ist in Kurzfassung so: In den 1950er Jahren werden hier 110 Wohneinheiten und eine Gewerbeeinheit mit der bekannten Esso-Tanke erbaut. Das Grundstück

bekommt der Eigentümer von der Stadt Hamburg im Erbbaurecht vergeben. Ende der 1990er Jahre argumentiert der Eigentümer, dass er für anstehende Investitionen aufgrund des Erbbaurechts keine Bankkredite bekomme. Er erwirbt das Grundstück dann für umgerechnet 5 Millionen Euro von der Stadt – und verkauft es im Jahr 2009 an das Unternehmen „Bayrische Hausbau“ für insgesamt 19 Millionen Euro. Es entsteht hier an der Reeperbahn mitten im Stadtteil St. Pauli also eine Wertsteigerung von 14 Millionen Euro innerhalb von zwölf Jahren. Die Bayrische Hausbau ist von Anfang an so aufgetreten, dass sie gesagt haben, wir entwickeln hier jetzt ein „hochwertiges“ neues Areal. Gegen den drohenden Abriss gab es dann Proteste. Die Esso-Häuser Initiative hat viel Unterstützung von Künstler*innen, der Roten Flora und dem Netzwerk Recht-auf-Stadt bekommen und wurde in der Öffentlichkeit wahrgenommen.

Um die Geschichte an dieser Stelle abzukürzen: Ende des Jahres 2013 gab es dann Erschütterungen an den Häusern, so dass es zu einer kurzfristigen Evakuierung und einem direkt darauffolgenden Abriss kam. Daraufhin verstummte der Protest jedoch nicht, sondern nahm erst richtig an Fahrt auf. Besondere Bedeutung hatte eine gut besuchte Stadtteilversammlung in den Räumen des FC St. Pauli auf der unter anderem eine demokratische Planung für die Neubebauung gefordert wurde. So entstand die Planbude als ein vom Stadtteil legitimierter Akteur, der den Beteiligungsprozess für die Neuplanung organisieren und durchführen konnte. Es wurde erreicht, dass durch die Planbude die Interessen des Stadtteils auf Augenhöhe mit Bezirk und Investor verhandelt werden konnten. Das Ergebnis wurde im sogenannten „St. Pauli Code“ festgehalten. Dieser demokratische Stadtentwicklungsprozess war

wirklich einmalig und hat auch bundesweit für große Aufmerksamkeit gesorgt. Aus verschiedenen Gründen, die nichts mehr mit dem Beteiligungsprozess zu tun hatten, dauerte es dann allerdings bis Ende 2021, bis der Bebauungsplan für das Areal vom Bezirk verabschiedet wurde. Entgegen den Erwartungen fing die Bayrische Hausbau daraufhin nicht an zu bauen, sondern verkündete die Absicht, das Grundstück weiter zu verkaufen.

Der aktuelle Stand ist, dass der Projektentwickler Quantum das Grundstück kaufen und entwickeln und daraufhin die öffentlich geförderten Wohnungen an die SAGA verkaufen will. Laut Ankündigungen sollen jetzt rund 160 geförderte Wohnungen entstehen, davon allerdings die allermeisten im dritten Förderweg und damit relativ teuer. Ansonsten ist vom St. Pauli Code nicht viel übriggeblieben. Alle guten Ideen – von öffentlich zugänglichen Dächern, über einen Skatepark, den Stadtteilbalkon, das Wohnprojekt, die Quartiersgasse und die preissubventionierten Gewerberäume für St. Pauli-affines Gewerbe – wurden ersatzlos gestrichen. Geblieben ist unterm Strich Wohnungsbau in der Hand der SAGA und ein großes Hotel.

Politisch ist das ein Desaster und ein Skandal. Besonders tragisch finde ich, dass hier fahrlässig ein langfristiger Beteiligungsprozess missachtet und damit viel Vertrauen in demokratische Prozesse verbrannt wurde. Ich glaube, die Verantwortlichen in der Politik machen sich gar nicht klar, wie sehr so etwas zur Politikverdrossenheit beiträgt und Parteien wie der AfD in die Karten spielt.

Theo Bruns: Ich bin Mitglied der Holstenareal-Initiative „knallt am dollsten“, habe mein Büro in der nahegelegenen fux eG und spreche auch als Mitglied einer Baugemeinschaft, die ursprünglich auf dem Holstenareal ein Wohnprojekt verwirklichen wollte. Also auch aus der Perspektive eines möglichen Bewohners, der ein Interesse an einem lebenswerten und lebendigen Quartier hat.

Die aktuelle Entwicklung begann damit, dass Carlsberg den Standort der in Altona ansässigen Brauerei verlegen und das Grundstück verkaufen wollte. Um den Betrieb in Hamburg zu halten, verzichtete die Stadt unter Olaf Scholz 2016 auf ihr Vorkaufsrecht, was sich als folgenschwerer Fehler erweisen sollte. Der damalige Verkehrswert des Gewerbe- und Industriegebiets lag bei ca. 50 Millionen Euro. Beim ersten Verkauf sind dann bereits 150 Millionen Euro geflossen. Daraufhin kam es zu drei weiteren Verkäufen, die als sogenannte Share Deals abgewickelt wurden, bei denen Unternehmensanteile und nicht das Grundstück als solches die Besitzer*in wechseln. Zuletzt wurde das Gelände von der Adler Group erworben, die es zwischenzeitlich mit einem Wert von 364 Millionen Euro in ihren Büchern führte. Der Bezirk Altona führte in der Folge Verhandlungen um einen städtebaulichen Vertrag mit dem Investor. Ende 2021 wurde öffentlich, dass sich die Adler Group in einer wirtschaftlichen Schieflage befand. Zudem sah sich der Konzern mit Vorwürfen des Betrugs und der Bilanzmanipulation konfrontiert. In buchstäblich letzter Minute hat der Bezirk Altona dann

entschieden, den städtebaulichen Vertrag nicht zu unterzeichnen – nachdem die grüne Bezirksamtsleiterin Stefanie von Berg zuvor noch den inzwischen legendären Satz gesagt hatte, es sei „gute hanseatische Art, dem Investor zu vertrauen, dass er uns nicht hinter die Fichte führt“.

Das war der Stand im Mai 2022. Danach sind drei Jahre verstrichen, ohne dass irgendetwas passiert ist. Sowohl der Bezirk als auch der Senat haben es versäumt, Instrumente zu nutzen, die ihnen zur Verfügung standen, um das Gelände einer gemeinwohlorientierten Entwicklung zuzuführen. Ich denke da zum Beispiel an eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme nach dem Baugesetzbuch oder in letzter Instanz auch an eine Vergesellschaftung nach Artikel 15 Grundgesetz. Die Hamburger SPD vertraut jedoch lieber den Investor*innen, als wohnungspolitisch zu intervenieren. Selbst dann, wenn diese offensichtlich in Skandale verwickelt und an Wohnungsbau gar nicht interessiert sind.

Im Dezember 2024 kam dann Bewegung in die Sache, weil Adler den Immobilienmakler CBRE beauftragte, das Holstenareal zu verkaufen. Unter den Bieter*innen blieben zuletzt der Projektentwickler Quantum und die SAGA übrig, die das Gelände gemeinsam kaufen und entwickeln wollen. Unsere Befürchtung ist, dass die Stadt ein doppeltes Zugeständnis machen wird: den Verzicht auf die Ausübung des Vorkaufsrechts gegenüber Adler und eine noch dichtere Bebauung als Kompensation für den Kaufpreis an SAGA/Quantum.

Welche Erwartungen habt ihr denn an die weitere Entwicklung? Mit der SAGA ist ja in beiden Gebieten das kommunale Wohnungsunternehmen Hamburgs beteiligt. Ergeben sich hieraus Chancen?

Steffen: Ehrlich gesagt habe ich momentan gar keine Erwartungen. Der ganze von der Stadt beauftragte Beteiligungsprozess der Planbude, mit dem wirklich neue Wege begangen wurden, wird jetzt in den Wind geschossen. Mit dem Einstieg der SAGA wird suggeriert, dass die Stadt die Entwicklung in die Hand nehmen würde. Da aber – soweit wir wissen – der Projektentwickler das Grundstück kauft und am Ende nur die öffentlich geförderten Wohnungen auf die SAGA überträgt, unterliegt das ganze Vorhaben nun einer Profitlogik. Und leider ist es so, dass auch die SAGA unserer Erfahrung nach gerade in den innenstadtnahen Stadtteilen wie St. Pauli, Altona und St. Georg selbst mit der Wohnungsvergabe und regelmäßig steigenden Mieten die Gentrifizierung vorantreibt.

Theo: Angesichts der Skandale um die Adler Group wird gerne behauptet, dass alles besser würde, wenn der berühmte „ehrliche Hamburger Kaufmann“ zum Zuge käme. Das Problem liegt allerdings an der Orientierung an maximalem Profit, die einer solidarischen Stadtentwicklung im Wege steht. Da ist es egal, ob der Investor wie Quantum aus Hamburg kommt oder seinen Firmensitz woanders hat. Wir haben immer für eine Kommunalisierung des Geländes und seine anschließende Bebauung durch



oben: „Flaschenballet“: Protestaktion für eine gemeinwohlorientierte Entwicklung des Holstenareals. (Bild: Theo Bruns)

rechts: Filmplakat „buy buy St. Pauli“. Der Film dokumentiert den Abriss der Esso-Häuser im Kontext der Gentrifizierung des Stadtteils St. Pauli. (Bild: www.buybuy-stpauli.de)



gemeinwohlorientierte Akteure, wie Genossenschaften, kommunale Wohnungsunternehmen oder Projekte wie das Mietshäusersyndikat plädiert. Ich teile auch die Kritik an der SAGA, die dringend dahingehend reformiert werden müsste, keine Gewinne mehr zu erzielen, sondern günstige Mieten zu gewährleisten. Um ein wirklich gemeinwohlorientiertes Unternehmen zu sein, müsste die SAGA ihre Gesellschaftsform ändern und Mieter*innenrechte stärken. In der jetzigen Verfassung erwarte ich von dem Duo SAGA/Quantum daher leider auch nicht sehr viel.

Welche Besonderheiten zeichnen die beiden Areale aus und welche Wünsche bestehen aus der Nachbarschaft? Welches Potenzial ließe sich hier heben, wenn die Gebiete gemeinwohlorientiert entwickelt werden würden?

Theo: Das Scheitern der Quartiersentwicklung „à la Adler“ birgt die einmalige Chance für die Entwicklung eines vorbildhaften und zukunftsfähigen Stadtteils in sich. Um die Bedarfe an bezahlbarem Wohnraum zu decken, müssten mindestens zwei Drittel geförderte Wohnungen gebaut werden. Dies darf aber nicht zu einer Fixierung auf die reine Zahl neuer Wohnungen führen, bei der alles andere hinten runterfällt. So dürfen der Anspruch auf ein inklusives und diverses Quartier mit Angeboten von sozialen Träger*innen und Bauflächen für Wohnprojekte ebenso wenig aufgegeben werden wie das angedachte Community Center in den historischen Brauereigebäuden oder sonstige öffentliche Nutzungen für Jugendliche, Familien und ältere Menschen. Und wir sollten im Sinne einer zukunftsorientierten Stadtentwicklung noch über diese Zielsetzungen hinausdenken. Zum Beispiel wurden die Klimaerfordernisse bisher nicht ausreichend berücksichtigt. Die Grünflächen sind zu klein angesetzt. Der dicht bebaute Stadtteil Altona-Nord ist sehr anfällig für Hitzeentwicklung und Starkregenereignisse. Die Frage der Begrünung und Klimaanpassung – Dächer, Fassaden, Entsiegelung, Retentionsflächen, Baumbestand – ist daher absolut zentral. Das Ausscheiden der Adler Group aus dem Prozess müsste also genutzt werden, um eine innovative, gemeinwohlorientierte und klimaverträgliche Entwicklung voranzutreiben. Es gibt dazu einen tollen Entwurf von zwei Architekturabsolventinnen aus München, die sich intensiv mit dem Holstenareal beschäftigt und unter Einbeziehung der Nachbarschaft Ansätze für eine alternative Planung erstellt haben. In ihrem Entwurf spielen Freiräume, Kleinteiligkeit und Nutzungsmöglichkeiten eine große Rolle, um Raum zu lassen, der von den zukünftigen Bewohner*innen gestaltet und genutzt werden kann.

Steffen: Die aus der Nachbarschaft gewonnenen Ideen für die ehemaligen Esso-Häuser haben ein sehr verdichtetes Areal ergeben, auf dem sehr unterschiedliche Nutzungen auf engem Raum realisiert werden könnten. Im Vordergrund stand hier die Frage, wie – neben bezahlbaren Wohnungen – öffentlicher Raum geschaffen werden kann, der für alle Bewohner*innen des Stadtteils zugänglich ist. Es ging darum, wie beispielsweise eine Stadteilkantine,

eine Sozialeinrichtung für Sexarbeiter*innen oder unkommerzielle Musikübungsräume auf St. Pauli trotz der Gentrifizierung noch Platz finden können. Die Wünsche der Nachbarschaft wurden im St. Pauli Code zusammengefasst. Mit dem Planbude-Prozess war ja die Hoffnung verbunden, dass es gelingt, Rahmenbedingungen und Anforderungen für die Stadtentwicklung auf Basis eines demokratischen Beteiligungsprozesses zu entwickeln – und die Ergebnisse dann auch zur Grundlage für konkrete Bauprojekte zu machen. Voraussetzung dafür ist, dass die Marktlogik zurückgedrängt und Räume für gemeinwohlorientierte Ansätze offengehalten werden. Dafür braucht es übrigens auch entsprechende Ressourcen in der städtischen Verwaltung, damit Impulse der Zivilgesellschaft auch aufgenommen und in Entwicklungsgebiete eingebracht werden können. Ein sehr wichtiger Aspekt des ganzen Prozesses zur Neuentwicklung der ehemaligen Esso-Häuser war ja, dass sich die Menschen im Stadtteil soweit empowert haben, dass es möglich wurde, mit Politik, Verwaltung und Investor auf Augenhöhe zu verhandeln.

Theo: Ich schließe mich Steffen an, dass mit der investorenorientierten und renditegetriebenen Stadtentwicklungspolitik gebrochen werden muss. Wir brauchen einen Paradigmenwechsel hin zu einer echten Neuen Wohngemeinnützigkeit, einer sozialen Bodenpolitik und einem anderen, gleichberechtigten Verständnis der Zusammenarbeit zwischen Bewohner*innen und Verwaltung der Stadt.



Steffen Jörg ist Mitarbeiter der Gemeinwesenarbeit (GWA) St. Pauli. **Theo Bruns** ist Verleger und aktiv in der Holstenareal-Initiative „knallt am dollsten“. Beide engagieren sich seit vielen Jahren zum Thema Recht auf Stadt in Hamburg. (Bild: STATTAU HAMBURG)

GEMEINWOHLORIENTIERTE QUARTIERSENTWICKLUNG

Das Baugebiet Kleineschholz in Freiburg im Breisgau

Benedikt Schmid

Ein ganzes Quartier mit rund 500 Wohneinheiten, das ausschließlich von gemeinwohlorientierten Akteuren entwickelt wird. So sieht es die Konzeptvergabe für das in Freiburg im Breisgau gelegene Baugebiet „Kleineschholz“ vor. Diese außergewöhnliche Ausrichtung der Grundstücksvergabe veranlasst uns, einen Blick auf ein Beispiel außerhalb Hamburgs zu werfen. Zuschläge für Grundstücke haben unter anderem drei Wohnprojekte des Miethäusersyndikats sowie fünf Wohnprojekte bekommen, die von Genossenschaften realisiert werden. Das Baugebiet ist ein Meilenstein in der Freiburger Wohnungsbaupolitik, stößt jedoch bei der Finanzierungsstruktur an seine Grenzen.

Auf ein unerwartet starkes und anhaltendes Bevölkerungswachstum und den Mangel an bezahlbarem Wohnraum reagierte die Stadt Freiburg im Breisgau in den 2010er Jahren mit der Identifikation und Ausweisung mehrerer Flächen für den Wohnungsbau. Darunter auch das zentral im Freiburger Stadtgebiet liegende Baugebiet

Kleineschholz Nord, welches in den Folgejahren jedoch einen besonderen Weg einschlug: im Sommer 2018 – als der städtebauliche Wettbewerb bereits lief – kündigte der neu gewählte Oberbürgermeisters Martin Horn an, Kleineschholz ohne profitorientierte Investor*innen realisieren zu wollen.

Kleineschholz ist das Leuchtturmprojekt einer Kommunalregierung, die einer rein marktgesteuerten Wohnraumentwicklung zunehmend kritisch gegenübersteht. Während kommerzielle Bauträger*innen weiterhin eine zentrale Rolle in Freiburgs Wohnungsbaupolitik einnehmen, setzt sich die Stadt durch eine aktive Liegenschaftspolitik, die Förderung gemeinnütziger Akteure und qualitative Vergabeverfahren für die Schaffung bezahlbaren Wohnraums ein.

Die Planung für Kleineschholz sah dabei insbesondere zwei Instrumente vor: eine offene Konzeptvergabe und die Vergabe der Grundstücke im Erbbaurecht. Mit ersterer gelang es der Stadt auf die Bedürfnisse von Kleingewinnssenschaften



Bauschild des Quartiers Kleineschholz in Freiburg. Im Hintergrund der „Pavillon für alle“, welcher als Anlaufstelle für wohnprojektinteressierte Einzelpersonen und Gruppen dient. (Bild: Benedikt Schmidt)

und Projekten des Mietshäuser Syndikats einzu-gehen. Gleichzeitig wurde die geplante Vergabe im Erbbaurecht so ausgestaltet, dass sie die ohnehin hohen finanziellen Belastungen für gemeinwohlorientierte Akteure weiter verschärfte und daher letztendlich scheiterte.

Grundstücksvergabe an gemeinwohlorientierte Akteure

Die Konzeptvergabe für Grundstücke in Kleinescholz umfasst verschiedene Vorgaben wie den Freiburger Effizienzhausstandard 55, Anschluss an das Wärmenetz sowie Mindestvorgaben zu PV-Nutzung und Gebäudebegrünung. Das zentrale – und besondere – Kriterium ist jedoch, dass sich nur gemeinwohlorientierte Akteure bewerben können. Da „Gemeinwohl“ (ganz im Gegensatz zur ehemaligen Wohngemeinnützigkeit) kein bestimmter Rechtsbegriff ist, wurden Anforderungen an die Unternehmensart definiert: a) Projekte mit Mieter-schafts-Beteiligung am Vermögenswert, b) Unternehmen mit Daseinsvorsorge-Auftrag für Wohn-nutzung, c) Unternehmen zur Förderung sozialer und ökologischer Projekte sowie d) Unternehmen mit Mitarbeiter*innenwohnen aus systemrelevanten Berufsgruppen. Weitere Voraussetzungen sind Ver-pflichtungen zur Realisierung von mindestens 50 % der Gesamtgeschossfläche Wohnen im geförderten Mietwohnungsbau sowie zu einer einmaligen Ab-löse der Erbbauzinsen in Höhe von 100 % des Grund-stückspreises. Letzterem wurde später noch eine Alternativoption zum Erwerb des Grundstückes mit erbbaurechtsersetzendem Wiederkaufsrecht durch die Stadt hinzugefügt (dazu unten mehr).

Durch einen mehrstufigen Vergabeprozess re-agierte die Stadt auf die begrenzten finanziellen Mittel der Wohnprojekte. Statt detaillierter Planun-gen forderte die Stadt eine „plausible, inhaltliche Konzeptdarstellung des Bauprojekts mit Angaben zur Konzeptidee“. Die Konzepte wurden bezüg-lich ihres Quartiersbeitrags, der Projektqualität und ihrer Realisierbarkeit vergleichend durch eine Kommission begutachtet und in einen Vergabevor-schlag überführt, der vom Gemeinderat bestätigt wurde.

Ungefähr die Hälfte der frei vergebenen Grund-stücke wurden an selbstorganisierte Wohnprojekte vergeben, darunter drei Projekte des Miethäuser Syndikats, zwei Projekte der Dachgenossenschaft „Wohnen für Alle“ und zwei Kleingenossenschaften (siehe Kasten 1 und 2). Weitere Grundstücke gin-gen an die Stiftungen Aktion Mensch und Kolping Jugendwohnen, den Verein Urbanova e.V. und die bereits etablierten Akteure Siedlungswerk GmbH und Stadt | Land | Gut GmbH & Co. KG i.G. Hinter letzterer steckt unter anderem der Freiburger Bau-träger und Investor Unmüßig – was für viele Be-obachter*innen des Verfahrens eine etwas irritie-rende Auslegung der Gemeinwohlorientierung dar-stellte. Zusätzlich erhielten die Freiburger Stadtbau als kommunales Unternehmen und die Bundes-anstalt für Immobilienaufgaben jeweils zwei Grund-stücke außerhalb des Konzeptvergabeverfahrens.

Die ausgewählten Projekte schlossen einen einjährigen Reservierungsvertrag mit der Stadt. Bis Vertragsende müssen eine genehmigungs-fähige Projektplanung sowie die Finanzierungs-bestätigung der Bank vorliegen. Die Stadt begleitet diese Reservierungsphase durch regelmäßige Statusgespräche und kann so zeitnah auf Ent-wicklungen reagieren. Alle Projekte befinden sich aktuell (Sommer 2025) in dieser Phase.

sozial·bezahlbar unverkäuflich

Gemeinsam Wohnraum schaffen
KESH & Mietshäuser Syndikat
kesh_3_freiburg | kleineschholz-syndikat.org

Drei neue Hausprojekte im Mietshäuser Syndikat

Im Quartier Kleinescholz in Freiburg entstehen drei Häuser, die nach dem Modell des Mietshäuser Syn-dikats organisiert sind. Dies sind: 1) „Birnbäum – Gut alt werden in Gemeinschaft“, ein solidarisches Wohn-projekt, das auf die Bedürfnisse älterer Menschen zu-geschnitten ist. Im Mittelpunkt steht die Idee, im Alter nicht allein zu sein, sondern in einer Gemeinschaft zu leben, die gegenseitige Unterstützung selbstver-ständlich macht. Ergänzt wird dies durch ein Fürsorge-konzept, das Sicherheit gibt und Würde im Alltag garan-tiert. 2) „E.O.S.*Haus 1 – Vielfalt unter einem Dach“, hier entsteht ein buntes Miteinander für Familien, Allein-stehende, Wohngemeinschaften und Menschen, die auf dem freien Wohnungsmarkt besonders schlechte Chan-cen haben. Von den Wohnungen sind etwa zwei Drittel sozial gefördert. Herzstück des Hauses ist ein groß-zügiger Multifunktionsraum mit Gastroküche, der auch für das gesamte Quartier nutzbar ist. Ergänzt wird er durch weitere Räume im Erdgeschoss, die von gemein-nützigen Initiativen getragen werden – darunter offene Werkstätten und ein Bildungsprojekt. 3) „Velohaven – Ein Hafen für alle“, in dem sich Wohnen, Nachhaltigkeit und Nachbarschaft in besonderer Weise verbinden. Das Projekt umfasst Wohnungen für verschiedene Genera-tionen und Lebensentwürfe. Eine WG für Auszubildende, Wohnraum für eine wohnungslose Frau in Kooperation mit sozialen Trägern und barrierearme Wohnungen ze-igen die soziale Vielfalt. Ökologisch setzt Velohaven auf Holzbau, Photovoltaik und eine naturnahe Gestaltung, die Lebensräume auch für Pflanzen und Tiere schafft. Zugleich soll das Haus ein Ort für Engagement werden – mit Projekten rund ums Teilen, um Fahrradkultur und um grüne Stadträume. In allen drei Projekten übernehmen die zukünftigen Bewohner*innen von Anfang an Ver-antwortung für Planung, Finanzierung und Organisation. Ziel ist Wohnraum, der sozial, bezahlbar und dauerhaft unverkäuflich bleibt. Durch die Einbindung ins Miets-häuser Syndikat sind die Wohnungen dauerhaft vor Verkauf und Spekulation geschützt. Alle drei Projekte freuen sich über Direktkredite von solidarischen Unter-stützer*innen. Kontakt unter: kleineschholz@wemge-hoerdiestadt.org.

Die gescheiterte Vergabe im Erbbaurecht

Während die Konzeptvergabe planmäßig verlief, scheiterte die Vergabe im Erbbaurecht. Auslöser waren die massiven Steigerungen der Zins- und Baukosten seit 2022. Für das Scheitern sind jedoch drei weitere Faktoren ausschlaggebend:

Erstens wird Kleineschholz im Rahmen einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme (SEM) entwickelt und damit als Sonderrechnung außerhalb des regulären Haushalts geführt. Diese wird bereits mit jährlich knapp drei Millionen Euro aus dem Kernhaushalt bezuschusst. Um ein weiteres Defizit zu verhindern, muss der volle Grundstücks-wert durch eine einmalige Ablösezahlung beglichen werden – was finanziell dem käuflichen Erwerb gleichkommt. Zweitens benachteiligt die baden-württembergische Landeswohnraumförderung dieses Erbbaurechtsablösemodell gegenüber dem Grundstückskauf erheblich. Bei der Förderung wird ein einmaliger Zuschuss berechnet (Barwert-methode) – basierend auf der Annahme, dass über 30 Jahre hinweg ein Erbbauzins von maximal 3 % pro Jahr gezahlt wird. Diese Methode führt dazu, dass nur etwa 60 % des tatsächlichen Grundstücks-werts gefördert werden. Drittens verringert das Erbbaurecht die Beleihungsfähigkeit bei Banken, da das Grundstück – anders als beim Eigentum – nicht als Sicherheit verwendet werden kann.

Diese Finanzierungsstruktur lässt einen zentralen Vorteil des Erbbaurechts ungenutzt: kontinuierliche Zahlungen statt eines einmaligen Kaufbetrags. Dies wäre besonders für gemeinwohlorientierte Akteure mit wenig Eigenkapital vorteilhaft. In den Gesprächen zwischen den Projekten und der Stadt wurden die finanziellen Herausforderungen eines Erbbaurechts im Ablösemodell schnell deutlich. Die Stadt bot daraufhin alternativ eine Kaufoption mit Sicherungsmechanismen an (preislimitiertes Vorkaufsrecht der Stadt bei Weiterveräußerung; sanktionsbehaftetes Wiederkaufsrecht bei Verstoß gegen vertragliche Bedingungen; erbbbaurechts-ähnliches Wiederkaufsrecht). Im Ergebnis wird nun keines der Grundstücke im Erbbaurecht vergeben. Positiv hervorzuheben ist jedoch die enge Kommunikation zwischen Stadt und Projekten, die dieses schnelle Nachsteuern ermöglichte.

Fazit

Mit dem Quartiersentwicklungsprojekt Kleineschholz hat die Stadt Freiburg einen innovativen Prozess initiiert, der durch eine offene Konzeptvergabe neue Wege in der kommunalen Wohnraum-entwicklung aufzeigt. Allerdings bleibt mit dem Scheitern des Erbbaurechts ein wichtiger Hebel für bezahlbaren Wohnraum ungenutzt. Ein „echtes“ Erbbaurecht mit laufenden Zinszahlungen hätte die finanzschwachen Wohnprojekte signifikant entlasten können – aber eine grundlegende Überarbeitung der Finanzierungsstrukturen der gesamten Maßnahme erfordert. Angesichts des enormen Beitrags dieser Projekte zu einer nachhaltigen, gerechten und inklusiven Wohnraumentwicklung – nicht zuletzt durch unzählige Stunden ehrenamtlichen Engagements – bleibt die Frage, ob alternative Wege möglich gewesen wären. Bei angespannten Kommunalfinzen können Städte mit dieser Herausforderung jedoch nicht alleine gelassen werden. Es braucht daher einen Paradigmenwechsel hin zu einer konsequent gemeinwohlorientierten Wohnraumentwicklung mit entsprechend angepassten Finanzierungsstrukturen auf allen Ebenen.



Das Gesamtkonzept Wohnen der Stadt Freiburg i.Br. findet sich hier: <https://www.freiburg.de/pb/1770772.html>

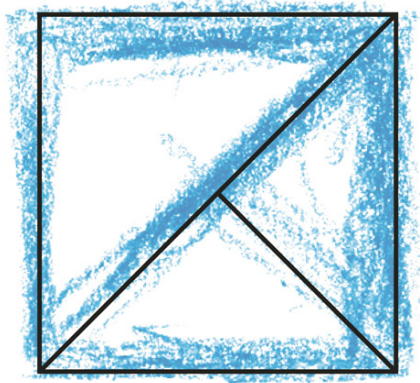
WOHN PROJEKT WOLKE

Ein Wohnprojekt der
Dachgenossenschaft
Wohnen für Alle eG

Dachgenossenschaft Wohnen für Alle eG

Die Dachgenossenschaft Wohnen für Alle eG ermöglicht es kleineren Wohnprojekten, die ideellen und organisatorischen Vorteile der Genossenschaftsform zu nutzen, ohne selbst eine eigene Genossenschaft gründen zu müssen. Sie fungiert als rechtlicher und organisatorischer Rahmen, übernimmt die Eigentümerschaft der Grundstücke, bündelt bürokratische Aufgaben und unterstützt die angedockten Wohnprojekte bei der Grundstückssuche, Konzepterstellung, Bauplanung und Vernetzung. Die Dachgenossenschaft ist alleinige Eigentümerin der Immobilien und trägt somit die wirtschaftliche Hauptverantwortung, während die Bewohner*innen dennoch einen hohen Grad an Autonomie behalten. Ziel der Dachgenossenschaft ist die Schaffung gemeinschaftlichen, nachhaltigen und bezahlbaren Wohnraums. Dieses Ziel ist auch in ihrer Satzung verankert, wodurch der Wohnraum dauerhaft dem Markt entzogen wird. Die 2020 gegründete Genossenschaft begleitet derzeit drei gemeinschaftliche Wohnprojekte unter ihrem Dach – zwei davon (Wolke e.V. und LifeLab e.V.) in Kleineschholz.

Dr. Benedikt Schmid ist akademischer Mitarbeiter am Institut für Umweltsozialwissenschaften und Geographie an der Universität Freiburg. In seiner Forschung beschäftigt er sich mit Fragen der sozialökologischen Transformation, unter anderem im Bereich der Wohnraum- und Quartiersentwicklung.



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.

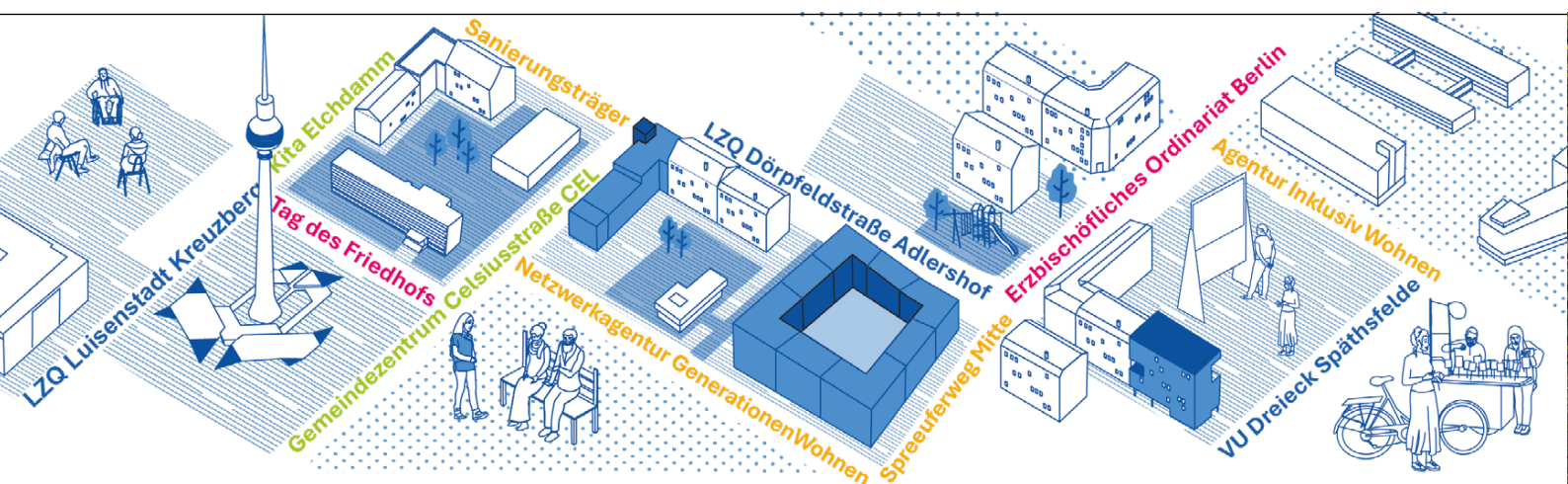
Die STATTBAU HAMBURG Stadtentwicklungsgesellschaft mbH hat drei Gesellschafter*innen: Mieter helfen Mietern, Hamburger Mietverein e.V., Wohnungsbaugenossenschaft Schanze e.G. und die autonomen jugendwerkstätten Hamburg e.V.

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!



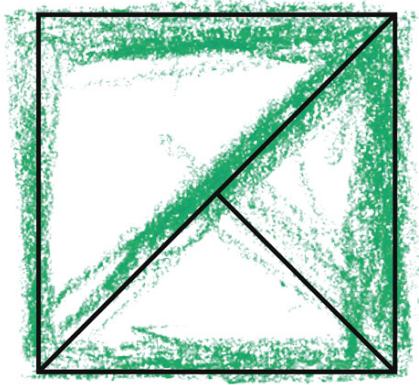
Wir fördern gemeinschaftliche Wohnformen, die sozialen Zusammenhalt, Vielfalt und Inklusion stärken.

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 KOORDINATIONSSTELLE 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.