

DIE SCHANZE WOHNUNGSBAUGENOSSENSCHAFT E. G. – 25 JAHRE GENOSSENSCHAFTLICHE INNOVATION

VON JOSEF BURDA

1987, ALS DIE SCHANZE ALS GENOSSENSCHAFT gegründet wurde, war sie etwas Besonderes – heute nach gut 25 Jahren ist sie es noch immer“, so Rosemarie Oltmann, von Anfang an dabei und seitdem in verantwortlicher Funktion der Genossenschaft. Sie muss es wissen, denn ihr Name ist fest mit der Entwicklung dieser junggebliebenen Genossenschaft verbunden.

Nicht nur auf Hamburg bezogen, sondern bundesweit gehört die Schanze zu einer Genossenschaftsgeneration, die dafür gesorgt hat, dass der Genossenschaftsgedanke modernisiert, genauer gesagt wieder auf die Anfänge der Genossenschaftsbewegung bezogen wurde: Genossenschaften als gesellschaftliche Innovation wirtschaftlicher Selbsthilfe und sozialer Teilhabe und zwar immer dann, wenn die bisherigen Instanzen für die Lösung wichtiger Aufgaben nicht präsent waren. So auch bei der Schanze Ihre Rolle wird deutlicher, betrachtet man die Geschichte der Genossenschaftsbewegung und die stadtentwicklungs- sowie wohnungspolitischen Rahmenbedingungen zur Zeit ihrer Gründung.

WOHNUNGSGENOSSENSCHAFTEN ALS SELBSTHILFEBEWEGUNG – SEIT RUND 130 JAHREN IN HAMBURG

1885 wurde in Hamburg die Schiffszimmerergenossenschaft gegründet. Sie ist die älteste Hamburger Wohnungsgenossenschaft und gehört in eine der ersten Phasen der Genossenschaftsbewegung. Sie war, wie andere Genossenschaften damals auch, als berufsständig ausgerichtete Selbsthilfeorganisation in der ersten Zeit der Industrialisierung entstanden. Die junge Bewegung reagierte auf die große Wohnungsnot der auf der Suche nach Existenzsicherung in die Städte zuwandernden Arbeiterschaft.

Rechtliche Grundlage für die neue Unternehmensform bildete das unter Bismarck gewissermaßen im Gegenzug zu den repressiven Sozialistengesetzen erlassene erste Genossenschaftsgesetz, das sich an den in England entstandenen Genossenschaften orientierte. Viele der damals im jungen Deutschen Reich gegründeten Genossenschaften bauten Wohnraum für ihre Mitglieder und lösten sich danach auf. Dafür hatten sie gute Gründe: Die Haftung der Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler bezog sich zu jener Zeit auf deren gesamtes Privatvermögen. Da konnte man besser gleich Eigentümer werden.

Das wurde erst anders, als 1890 unter dem jungen Kaiser Wilhelm II. – der ansonsten sehr autoritär und militaristisch war und Deutschland in den Ersten Weltkrieg führte – das Genossenschaftsgesetz novelliert und die Haftung auf die genossenschaftlich Einlage beschränkt wurde, so, wie es auch heute noch der Fall ist. Es folgte ein Boom genossenschaftlicher Neugründungen, immer noch vielfach mit berufsständigem oder weltanschaulichem Hintergrund. Es entstanden z. B. Lehrer-, Beamten-, Buchdrucker-

oder Schiffszimmerergenossenschaften oder christliche, freigewerkschaftliche, die von Spekulation „freie Scholle“ u. a.

Diese Entwicklung wurde durch den Ersten Weltkrieg jäh unterbrochen, dann aber in der Weimarer Republik fortgesetzt. In vielen Wirtschaftsbereichen wurden Genossenschaften gegründet, die es bis heute gibt, und die Wohnungsbaugenossenschaften entwickelten sich zu einer Wohnreformbewegung. Sie wurden Gegenpole zur massiv grassierenden Bodenspekulation. Wer bei Genossenschaften wohnte, hatte das große Los gezogen und war entsprechend stolz darauf. Nicht dass diese Wohnungen luxuriös gewesen wären, eher im Gegenteil: schlicht und funktional, dafür bezahlbar und spekulations-sicher. Aber: Man wohnte nicht wie oftmals anderswo mit einer ganzen Familie in einem einzigen Zimmer.

Genossenschaftliche Träger boten ihren Mitgliedern mehr als Wohnraum: Bibliotheken zur geistigen Erbauung, Sportflächen zur körperlichen Ertüchtigung, Gemeinschaftsbäder und -waschküchen. Das sparte Wohnfläche und war kostengünstig. Wegen der genossenschaftlichen Mitwirkungs- und Gestaltungsmöglichkeiten war man eben nicht ein dem Wohnungsgeber wehrlos ausgesetzter Mieter – wie in der Moritat vom „Hauswirt, der gekündigt hat“, sondern ein „Genosse“ mit vertraglich verbürgtem, lebenslangem Nutzungsrecht.

Im Faschismus wurde die lebendige Genossenschaftsbewegung der Weimarer Republik zerschlagen und in der deutschen Arbeitsfront gleichschaltet. Mit seiner Blut- und Boden-Politik und der Kleinsiedlerideologie versuchte das Regime die Massen über die private Scholle oder eine in Aussicht gestellte Scholle an sich zu binden. Gleichschaltung und Krieg führten zu einem Verlust genossenschaftlicher Identitäten, wovon sich die Genossenschaftsbewegung bis heute nicht erholt hat.

Nach der Befreiung beteiligten sich Genossenschaften in der Nachkriegsphase in einer vierten Gründungswelle am Wiederaufbau. Doch nicht nur sie: Städtische Wohnungsbaunternehmen wie in Hamburg die Siedlungs- und Aktiengesellschaft Altona (SAGA), die erst 1972 aus unterschiedlichen, vormals eigenständigen Unternehmen zusammengeschlossen worden waren, wurden zu bevorzugten Partnern der Politik. Das gilt vor allem auch für die gewerkschaftseigene NEUE HEIMAT, die irrierenderweise den von den Nazis eingeführten Namen beibehalten hatte und mit 100 000 Wohneinheiten zum größten europäischen Wohnungsunternehmen heranwuchs.

Wohnungsbaugenossenschaften spielten vor allem in der allgemeinen Wohnraumversorgung eine wachsende Rolle. Viele Neugründungen gab es schon Ende der 40er-Jahre bis in die 60er-Jahre

des letzten Jahrhunderts. Insbesondere in den wachstumsstarken 50er- bis 70er-Jahren wurden sie zu relevanten Akteuren auf dem Wohnungsmarkt. Sie wuchsen und wuchsen und verfügten heute zusammengenommen mit ihren rund 130 000 Wohneinheiten über genauso viele wie die städteigene SAGA/GWG (GWG = Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft). Sie halten damit rund 20 Prozent aller Mietwohnungen der Hansestadt in ihrem Bestand.

Dieses Wachstum hatte Folgen für die genossenschaftliche Identität. Neue Mitglieder wurden den Genossenschaften von den Wohnungsämtern für die öffentlich geförderten Wohnungen zugewiesen. Die Frage, ob die Mitglieder sich für genossenschaftliche Ziele interessierten, war allenfalls zweitrangig. Viele Genossenschaften wurden in der gesamten damaligen Bundesrepublik auf diese Weise quasi zu Wohnungsunternehmen mit formal vorhandenen genossenschaftlichen Grundprinzipien und Selbstverwaltung seitens der Mitglieder – gleichwohl mit tradierten genossenschaftlichen Nutzungsrechten.

SEIT DEN 80ER-JAHREN DES LETZTEN JAHRHUNDERTS: WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT RELOADED

Besser versteht man die Hintergründe der neuen Gründungswelle von Genossenschaften, in der die Schanze entstand, wenn man einen Blick auf die damaligen wohnungs- und stadtentwicklungspolitischen Leitgedanken und Konfliktlinien wirft. Wiederentdeckt wurde das Genossenschaftsmodell in einer Zeit, als Stadtplaner die fixe Idee von einer neuen Gestalt der Stadt entwickelten. Gut aufgeräumt sollte die moderne Stadt sein, Licht, Luft und Sonne für alle bieten und nicht zu vergessen: autogerecht sollte sie sein. Die tristen Mietskasernen der Gründerjahre waren out. Unordentliche – weil historisch gewachsene – Straßenführung in den Innenstädten, Wohnungen ohne Heizung und mit dunklen Innenhöfen, in denen auch noch Gewerbe angesiedelt war, sowie die vielerorts marode Bausubstanz wurden beklagt. Die vorgesehene Lösung hieß: Weg mit dem Schrott.

Konkret bedeutete das: Abriss, Neubau, fertig ist die neue Stadt: Praktisch, quadratisch, gut sollte sie werden. Und vor allem auch noch hoch: wie z. B. die Alstercity, die mit ihrem gigantischen Hochhausgebirge von bis zu 32 Geschossen St. Georg ersetzen sollte, die City West Ottensen, St. Pauli, neu gebaut zwischen Reeperbahn und Elbe. Die Hochhäuser an der Palmaille, die heute als Fremdkörper in der Stadtsilhouette wahrgenommen werden, sind Zeugnisse dieses städtebaulichen Irrsinns. Derlei Ideen geisterten durch ganz Europa und wurden dort mal mehr oder weniger umgesetzt. In Hamburg eher weniger. Hier waren neben den

Stadtplanern in Behörden vor allem die SAGA und mehr noch die NEUE HEIMAT diesem Zeitgeist verfallen.

Als der Club of Rome in den 70er-Jahren das „Ende des Wachstums“ verkündete und dieses sogleich eintrat, dämmerte es langsam auch den Stadtplanern. Von Abriss und Neubau war nicht mehr die Rede. Dafür fehlte das Geld. Stattdessen wurden die jahrzehntelang vernachlässigten Innenstadtquartiere von St. Georg bis Ottensen nacheinander zu „Sanierungsgebieten“ erklärt. Gebiete, in denen damals das niedrigste Mietenniveau in der Hansestadt anzutreffen war und heutzutage bei Neuvermietungen die höchsten Preise gezahlt werden.

In der Stadtsanierung beschäftigte man sich damals ausschließlich mit baulichen Maßnahmen: Das hieß: Abriss und Neubau einzelner Häuser oder Straßenzüge, Entkernung der Innenhöfe und Modernisierung der restlichen Gebäude. Dafür wurden Gebäude entmietet – entweder um sie abzureißen oder um sie zu sanieren und technisch auf den aktuellen Stand zu bringen.

Parallel zu massiver Wohnungsnot kam es Anfang der 80er-Jahre zu Wohnungsleerständen, und das provozierte viele Menschen – nicht nur ausschließlich direkt von Wohnungsnot Betroffene. Besetzungen langfristig leer stehender Gebäude waren die Folge. Daran beteiligten sich vor allem junge Menschen. Manchmal kam es mehrmals im Monat zu Hausbesetzungen. So etwas war neu. Für die einen war es eine berechtigte Reaktion auf offensichtliche Missstände, für die anderen ein ungeheuerliches, gesetzeswidriges und systemsprengendes Verhalten. Wo kämen wir denn da hin, wenn wir so etwas durchgehen ließen? Auf die Besetzung folgte die Räumung – ansonsten alles beim Alten – so einfach schien das zu sein.

Jedenfalls beschäftigte, erregte und spaltete das Thema auch die Bürgerschaft und die öffentliche Meinung über Jahre hinweg. Mit einem Wettkampf darum, welche Partei nach der Wahl am rabiatesten gegen Hausbesetzer vorzugehen bereit war, wurden Wahlkämpfe geführt und wurde um Wähler geworben – so, als wären das die wichtigsten Themen, die die Menschen damals umtrieb. In erster Linie ging es um die Hamburger Hafenstraße, die zum bundesweiten Symbol einer gescheiterten Stadtpolitik und des entschiedenen Widerstands dagegen wurde. Angeheizt wurde der bestehende Konflikt von der Springer-Presse mit ihrem Massenblatt, das mit der Frage: „Wie hältst du es mit der Hafenstraße?“ die Politik beständig und jahrelang vor sich hertrieb.

Ruhe in diesen Teufelskreis von Gewalt und Gegengewalt – wie immer man das definieren möchte – sollte das Programm alternativer Sanierung bringen, das vom damaligen linken Flügel der Sozialdemokraten ins Leben gerufen worden war. Umstrittene Häuser sollten an die jungen Leute, die darum kämpften, zur Selbstverwaltung übergeben werden können, wenn diese statt Häuser zu besetzen, Häuser instand setzten – mit einer Muskelhypothek von 15 Prozent der damals förderfähigen Instand-

setzungskosten in Höhe von weniger als 500 Euro pro Quadratmeter. Das Modell war in Berlin schon erprobt worden. Mit dem Unterschied, dass die Berliner Hausbesetzerbewegung gegen einen Wohnungsleerstand protestierte, der aus Gründen privater, durch Steuervergünstigung provozierter Bodenspekulation entstanden war, wohingegen es in Hamburg durchweg um den „Kampf“ um leer stehende städtische Häuser ging, die in vermeintlich öffentlichem, stadtpolitischem Interesse leer geräumt worden waren.

Immerhin: Was in Berlin erprobt worden war, funktionierte in Hamburg sogar noch besser, weil es um städtische Wohnungsbestände und nicht um private ging. Denn damit kam die Politik unmittelbar ins Spiel. Mit der STATTBAU HAMBURG Stadtentwicklungsgesellschaft mbH* wurde 1985 der erste alternative Sanierungsträger gegründet, mit der Johann-Daniel-Lawaetz-Stiftung 1986 der zweite. Der eine ist eine Gründung von Vereinen aus dem NGO-(Non Governmental Organisation-)Sektor, der andere mit staatsnäheren Wurzeln in der damaligen Sozialbehörde, in der linken Sozialdemokratie um den Ex-Sozialsenator Jan Ehlers, der sich stärker um die Umsetzung des Programms alternativer Sanierung kümmerte als die fachlich eigentlich zuständige Sozialbehörde.

Seit den späten 70er- und vor allem in den 80er-Jahren

setze eine Neugründungswelle von jungen Wohnungsgenossenschaften ein, die bis heute anhält. Denn die neuen Wohnformen brauchten Träger. Die klassischen Genossenschaften und ihre Verbände taten sich lange Zeit sehr schwer, eine positive Entwicklung darin zu sehen. Mit großem Argwohn begegneten sie in ihr gewohntes Terrain einbrechenden Neuankömmlingen genauso wie umgekehrt die Neuankömmlinge despektierlich auf die „verstaubten“ „Altgenossenschaften“ heruntersahen. Sie sind immer noch keine „besten Freunde“ geworden, wenngleich sich die Beziehungen durch eine neue Generation an Genossenschaftsvorständen, die auch auf Innovation setzt, zunehmend entspannen.

Heute stehen rund 30 klassischen Wohnungsgenossenschaften in Hamburg fast ebenso viele neue gegenüber, die 1985 und später gegründet worden sind. Das ist bundesweiter Rekord und zeigt: Hamburg ist eine Stadt, in der der Genossenschaftsgedanke lebt und von dem Impulse auf eine Modernisierung der Genossenschaftsidee und -praxis ausgehen.

Rein quantitativ betrachtet, ist der Beitrag der neuen Genossenschaften zur Hamburger Wohnungsversorgung bescheiden. Die meisten sind von deren Initiatoren lediglich zum Zweck der Realisierung eines einzigen Bauvorhabens gegründet worden. Zusammen genommen verfügen diese so-

genannten Wohnprojekte-Genossenschaften – ohne die Neugründungen aus der Hinterlassenschaft der NEUE HEIMAT – lediglich über ein Bauvolumen von etwas mehr als 1000 realisierten Wohneinheiten.

Wenig Masse ist nicht gleichzusetzen mit geringer Bedeutung. Der inhaltliche Input, der hinter diesem relativ kleinen Wohnraumkontingent und seinen Trägern steht, ist beachtlich. Die neugegründeten Träger stehen in besonderer Weise für genossenschaftliche Grundprinzipien: Sie wurden gegründet aus bürger-schaftlicher Selbsthilfe, um Selbstverantwortung ihrer Mitglieder und direkte demokratische Mitgestaltung im Wohnen zu verwirklichen. Sie haben das Thema „Nachbarschaften“ erfunden, das heutzutage die Wohnungswirtschaft insgesamt bewegt, indem sie selbsttragende Nachbarschaften von jungen Familien, von Jung und Alt und von behinderten und nicht behinderten Menschen geschaffen haben. Viele sind vor Ort aktiv und wirken in „ihre“ Quartiere hinein.

Junge Genossenschaften haben nicht nur Ideen, sondern konkrete Angebote für Hamburg erarbeitet und mitgeholfen, höchst konfliktträchtige Hausbesetzungen zu spannenden Selbstverwaltungsmodellen zu entwickeln. Sie sind noch heute dabei, vormals zum Abriss freigegebene Areale für moderne Angebote von Kunst und Kultur zu erhalten. Unter ihren Dächern wird Inklusion verwirklicht: Sie integrieren in ihre Bestände Menschen mit körperlichen oder seelischen Handicaps, Familien und Frauen in Wohnungsnot, Frauen und gefährdete Jugendliche, die Hilfen benötigen. Sie sind Pioniere in der Entwicklung und Erprobung energiesparender Techniken im Mehrfamilienhausbau, längst bevor die Internationale Bauausstellung (IBA) und andere das zu ihrem Thema gemacht haben. Kurzum: Sie sind eine spannende und höchst innovative Bereicherung im Portfolio des Hamburger Wohnungsmarktes.

DIE GRÜNDUNG DER SCHANZE

Stadtpolitisch ist die Gründung der Schanze in dem eben beschriebenen Szenario der Hausbesetzerbewegung verortet, stadträumlich im Schanzenviertel, das damals noch zum Bezirk Hamburg-Mitte gehörte. Anders als anderswo in Hamburg befanden sich die umstrittenen Gebäude im Besitz eines privaten Investors und lagen im Innenhof hinter der Straßenrandbebauung. So viel vorweg. Polizeitaktisch war diese städtebauliche Lage ein großer Nachteil, denn man musste, um zu den Häusern zu gelangen, erst mal durch enge Gänge, gewissermaßen „hohle Gassen“ – das ist bekanntlich schon bei Friedrich Schiller nicht gut ausgegangen für die Staatsgewalt. Der Grund des Häuserleerstands hing mit einem Konflikt zwischen dem Bezirk Hamburg-Mitte und dem privaten Eigentümer zusammen. Letzterer wollte

eigentlich die Gebäude im Innenhof abreißen und durch Neubauten ersetzen, Bezirk und Denkmalschutzamt wollten sie als Ensemble erhalten, weil sie typisch für gründerzeitliche städtische Siedlungsformen wären: vorne übliche Straßenbebauung, hinten Hamburger Wohnterrassen mit eng aneinandergereihten Wohngebäuden – etwas dunkel vielleicht, aber eben eine ortstypische historische Bebauung. Der Eigentümer hatte dennoch mit dem Entmieten begonnen und wollte offensichtlich mit dem Kopf durch die Wand. Der Bezirk blieb jedoch hart, und das hieß: keine Baugenehmigung. Lachende Dritte in dem Fall: Hausbesetzerinnen und Hausbesetzer, Sie kamen und mussten unfreiwillig wieder gehen – und das mehrfach. Denn waren die Häuser geräumt, wurden sie danach gleich wieder besetzt. Jedes Mal litten sie mehr. Doch das war nichts Neues in Hamburg.

Für besetzte Häuser hatte man ja seine „alternativen Sanierungsträger“ ins Leben gerufen: in dem Fall STATTBÄU. Dort kümmerte man sich. Allen voran der damalige und leider viel zu früh verstorbene Geschäftsführer Herbert Brinkmann. Er versammelte um sich und sein Team einen Kreis in der Szene bekannter Akteure: darunter den Architekten Joachim Reinig, Rechtsanwalt Manfred Getzmann, Stadtplaner Andreas Pfadt und den heutigen Staatsrat in der Stadtentwicklungsbehörde, Michael Sachs.

Um überhaupt handlungsfähig zu werden, brauchte es einen Träger. Denn die Idee, es mit dem vorhandenen Eigentümer und den Besetzern gemeinsam zu versuchen, erschien aussichtslos. Das Geschäftsmodell der Genossenschaft schien da genau richtig: Einerseits war es ein politisches Signal an die Sozialdemokratie, der ja damals gewissermaßen die Stadt gehörte, und an die Besetzerinnen und Besetzer. Denn eine Genossenschaft hat für viele Menschen – damals wie heute – ein positives Image, obwohl die meisten keine konkrete Vorstellung davon haben, was eine solche eigentlich ist. Doch so viel schien man zu wissen, dass dort die Genossinnen und Genossen, das heißt, die tatsächlichen Nutzerinnen und Nutzer, das Sagen haben und dass Eigentum gewissermaßen sozialisiert wird. Das deckte sich mit den Wünschen der Besetzerinnen und Besetzer.

STRUKTUR DER SCHANZE

Von Anfang an wurde bei der Gründung der Schanze strategisch gedacht. Sie sollte mehr werden als nur ein Dachverband für die Häuser in der Schanzenstraße mit ihren Altmieterrinnen und Mietern in den Vorderhäusern und den Besetzerinnen und Besetzern im Hinterhof. Intendiert wurde eine Hamburgweit agierende Trägerstruktur als ein „Dach für alle Fälle“. Jedenfalls als ein Angebot für solche Wohngruppen, deren Mitglieder zwar gemeinschaftlich und selbstbestimmt wohnen wollten, die jedoch selbst – aus verschiedenen Gründen – die Gründung einer eigenen Trägerstruktur nicht wagen mochten.

So nahm vor inzwischen 25 Jahren mit der Schanze eine Geschichte ihren Anfang, die zu einer neuartigen Genossenschaftsausgestaltung führte – in dieser Form zumindest in Hamburg einmalig. Das begann schon mit dem Gründungsszenario. Normalerweise werden heutzutage Genossenschaften von Interessierten gegründet, die für sich einen Vorteil durch die genossenschaftliche Organisationsform erwarten. Nicht jedoch bei der Schanze. Deren Gründergeneration bestand (fast ausschließlich) aus Profis und Engagierten, die gar nicht selbst in der Genossenschaft wohnen, sondern für andere eine Trägerstruktur schaffen wollten. Es waren stadtentwicklungs- und sozialpolitisch engagierte Menschen, die ein wohnungspolitisches Instrument als Multitool schaffen wollten, um damit flexibel auf neuartige Bedarfe auf dem Wohnungsmarkt agieren zu können.

Dieses Prinzip hat sich bis heute erhalten – nicht nur in der Mitgliedschaft, wenngleich sich die Verteilung verschoben hat. Es dominieren gegenwärtig die Nutzerinnen und Nutzer – auch in den Selbstverwaltungsgremien. Aber nach wie vor spielen zudem Akteure in der Schanze eine wichtige Rolle, die dort selbst nicht wohnen. Vor allem sie stehen für die strukturelle Offenheit der Schanze in Richtung Wachstum, neue Aufgaben und Zielgruppen.

DACH- GENOSSENSCHAFT UND SELBST- VERWALTUNG GANZ PRAKTISCH

Alle Wohnprojekte, die unter das Dach der Schanze geschlüpft sind, wollen und können komplett selbstverwaltet agieren. Dafür müssen ihre Mitglieder entweder persönlich oder gemeinsam als Wohnprojekt Mitglied in der Schanze werden. Selbstverwaltung heißt in dem Fall, dass sie sich vor Ort in ihren Gebäuden organisieren und im Innenverhältnis die meisten zum genossenschaftlichen Wohnen gehörenden Aufgaben selbst übernehmen.

Das beginnt bereits bei der Finanzierung. Denn anders als klassische Genossenschaften mit mehreren Tausend Wohnungen und mehrheitlich schuldenfreien Wohnungsbeständen sind die meisten Wohngebäude der Schanze in der Refinanzierungsphase und noch nicht entschuldet. Aufgenommene Darlehen müssen bedient werden. Das heißt, die Schanze verfügt nicht über das notwendige Eigenkapital, um damit neue Projekte finanzieren zu können. Sie besteht aus einer Gemeinschaft von mehr oder weniger mittellosen Mitgliedern.

Neue Wohngruppen müssen daher selbst dafür sorgen, dass das für ihr Wohnprojekt notwendige Eigenkapital aufgebracht wird, und das können schon einmal etwa 250 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche

– mit steigender Tendenz – als Einstiegskapital sein. Das wird notgedrungen zu einem Problem, wenn Wohnungen im öffentlich geförderten Wohnungsbau gebaut werden sollen, wofür Einkommensobergrenzen gelten. Konkret bedeutet das: Die Wohngruppenmitglieder müssen dennoch erst einmal das Risiko auf sich nehmen und die Planungsphase aus eigener Tasche finanzieren. Die Schanze kann erst als Träger auftreten, wenn die Gesamtfinanzierung gesichert ist.

Dafür redet die Schanze den Gruppen nicht hinein. Sie können hinsichtlich ihrer Zusammensetzung autonom agieren, „ihre“ Architektin oder „ihren“ Architekten wählen und die Planungen substanziell beeinflussen. Sie müssen sich dabei jedoch eines fachlich ausgewiesenen Baubetreuers bedienen, weil die Schanze kein eigenes Personal für Architekturleistungen und Finanzierungsplanung sowie -abwicklung vorhält. Oft ist das die STATTBAU.

Ist der Bau fertiggestellt, beginnt mit dem Wohnen die eigentliche Zeit der Selbstverwaltung. Und das funktioniert in der Regel folgendermaßen: Das Wohnprojekt organisiert sich zwecks Selbstverwaltung in einem Verein oder einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) und vereinbart mit der Schanze einen Selbstverwaltungsvertrag. Die Schanze überträgt der so organisierten Wohngruppe die Gesamtverantwortung für ihr Gebäude – soweit das rechtlich zulässig ist und spielt lediglich die Rolle der Eigentümerin. Der Gruppe obliegt es, die Schanze von allen Verpflichtungen, die sich aus der Nutzung des Gebäudes ergeben, freizuhalten. Sie kann weiterhin bei Neubezug ihre Gruppenmitglieder selbst bestimmen, trägt alle Kosten, die sich aus der Finanzierung und Nutzung ergeben und übernimmt Instandhaltung und Instandsetzung von Gebäude und Wohnungen. Einzelmitglieder haben keinen Mietvertrag mit der Schanze, sondern lediglich mit ihrer Selbstverwaltungsstruktur. Die Wohngruppe leistet monatlich eine Zahlung an die Schanze. Gibt es Zahlungsausfälle oder -rückstände, liegt es bei der Gruppe, dafür aufzukommen. Die Schanze erhält für die bei ihr verbleibenden Leistungen einen Anteil aus der Verwaltungspauschale.

Um die Wohnsicherheit und den baulichen Erhalt der Gebäude zu gewährleisten, vereinbart die Schanze mit der Trägerkonstruktion der Wohngruppe eine jährliche Begutachtung des Gebäudes durch einen einvernehmlich bestellten Bausachverständigen.

Das ist ein Modell der lokalen Selbstverwaltung in einer Dachgenossenschaft, das seit nunmehr 25 Jahren funktioniert.

WOHNVIELFALT

Die Schanze ist in den 25 Jahren ihres Bestehens gewachsen. Es ist nicht bei dem einen Projekt und auch nicht bei besetzten Häusern geblieben. Sie ist von neuen Gruppen als Trägerin angesprochen

worden, kann eine große Wohnvielfalt aufweisen und hat in vielen Fällen in besonderer Weise auf soziale Bedarfe reagiert.

BEISPIEL SCHANZENHÄUSER: GEMEINSCHAFTLICHES WOHNEN IN UMSTRITTENEN UND BESETZTEN ALTBAUPROJEKTEN

Die Sanierung der Schanzenhäuser war eine große Herausforderung für die noch junge Struktur der Schanze. Denn die Ausgangslage war komplex. Die Gebäude gehörten einem Privateigentümer, in den Vorderhäusern und in einem Hinterhaus lebten sogenannte Bestandsmieter, der Rest war besetzt und stark demoliert. Zunächst galt es also, den Hausbesitzer zum Verkauf zu bewegen, Geld für den Ankauf zu organisieren, die Genossenschaft zu gründen, einen Wirtschaftsplan aufzustellen und den Prüfungsverband davon zu überzeugen, dass alles funktionieren könnte – Aufgaben, die dank des Engagements von STATTBAU und weiterer Unterstützer auch gelöst werden konnten. Damit waren jedoch noch nicht die Besetzerinnen und Besetzer und auch nicht die für die städtische Wohnungspolitik Verantwortlichen gewonnen, die im Rahmen vorhandener Finanzierungsprogramme Mittel für die Sanierung der Häuser und Wohnungen bereitstellen sollten.

Die Besetzerinnen und Besetzer waren überhaupt nicht begeistert, als sie von der frisch gegründeten Schanze als neuer Eigentümerin „ihrer“ Häuser erfuhren, in denen sie sich mehr schlecht als recht eingenistet hatten. Sie befürchteten zu Recht, dass damit das kostenfreie Wohnen sein absehbares Ende haben würde. Die junge Schanze hatte aus ihrer Perspektive große Sorge, dass die Besetzerinnen und Besetzer den ohnehin schon sehr stark beschädigten Gebäuden und Wohnungen den Rest geben würden, wenn nicht schleunigst etwas für deren Erhalt getan würde.

Erst als die Schanze den mit dem Kauf legalisierten Nutzerinnen und Nutzern eine Frist gesetzt hatte, die mehrmals verlängert wurde, und schließlich mit dem Verkauf der Häuser drohte, kam Bewegung in die Szene. Verhandlungen wurden aufgenommen, an deren Ende ein beispielhaftes Instandsetzungsmodell entwickelt werden konnte: Die Häuser sollten – so wollten es die Besetzerinnen und Besetzer – durch die dort Wohnenden selbst instandgesetzt werden. STATTBAU, von der Schanze mit der Sanierung der Häuser beauftragt, ließ sich auf dieses Abenteuer ein. Bedingung: Die Selbsthilfefarbeiten mussten unter Anleitung von ausgebildeten und erfahrenen Fachleuten durchgeführt werden – jedenfalls in den Gewerken, in denen dieses Sanierungsmodell unter Berücksichtigung gewährleistungstechnischer Risiken vertretbar war. Die Mieten wurden auf niedrigem Niveau festgesetzt, und den dort lebenden Menschen wurde Selbstverwaltung vertraglich zugesichert. Das war der gemeinsame Nenner.

Vor Ort entstanden versicherungspflichtige Arbeitsplätze, und die meist jungen Bewohnerinnen und Bewohner konnten sich ihren Lebensunterhalt selbst verdienen statt vom Sozialamt ausgehalten zu werden. Frau und Mann wurden dafür bezahlt, den eigenen Wohnraum wieder herzurichten und das in ihrem eigenen und im gemeinsamen Interesse.

Das Modell funktionierte von dem Augenblick an, als die Stadt investive Mittel aus dem oben genannten Alternativen Baubetreuungs-(ABB-) Programm der Baubehörde und aus Mitteln der Sozialbehörde zur Finanzierung der Anleiter zur Verfügung stellte. Es wurde zum Vorbild für die spätere Sanierung der Hamburger Hafenstraße.

Allen an dem Projekt Beteiligten war am Ende ein Meisterstück gelungen: der Erhalt der Häuser – wesentlich getragen durch bezahlte bauliche Selbsthilfe, jungen Menschen Wege aus oft langjähriger Sozialhilfeabhängigkeit zu bahnen und: die Sicherung der Selbstverwaltung der Mieterinnen und Mieter sowie eines sehr moderaten Mietpreisniveaus. Einige machten Berufsausbildungen im Baugewerbe bei einer der wenigen engagierten Baufirmen, andere studierten Architektur. So etwas kann geschehen, wenn man Menschen Chancen eröffnet.

Heute sind diese Häuser der Schanze eine einsame Insel im explodierenden Wohnungsmarkt des Schanzen-

viertels. Wer sich traut, in den Innenhof zu gehen, wird an der Bemalung der Häuserfronten auch heute noch unschwer erkennen, dass es sich um ehemals besetzte Häuser handelt.

SELBSTVERWALTUNG AUCH IN NEUBAUTEN

Nachdem in Berlin die Mauer gefallen war, war es in Hamburg vorbei mit der Hausbesetzerei. Denn Hamburg, und hier vor allem die Immobilienbranche, profitierte wie kaum eine andere westdeutsche Stadt vom Zuzug der Menschen aus den neuen Bundesländern, die vor dem Zusammenbruch des Wirtschaftssystems der DDR weg liefen. Jede Wohnung, jede Hütte – unabhängig vom baulichen Zustand – wurde man los: Wohnungsleerstand war gestern. War das nun auch der Anfang vom Ende der Idee von Wohnprojekten und Selbstverwaltung? Keineswegs.

Die Schanze war zunächst noch mit der Sanierung anderer umstrittener Gebäude im Rahmen des ABB-Programms befasst, wie etwa mit der Brigittenstraße in St. Pauli, der Klausstraße in Ottensen und der sogenannten Ottenser Nase; in Eidelstedt an der Kieler Straße und mit der Ludwigstraße im Schanzenviertel. Gleichwohl sollte Wohnungsneubau in der Folgezeit zu einem neuen Schwerpunkt der Schanze werden.

Beispielhaft dafür seien hier zwei Projekte genannt: die Wohnprojekte Budenzauber und die Villa Untergrund in der Scheplerstraße in Altona sowie Open House in Wilhelmsburg. Das eine ist das erste, das andere das letzte und gerade fertiggestellte Bauvorhaben im Wohnungsneubau. Beide sind Wendepunkte im Portfolio der Schanze. Dabei geht es um die strategische Bedeutung in der Entwicklung einer heute beachtlichen Angebotsvielfalt der Schanze.

Die beiden Projekte an der Grenze von St. Pauli zu Altona-Altstadt waren die ersten Neubauprojekte der Schanze. Einen Neubau – noch dazu einen so großen – zu wagen, war eine gewaltige Herausforderung für den jungen Träger, der zuvor im Wesentlichen im Programm alternativer Sanierung agiert hatte.

Jetzt ging es um gänzlich andere Verfahren und Finanzierungswege. Die bauliche Selbsthilfe als Eigenmittlersatz wurde mehr und mehr zurückgedrängt. Stattdessen war es nötig, einen Weg zu finden, wie der öffentlich geförderte Wohnungsbau an die Logik von Wohngruppenprojekten angepasst werden konnte. Ein eigenes Förderprogramm für diese Zielgruppe gab es noch nicht. Jedes einzelne Projekt musste mit der Baubehörde und Wohnungsbaukreditanstalt gesondert ausgehandelt werden. Eine zentrale Frage lautete immer: Wie kann man als Selbstnutzer das erforderliche Eigenkapital aufbringen, wenn man gleichzeitig strikten Einkommensgrenzen unterworfen ist?

Aus Sicht der Schanze wurden damit die finanziellen Risiken bei der Umsetzung von Neubauprojekten erheblich größer. Was, wenn es schiefgehen sollte?

Diese Frage führte zu massiven Diskussionen in der Mitgliedschaft. Konnte man so etwas wagen? Insbesondere Projekte in den vormals umstrittenen Häusern waren besorgt, und deren Bedenken waren nicht unbegründet. In so einer kleinen Genossenschaft wie der Schanze gilt das Prinzip, das man vom Domino kennt: Wenn der erste Stein fällt, reißt er die anderen mit, und am Ende liegen alle am Boden. Bei jedem Neubauprojekt ging es um die Ganze. Und entsprechend verliefen die Diskussionen.

Mit ihrem „Ja“ zu Neubauprojekten für Wohngruppen schlug die Schanze nach ausführlichen Diskussionen in ihren Selbstverwaltungsgremien ein wichtiges Kapitel in ihrer Geschäftsentwicklung auf.

Diese Entscheidung erwies sich strategisch als richtig. Die junge Genossenschaft entwickelte sich weiter und folgte damit der sich wandelnden Nachfragestruktur nach Wohnprojekten. Es waren nun nicht mehr junge Hausbesitzerinnen und Hausbesitzer, sondern junge Familien, Alleinerziehende und ältere Menschen, die Wohnprojekte realisieren wollten. Diesen Weg ist die Schanze mitgegangen und wurde auf diese Weise zu einem wichtigen Begleiter der Wohnprojektebewegung.

2009 gab es mit dem Wohnprojekt Schipperort in Wilhelmsburg eine weitere Neuerung, inhaltliche Diskussionen und gewissermaßen einen analogen Shitstorm: Proteste und heftige Diskussionen von Teilen der Mitgliedschaft. Im Mittelpunkt stand vor allem ein Thema: „Sind Wohnprojekte, wenn sie sich in Wilhelmsburg ansiedeln, Gentrifizierer, und darf die Schanze dabei als Träger mitspielen?“ Diskutieren und Geduld haben muss man können, wenn man in den Selbstverwaltungsgremien der Schanze tätig ist.

Gentrifizierung ist in Hamburg allgegenwärtig – zumindest in den Gebieten, die zur inneren Stadt von St. Georg über St. Pauli bis Ottensen gehören. Aber, das sei nebenbei bemerkt, auch um die Internationale Bauausstellung und Wilhelmsburg wird diese Debatte geführt. Vor allem aber in Berlin wird heftig über die Rolle von Wohnprojekten als relevante Akteure in der Aufwertung von Quartieren gestritten: beispielsweise am Prenzlauer Berg. Dort geht es größtenteils um Wohnprojekte, die ihr Zusammenleben im privaten Eigentum organisieren, was in Berlin eher die Regel ist. Hier bleibt es nicht bei verbalen Auseinandersetzungen, der Schlagabtausch wird oft handgreiflich ausgetragen. Es fliegen Pflastersteine in Fensterscheiben, und Baustellen werden angezündet. Das ist in Hamburg anders.

Das jüngste realisierte Projekt der Schanze, das im Rahmen der IBA geplante und errichtete Open House, sieht von außen wie ein einziges Bauprojekt aus, genauer betrachtet besteht es aus einem frei finanzierten Neubau mit Eigentumswohnungen, die von der steg Innovationshaus Hamburg GmbH, einer Tochter der Stadterneuerungs- und Stadtentwicklungsgesellschaft (steg) mbH, errichtet und verkauft wurden, aus einem davon unabhängigen regulären Mietobjekt sowie dem Projekt Schipperort mit einem klassischen Ansatz gemeinsamen Wohnens. Die beiden Letzteren gehören der Schanze, auch wenn sich dahinter unterschiedliche Wohnansätze verbergen.

Mit diesem Bauvorhaben wurde eine bestehende Baulücke am Ernst-August-Kanal geschlossen. Die beiden Schanzeprojekte sind Wohnungen, die aus dem Förderprogramm Baugemeinschaften als Mietwohnungen im genossenschaftlichen Eigentum finanziert wurden. Ist das Gentrifizierung?

Das Wohnprojekt Schipperort hatte insgesamt eine Vorlaufzeit von etwa zehn Jahren, bevor es zum Bezug des Gebäudes kam. So lange kann es dauern, wenn es schlecht läuft. Es bestand aus Menschen, die privat oder beruflich mit Wilhelmsburg verbunden waren. Wilhelmsburg erregte damals noch kein öffentliches Interesse – und die spezielle Lage des Grundstücks an einer Hochspannungstrasse war umstritten. Viele Interessierte wurden in diesem langen Prozess verschlissen und haben aufgegeben. Aber diesmal trifft das indische Sprichwort wirklich zu: „Am Ende wird alles gut, und wenn es nicht gut ist, dann ist es nicht das

Ende.“ Einige, die dabei geblieben sind, wurden für ihr anhaltendes Engagement belohnt – neue Menschen sind dazugekommen.

Fast zeitgleich mit dem Einzug gab es sogar einen Preis: Die Wohngruppe Schipperort wurde für ihr innovatives und energieeffizientes Energiekonzept geehrt. Das Gebäude erfüllt den Passivhaus-plus-Standard, das heißt, es produziert mehr Energie als es verbraucht. Dafür und für ihr Engagement für Wilhelmsburg erhielt die Wohngruppe den 2011 von der Stadtentwicklungsbehörde, Agentur für Baugemeinschaften, erstmals ausgeschriebenen Baugemeinschaftspreis. Herzlichen Glückwunsch dazu – auch an die Schanze.

Ein wenig nebenbei, aber in den Gremien ausführlich diskutiert, hat die Schanze in Wilhelmsburg auf diese Weise eine weitere Neuerung realisiert. Erstmals errichtete sie in einem Neubau klassische Mietwohnungen und vermietete die Wohnungen individuell – wie ein stinknormaler Vermieter. Damit ist sie von dem sonst so hochgehaltenen Prinzip der Selbstorganisation und hausweisen Selbstverwaltung der Nutzerinnen und Nutzer abgewichen und knüpft an ihr erstes Projekt an, das nur inklusive einzelner Mietwohnungen zu haben war. Das ist eine neuerliche Erweiterung ihrer Angebotsstruktur. Die damit verbundene Botschaft lautet: „Die Schanze ist für alle da“.

WOHNRAUM SCHAFFEN FÜR MENSCHEN MIT BESONDEREN SOZIALEN BEDARFEN

Kaum ein anderes Wohnungsunternehmen in Hamburg hat so eine hohe Versorgungsquote von Menschen mit besonderen sozialen Bedarfen aufzuweisen wie die Schanze, was folgende Beispiele zeigen.

In der ersten Phase hat die Schanze Wohnraum für Hausbesitzerinnen und Hausbesitzer legalisiert und unter ihrer aktiven Beteiligung instand gesetzt. Damit hat sie dazu beigetragen, vor allem jungen Menschen preisgünstigen Wohnraum anzubieten und vielen von ihnen zusätzlich eine soziale Perspektive zu eröffnen. Andere Gebäude hat sie errichtet, um darin Menschen mit Wohnungsverorgungsproblemen unterzubringen. Dazu gehört etwa eine Pension für Frauen, die ihre Wohnungen verloren haben und kurzzeitig untergebracht werden, bis sie eine neue gefunden haben. Die Schanze vermietet diesen Wohnraum nicht selbst, sondern bedient sich hier eines sozialen Zwischenvermieters, der auch für die Betreuung und für Hilfen zur Wohnungsbeschaffung der dort lebenden Frauen zuständig ist.

In zwei anderen neu errichteten Gebäuden, das eine am Rand von Eidelstedt, das andere in Hamburg-Bergedorf gelegen, können Familien aus

Wohnungsnotfallsituationen mit Dringlichkeitsschein in normalen Wohnungen untergebracht werden. Häufig droht in solchen Situationen die Einweisung in spezielle Wohneinrichtungen zur Versorgung Wohnungsloser. Diese Wohnungen werden von der Schanze verwaltet.

Auch junge Menschen mit besonderen erzieherischen Hilfebedarfen leben in einer speziell für sie gebauten Wohngemeinschaftswohnung innerhalb des Gebäudekomplexes eines Wohnprojekts und erhalten dort von einem sozialen Träger mit Ansatz von milieunaher Erziehungshilfe Unterstützung. Ferner stellt die Schanze Wohnraum zur Verfügung, in dem Menschen mit Behinderungen und psychischen Erkrankungen von einem dafür geeigneten sozialen Träger betreut und begleitet werden. Auch diese Wohnungen befinden sich in unmittelbarer Nähe zu Wohnprojekten und sind damit im Quartier sozial gut eingebunden. Um das möglich zu machen, ist die Schanze einer größeren Eigentümergemeinschaft beigetreten.

Die Eigenmittel für diese sozial gebundenen Wohnformen konnte die Schanze nicht selbst aufbringen – genausowenig wie für Wohnprojekte. Dafür warb sie zum Teil Fördermittel von der Sozialbehörde ein, oder die involvierten Träger stellten Eigengeld zur Verfügung. Zählt man diese Wohneinheiten zusammen und setzt sie in Relation zum Gesamtwohnungsbestand, so kommt man aus heutiger Sicht auf eine Quote von 22 Prozent. Das soll ein anderer Träger in Hamburg erst einmal nachmachen.

DAS ALLES IST NICHT VON SELBST PASSIERT

Die Schanze als eine der ersten jungen Genossenschaften erfährt durchaus Anerkennung von klassischen Organisationen der Hamburger Genossenschaften und hat anderen neuen Genossenschaften viele Wege eröffnet. Dazu verhilft ihr auch die Kooperation mit P 99, einer von STATTBAU mitgegründeten Verwaltungsdienstleistungsgesellschaft für Wohn- und Gewerbeprojekte.

Hinter der ungemein spannenden Entwicklung der Schanze stehen Menschen, manche von ihnen sind von Anfang an dabei, andere sind später hinzugekommen. Von besonderer Bedeutung ist die Nähe der Schanze zu STATTBAU, sowohl räumlich wie auch personell. Von Beginn an logiert die Schanze in deren Räumen, fast alle ihre Projekte wurden von STATTBAU als Baubetreuer entwickelt und betreut.

Dennoch ist die Schanze ein selbstständig agierendes genossenschaftliches Unternehmen mit all den Strukturen, die das Genossenschaftsgesetz für ihre Selbstverwaltung vorsieht: Vorstand, Aufsichtsrat und Mitgliederversammlung. In den Selbstverwaltungsgremien wirken Wohnprojektvertreterinnen und -vertreter neben Personen mit, die nicht in ihrem Bestand leben. Diese

Mischung hat der Schanze gutgetan und mitgeholfen, dass sie sich weiterentwickelt. Alle in den Selbstverwaltungsgremien tätigen Menschen arbeiten ehrenamtlich. Diese Struktur über 25 Jahre durchzuhalten, ist eine große Leistung.

Rosemarie Oltmann ist Mitglied der ersten Stunde und seitdem in verantwortlicher Position – jedoch nicht angestellt – in der Schanze tätig. Ihr Engagement macht die Zusammenarbeit mit STATTBAU auch personell deutlich. Denn dort arbeitet sie hauptberuflich in der Projektentwicklung sowie als Finanzierungsfachfrau. Sie wird in der Verwaltung der Schanze von Barbara Günther mit einer Dreiviertelstelle unterstützt. Diese schlanke Verwaltungsstruktur ist nur wegen des hohen Bestandes von 70 Prozent aller Wohneinheiten in selbstorganisierten Wohnprojekten möglich. Diese stellen mit Abstand die Mehrheit im Portfolio der Schanze und sind im wahrsten Sinne des Wortes ihr eigentliches Kapital: die aktuell 21 Wohnprojekte, aufgeteilt in die Bereiche Alt- und Neubau.

Das Abenteuer Schanze, vor 25 Jahren begonnen, ist längst nicht zu Ende. Es ist die Geschichte einer schon nicht mehr so ganz jungen Genossenschaft, die sich in der Zeit mehrfach neu erfunden hat.

DER GEBÄUDEBESTAND DER SCHANZE	
Wohnungen gesamt	326
davon Wohnungen im Altbau	138
davon Wohnungen im Neubau	188
Wohnungen an Projekte vermietet	231
Wohnungen an Einzelhaushalte vermietet	95
davon Wohnungen für besondere soziale Nutzungen	58
Gewerbeeinheiten gesamt	2

NACHDENKLICHE FRAGEN ZUM SCHLUSS

Dennoch sollten ein paar nachdenkliche Fragen erlaubt sein.

Zum Thema Selbstverwaltung baulich: Was passiert, wenn bei den beteiligten Wohnprojekten größere Instandsetzungs- und Modernisierungskosten anfallen? Sind alle gut dafür gerüstet?

Selbstverwaltung sozial: Wie sieht es in den Wohnprojekten mit dem Wagnis der Selbstverwaltung und dem Entwicklungsversprechen einer sozial aufmerksamen Nachbarschaft nach vielen Jahren aus? Anders gefragt: Wie funktioniert die „Kunst des sozialen Miteinanders“ auf Dauer? Was ist gut und tut gut? Was ist hinderlich

und funktioniert nicht? In der Schanze steckt viel Potenzial und viel Erfahrung zu diesem Thema. Das sind durchaus spannende und zukunftsweisende Fragen, denn die Zukunft der neuen Wohnformen hat erst begonnen.

Und schließlich die Frage des Älterwerdens: Man wird es kaum glauben. Auch in der Schanze wird man älter. Wie stellen sich ihre dort wohnenden Mitglieder aufs Älterwerden ein? Und welche Antworten auf die Herausforderungen des Lebens diskutieren sie, wenn die Verletzlichkeit des Alters erkennbar wird?

Und ganz zum Schluss: Wann bekommt die Schanze ihr eigene Website? Hoffentlich nicht erst in weiteren 25 Jahren.

Herzlichen Glückwunsch, Schanze. ☐

Dr. Josef Bura ist seit der Gründungsphase Mitglied der Schanze, war über 25 Jahre Mitarbeiter der STATTBAU HAMBURG Stadtentwicklungsgesellschaft mbH und ist seit 2010 Erster Vorsitzender des FORUM gemeinschaftliches Wohnen e.V., Bundesvereinigung.