

ENTSTEHUNG UND WEITERENTWICKLUNG VON MIETERGÄRTEN AUS DER  
PERSPEKTIVE VON WOHNUNGSUNTERNEHMEN

Vorgelegt im Promotionsausschuss der  
HafenCity Universität Hamburg

zur Erlangung des akademischen Grades

Doktorin der Wirtschafts- und Sozialwissenschaften (Dr. rer. pol.)

Dissertation

von  
Hanna Waesermann

aus  
Flensburg

2017

# Inhaltsverzeichnis

<b>ABBILDUNGSVERZEICHNIS .....</b>	<b>IV</b>
<b>TABELLENVERZEICHNIS .....</b>	<b>V</b>
<b>KURZFASSUNG .....</b>	<b>VI</b>
<b>SUMMARY .....</b>	<b>VII</b>
<b>DANKSAGUNG .....</b>	<b>VIII</b>
<b>VORWORT: ANLASS UND MOTIVATION .....</b>	<b>IX</b>
<b>1 EINFÜHRUNG .....</b>	<b>1</b>
1.1 AUFBAU DER ARBEIT.....	2
<b>2 GESCHICHTE UND RAHMENBEDINGUNGEN VON MIETERGÄRTEN .....</b>	<b>3</b>
2.1 ENTWICKLUNG VON MIETERGÄRTEN SEIT 1850: WOHNEN UND GÄRTEN IM WANDEL DER ZEIT .....	4
2.1.1 <i>Gründerzeit und Entstehung der Mietskasernen .....</i>	<i>4</i>
2.1.2 <i>1920er Jahre: Funktionalismus und Bauhaus.....</i>	<i>10</i>
2.1.3 <i>Wohnungsbau im Nationalsozialismus .....</i>	<i>12</i>
2.1.4 <i>Wiederaufbau 1945-1960: Die aufgelockerte und gegliederte Stadt.....</i>	<i>13</i>
2.1.5 <i>Geburt der Satellitenstädte: Urbanität durch Dichte .....</i>	<i>17</i>
2.1.6 <i>Ökologisches und kleinteiliges Bauen: 1980er bis heute .....</i>	<i>21</i>
2.2 GESELLSCHAFTLICHER WANDEL UND SEINE AUSWIRKUNGEN AUF DIE WOHNUNGSWIRTSCHAFT .....	27
2.2.1 <i>Demographischer und gesellschaftlicher Wandel.....</i>	<i>27</i>
2.2.2 <i>Neue Aufgaben und Anforderungen an die Wohnungsunternehmen .....</i>	<i>31</i>
2.3 ZWISCHENRESÜMEE: AKTUELLE HERAUSFORDERUNGEN DER WOHNUNGSWIRTSCHAFT .....	37
<b>3 FORSCHUNGSPROZESS UND METHODOLOGIE.....</b>	<b>40</b>
3.1 FORSCHUNGSSTAND: FORSCHUNGSERGEBNISSE ZU MIETERGÄRTEN.....	40
3.1.1 <i>Forschungsergebnisse zu Mietergärten, die bei Erstbezug von Wohnanlagen verfügbar waren .....</i>	<i>43</i>
3.1.2 <i>Nachträglich angelegte Mietergärten .....</i>	<i>44</i>
3.1.3 <i>Bedürfnisse von Mietern und Nutzung von Mietergärten.....</i>	<i>52</i>
3.1.4 <i>Wohnungsunternehmen und Mietergärten .....</i>	<i>58</i>

3.2	ENTWICKLUNG DER FORSCHUNGSFRAGE.....	65
3.3	METHODOLOGIE .....	70
3.4	FALLAUSWAHL UND ABLAUF DER FORSCHUNG .....	73
<b>4</b>	<b>AUSWERTUNG: MIETERGÄRTEN IM FOKUS VON WOHNUNGSUNTERNEHMEN .....</b>	<b>79</b>
4.1	MIETERGÄRTEN IN DER PRAXIS .....	79
4.1.1	<i>Gartentypübergreifende Erkenntnisse zu Mietergärten .....</i>	<i>80</i>
4.1.2	<i>Terrassengärten.....</i>	<i>105</i>
4.1.3	<i>Grabeland.....</i>	<i>133</i>
4.1.4	<i>Gemeinschaftsgärten .....</i>	<i>145</i>
4.2	MIETERGÄRTEN AUS NUTZERPERSPEKTIVE.....	153
4.2.1	<i>Nutzung des Mietergartens .....</i>	<i>153</i>
4.2.2	<i>Zusammenhang Wohnungswahl und Mietergarten .....</i>	<i>155</i>
4.2.3	<i>Probleme aus Nutzersicht.....</i>	<i>157</i>
4.2.4	<i>Verbesserungsmöglichkeiten aus Nutzersicht .....</i>	<i>160</i>
4.2.5	<i>Bedeutung des Mietergartens .....</i>	<i>161</i>
4.2.6	<i>Kontakt .....</i>	<i>164</i>
4.2.7	<i>Regeln .....</i>	<i>167</i>
4.2.8	<i>Vergleich Terrassengarten und Grabeland aus Nutzersicht.....</i>	<i>169</i>
4.3	MIETERGÄRTEN UND STADTENTWICKLUNG – AKTEURE, TRENDS UND ZUKUNFT.....	170
4.3.1	<i>Zusammenarbeit mit externen Akteuren .....</i>	<i>171</i>
4.3.2	<i>Stellenwert privater und gemeinschaftlicher Gärten in der Stadt- und Quartiersentwicklung</i>	<i>174</i>
4.3.3	<i>Zukunftsperspektiven von Mietergärten im Neubau und im Bestand .....</i>	<i>177</i>
<b>5</b>	<b>SCHLUSSFOLGERUNGEN UND OFFENE FORSCHUNGSFRAGEN .....</b>	<b>181</b>
5.1	SCHLUSSFOLGERUNGEN .....	181
5.2	OFFENE FORSCHUNGSFRAGEN .....	185
<b>6</b>	<b>LITERATURVERZEICHNIS.....</b>	<b>186</b>
<b>7</b>	<b>ANHANG.....</b>	<b>196</b>

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Rahmenbedingungen von Mietergärten .....	3
Abbildung 2: Projektion der Einwohnerentwicklung der Großstädte.....	28
Abbildung 3: Anwendung der Bedürfnis-Pyramide von Maslow auf die Wohnungswirtschaft	34
Abbildung 4: Anbieterstruktur auf dem deutschen Wohnungsmarkt.....	37
Abbildung 5: Quadrantenmodell zur Raumanalyse .....	41
Abbildung 6: Modell des Akteurzentrierten Institutionalismus .....	42
Abbildung 7: Ziele und Aufgaben im Handlungsfeld Mietergärten für Wohnungsunternehmen und Gartennutzer .....	66
Abbildung 8: Mietergarten-Typen und Organisationsformen .....	69
Abbildung 9: Sichtschutzwand bei Terrassengarten .....	107
Abbildung 10: Wasserpumpe im Terrassengarten .....	108
Abbildung 11: Terrassengärten Anlage nach Wunsch .....	111
Abbildung 12: Reihe von Terrassengärten.....	113
Abbildung 13: Terrassengärten der Hansa eG .....	123
Abbildung 14: Organigramm Terrassengärten Hansa eG .....	125
Abbildung 15: Terrassengärten der hanova in Hannover-Vahrenheide.....	128
Abbildung 16: Organigramm Terrassengärten hanova .....	132
Abbildung 17: Grabeland des BVE .....	137
Abbildung 18: Organigramm Grabeland BVE eG.....	138
Abbildung 19: Grabeland in Sahlkamp .....	142
Abbildung 20: Organigramm Grabeland Deutsche Wohnen AG .....	143
Abbildung 21: Gemeinschaftsgarten am Osdorfer Born.....	150
Abbildung 22: Organigramm Gemeinschaftsgarten SAGA GWG.....	151

## Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Bewährte Kriterien zur Planung des Wohnumfeldes .....	51
Tabelle 2: Forschungsergebnisse zu Mietergärten .....	58
Tabelle 3: Gegenüberstellung Vor- und Nachteile von Mietergärten für Vermieter.....	64
Tabelle 4: Überblick über die Interviews .....	78
Tabelle 5: Gegenüberstellung Terrassengarten und Grabeland aus Nutzersicht .....	170

## Kurzfassung

Als Mietergärten werden Gärten bezeichnet, die auf Grundstücken von Wohnungsunternehmen liegen und Wohnungsmietern zur Verfügung gestellt werden. Obwohl in den letzten Jahren das Thema Gärten aus verschiedenen Blickwinkeln untersucht wurde und auch medial aufgrund des Trends des urban gardenings im Fokus steht, wurden die Effekte von Mietergärten auf Wohnungsunternehmen nur vage untersucht. Diese Arbeit widmet sich dem Verhältnis zwischen Wohnungsunternehmen und Mietergärten und stellt die Frage: Welche Perspektiven nehmen Wohnungsunternehmen bezüglich der Entstehung und Weiterentwicklung von Mietergärten in Großwohnsiedlungen ein?

Die Arbeit beruht auf dem Ansatz des akteurzentrierten Institutionalismus und es wurde ein qualitativer Forschungsansatz mit leitfadengestützten Interviews gewählt. Insgesamt wurden 64 Interviews mit Gartennutzern, Mitarbeitern von Wohnungsunternehmen sowie weiteren Experten durchgeführt. Als Praxisbeispiele dienen fünf Mietergarten-Anlagen in Hamburg und Hannover, die verschiedenen Wohnungsunternehmen gehören: Grabeland-Anlage in Hamburg-Iserbrook, Gemeinschaftsgarten in Hamburg-Osdorfer-Born, Terrassengärten in Hamburg-Steilshoop, Terrassengärten in Hannover-Vahrenheide und Grabeland der Internationalen Stadtteilgärten Hannover in Hannover-Sahlkamp.

Die Auswertung veranschaulicht, wie Mietergärten in der Praxis funktionieren. Wohnungsunternehmen nehmen sowohl bei der Ausstattung als auch im alltäglichen Umgang verschiedene Haltungen ein. Es wird deutlich, dass das Thema Mietergärten für Wohnungsunternehmen beherrschbar ist, der zusätzliche Aufwand kann in den wohnungswirtschaftlichen Alltag integriert werden. Der Nutzen von Mietergärten ist für Wohnungsunternehmen vor dem Hintergrund des notwendigen Aufwands hoch und wird in hohem Maße durch die individuelle Motivation der befassten Mitarbeiter gestützt. Wenn Mietergärten erwünscht sind, können diese unabhängig von der Unternehmensform nachgehalten werden.

Die gesellschaftliche Entwicklung der Individualisierung und Pluralisierung liefert ein neues Gedankenkonstrukt und somit zeitgemäße Argumente für Mietergärten: Das größte Potential für die konzeptionelle Weiterentwicklung und Beteiligung einer großen Anzahl von Bewohnerinnen und Bewohnern liegt bei Gemeinschaftsgärten und beim Grabeland mit kleinen Gartenparzellen. Es ist wahrscheinlich, dass die Bedeutung dieser Mietergarten-Typen in Zukunft unter der Verwaltung von externen Akteuren zunimmt und das Bild von Wohngebieten mit prägen wird. Wohnungsunternehmen sollten hierbei von externen Akteuren, wie Vereinen oder sozialen Institutionen, als Partner erkannt werden.

## Summary

Tenant gardens are gardens on the properties of housing companies which are made available to the tenants. Even though the topic of gardens has been discussed from various angles, in the last couple of years and has found medial interest due to the trend of 'urban gardening' the effect of tenant gardens for the housing companies has only been addressed vaguely. This work focuses on the relation between housing companies and tenant gardens asking the question: Which perspective do housing companies have with respect to the formation and development of tenant gardens in housing estates.

This research is based on the approach of actor-centered institutionalism and follows a qualitative design with guided interviews. A total of 64 interviews were conducted with garden users, employees from housing companies as well as other experts. As real life examples five tenant garden communities were selected located in Hamburg and Hannover: allotments in Hamburg-Iserbrook, community garden in Hamburg-Osdorfer-Born, terrace-gardens in Hamburg-Steilshoop, terrace-gardens in Hannover-Vahrenheide und allotments of the 'International district-gardens Hanover' in Hannover-Sahlkamp.

The evaluation shows how tenant gardens work in real life. Housing companies take different positions in the equipment as well as the day to day business. It is obvious that the issue of tenant gardens can be handled by housing companies and they should not cringe as costs and labor can be incorporated in the business structure. The benefit of tenant gardens for the housing companies is substantial with respect to the needed effort and hugely driven by the motivation of the responsible employee. If a wish for tenant gardens is present, they can be maintained independently of the type of housing company.

The observed trends in society for individualism and pluralism offer a new thoughts construct and thus contemporary arguments for tenant gardens: The greatest potential for conceptional development and participation of many tenants lies within community gardens as well as allotments with small parcels. It can be expected that these types of tenant gardens supplied by external agencies will shape the layout of community housing areas. Housing companies should thus be recognized by external agencies such as clubs and social institutions as a partner.

## Danksagung

Das Thema Wohnen beschäftigt und fasziniert mich seit meiner Diplomarbeit, in der ich mich mit Baugemeinschaften in Hamburg befasst habe. Von 2009 bis 2016 arbeitete ich bei ProQuartier Hamburg als Quartiersentwicklerin und war täglich mit Themen rund um das Wohnen konfrontiert. Als neugieriger und interessierter Mensch gehe ich den Dingen gerne auf den Grund. Ich bin sehr dankbar, bei ProQuartier die Gelegenheit erhalten zu haben, diese Dissertation nebenberuflich zu erarbeiten und meine praktischen Erfahrungen um neue, selbst gewonnene wissenschaftliche Erkenntnisse zu erweitern.

Der Weg bis hin zu diesen Sätzen war nicht nur erkenntnisreich, sondern auch spannend, zuweilen zäh und lang. Ich möchte mich deshalb bei den Menschen bedanken, die mich in dieser Zeit begleitet und bestärkt haben:

Für die Realisierung dieser Arbeit danke ich zuerst meinen Interviewpartnern für ihre Gesprächsbereitschaft und ihre interessanten und ehrlichen Antworten, die die Basis dieser Dissertation darstellen.

Ich danke meinen Betreuern Prof. Dr. Ingrid Breckner und Prof. Dr. Thomas Krüger für die fachliche Unterstützung und Beratung während der Promotionszeit. Ihre hilfreichen Hinweise, insbesondere zur Methodik, unterstützten die Arbeit sehr.

Zudem danke ich der *Sutor-Stiftung* für die finanzielle Unterstützung während der Abschlussphase. *Raffay&Fleck* Patentanwälte haben mir während der Stipendiumsphase einen Arbeitsplatz zur Verfügung gestellt, dafür vielen Dank.

Mein Geographie- und Geologielehrer Wolfgang Fraedrich infizierte mich über *Jugend Forscht* Projekte schon früh mit der wissenschaftlichen Neugier. Ihm gilt mein großer Dank.

Die wichtigsten Begleiter und Unterstützer bleiben jedoch die Personen, die stets hinter mir stehen: Meine Familie und Freunde. Ich danke euch herzlich.

## Vorwort: Anlass und Motivation

Die Autorin hat als Quartiersentwicklerin eines Wohnungsunternehmens in Hamburg das Projekt „Garten Stadt Neuwiedenthal“ begleitet. In der Großwohnsiedlung Neuwiedenthal gestaltete das kommunale Wohnungsunternehmen SAGA GWG nach der Modernisierung von Wohnungsbeständen das Wohnumfeld ebenfalls neu. Ein Schwerpunkt lag auf der Entwicklung sogenannter „Nachbarschaftshöfe“. Durch neue Abgrenzungen entstanden geschlossene Höfe, in denen sich die Nachbarn<sup>1</sup> treffen und draußen betätigen können. Für die Bewohner der Häuser entstanden erstmalig Außenraumflächen, die eindeutig zu ihrem Wohngebäude gehörten. Die Erdgeschossbewohner erhielten neue Terrassen mit kleinen Mietergärten. Auch die Bewohner aus den oberen Geschossen sollten die Möglichkeit erhalten, eigene Beete in den neu geschaffenen Nachbarschaftshöfen zu pflegen. Das attraktive Angebot des Vermieters beinhaltete Gärten in Wohnungsnähe, flexible Beetgrößen, Unterstützung beim Anlegen der Beete sowie eine günstige Jahrespacht. Trotz vielfältiger Beteiligungsveranstaltungen blieb die Resonanz der Mieter gering.

Diese Erfahrung motivierte die Autorin, nach den Gründen hierfür zu fragen. Das „urban gardening“ lag in aller Munde, es schien, als ob jede Woche ein neues Projekt in Deutschland entstünde und die Lust zum Gärtnern auch in Wohngebieten (wieder) erwachte. Die Autorin fragt in ihrer Untersuchung nach Voraussetzungen, unter denen Mietergärten funktionieren und nach Möglichkeiten der Unterstützung solcher Gartenprojekte durch Wohnungsunternehmen. Aus diesen Überlegungen entstand die Idee für diese Forschungsarbeit.

---

<sup>1</sup> Zur besseren Lesbarkeit wird in der gesamten Arbeit auf die Differenzierung in männliche und weibliche Form verzichtet.

# 1 Einführung

Das Thema Gärtnern erfährt derzeit vor allem aufgrund des aktuellen Trends des urban gardening sowohl medial als auch in der Forschung viel Aufmerksamkeit. Die urbanen Gärten, die überwiegend auf innerstädtischen (Brach-)Flächen entstehen, zeigen, dass insbesondere in Städten der Wunsch nach selbst gestalteten Freiräumen und gemeinschaftlichen Aktivitäten in Freiräumen zunimmt. Junge Familien bevölkern wieder Schrebergärten, Waldkindergärten lassen Kinder die Natur erleben. Konsumenten interessieren sich zunehmend für die Herkunft der Nahrungsmittel, Biowaren und Produkte aus der eigenen Region sind im Vormarsch. Auf der gesellschaftlichen Ebene ist das Thema im Alltag präsent und auch in der Forschung werden Themen wie die Förderung von Integration, Gesundheit oder Bildung im Zusammenhang mit Gärtnern aufgegriffen (vgl. Wildemann 2008; Madlener 2008). Das Thema Gärtnern sowie die Entwicklung und Mitgestaltung der Stadt steht im Fokus.

Diese Arbeit betrachtet eine Gartenform, die sowohl medial, gesellschaftlich als auch in der Forschung in den letzten Jahren wenig Aufmerksamkeit erhalten hat. Viele Wohnungsunternehmen bieten ihren Kunden Gärten auf ihren Grundstücken an. Diese Mietergärten können als Terrassengarten direkt von der Wohnung aus zugänglich sein oder als Grabeland oder Gemeinschaftsgarten in einem hierzu hergerichteten Bereich im Wohnumfeld liegen. Diese Arbeit fokussiert die Frage, wie Wohnungsunternehmen mit Mietergärten umgehen, speziell mit Mietergärten in Großwohnsiedlungen.

Die Weiterentwicklung von Großsiedlungen stellt eine wichtige Aufgabe der Stadtentwicklung dar, da insbesondere die Wohnungsbestände in den wachsenden (Groß)Städten, benötigt werden. Vor dem Hintergrund des zunehmenden Wettbewerbs zwischen den Städten als attraktive Wohn- und Arbeitsstandorte, stellt das Wohnraumangebot eine wichtige Aufgabe dar (vgl. Hunger 2013). Die Wohnungswirtschaft hat erkannt, dass nach den Zeiten, in denen Wohnungsknappheit vorherrschte und das Kerngeschäft in der Beschaffung und Bewirtschaftung von Wohnraum lag, in Zukunft andere Schwerpunkte in den Fokus rücken werden. Auf einem Workshop des Bundesverbands deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (GDW) im Rahmen des Stadtentwicklungskongresses im Jahr 2013 behandelten Wohnungsexperten die Frage: „Welche Aufgaben sind in den großen Wohnsiedlungen in den nächsten 20 Jahren zu lösen“? Die soziale Stabilisierung von Nachbarschaften war das eindeutige Ergebnis, auf dem zweiten und dritten Platz folgten die Verbesserung des Wohnumfelds und der Umbau für generationengerechtes Wohnen (vgl. Schichel 2013). Die aktuellen Flüchtlingsbewegungen und die Integration einer hohen Anzahl von Asylbewerbern in Deutschland, werden diese Aufgaben in Zukunft noch verstärken.

Die Freiräume bieten ein hohes Potential für die Aufwertung von Siedlungen im Geschosswohnungsbau. Die Anlage von Mietergärten wird seit den 1980er Jahren als Instrument eingesetzt, um den sozialen Problemen in Großwohnsiedlungen zu begegnen. Das Gärtnern im eigenen Mietergarten direkt vor der Terrasse, in einer Gartenparzelle oder in einem Gemeinschaftsgarten hat, so die Vorstellung, viele Vorteile: Es soll unter anderem Nachbarschaften stärken, die soziale Kontrolle im Wohnumfeld, Verantwortungsübernahme der Bewohner und Integration von Migranten fördern und nicht zuletzt Grünpflegekosten der Vermieter reduzieren (vgl. Spitthöver 1995).

Als wichtige Akteure in diesem Zusammenhang werden die Wohnungsunternehmen angesehen, da sie insbesondere in Großwohnsiedlungen über große Grundstücke verfügen und so die Möglichkeit haben, die Quartiersentwicklung nachhaltig zu prägen. „Die Wohnungsunternehmen sind die wichtigsten privatwirtschaftlichen Akteure in den Stadtteilen“ (Habermann-Nieße 2008: 427).

In der vorliegenden Arbeit wird das Thema Mietergärten aus der Perspektive von Wohnungsunternehmen sowie von Nutzern betrachtet. Es wird der Frage nachgegangen, welche Erfahrungen Wohnungsunternehmen im Umgang mit Mietergärten gemacht haben und welche Schlüsse sich hieraus für weitere Akteure der Stadt(teil)entwicklung ableiten lassen.

### **1.1 Aufbau der Arbeit**

Im Anschluss an das einleitende Kapitel widmet sich das zweite Kapitel zunächst der Frage, wie sich Mietergärten in den letzten Jahrzehnten entwickelt haben und welche Rahmenbedingungen sie beeinflussen. Hierzu wird zunächst die historische Entwicklung von Mietergärten erläutert und verdeutlicht, inwieweit diese von gesellschaftlichen Prozessen beeinflusst ist, die sich in der Stadtplanung widerspiegeln. Hierzu wird der aktuelle gesellschaftliche Wandel beschrieben, der treffenderweise mit den Stichwörtern: „Wir werden älter, weniger und bunter“ (vgl. Kösters 2011) beschrieben werden kann und dessen Auswirkungen auf die Wohnungswirtschaft erläutert. Diese historische Betrachtung sowie die Darstellung der aktuellen Herausforderungen für die Vermieter verdeutlichen die gesellschaftspolitische und stadt spezifische Relevanz des Themas.

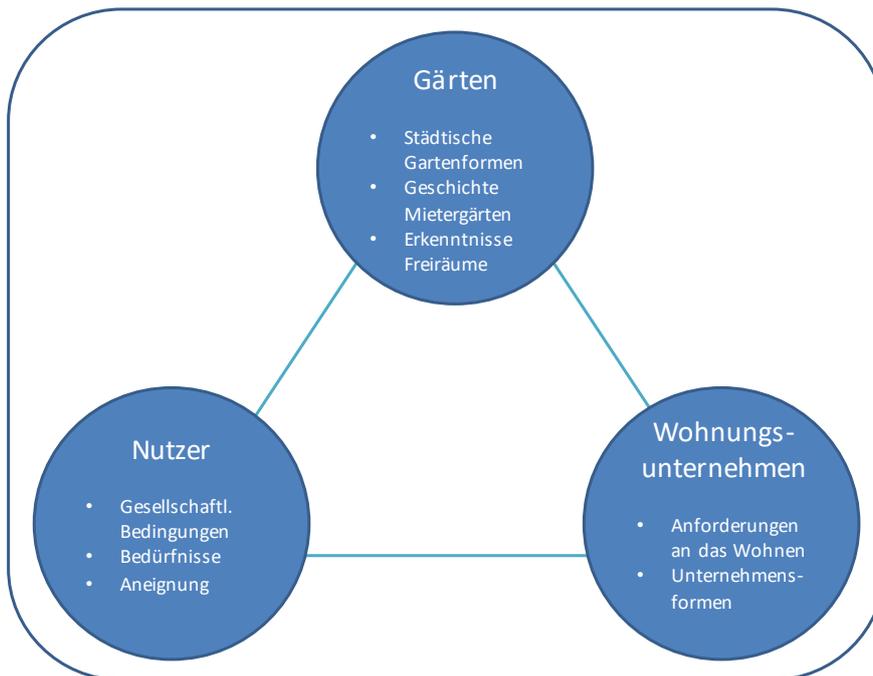
Im dritten Kapitel wird der Forschungsprozess dargestellt, in dem zunächst vorhandene Forschungsergebnisse zu Mietergärten ausgewertet, die Forschungslücke aufgezeigt und die Forschungsfrage abgeleitet werden. Bei Betrachtung der Forschungsfrage sowie des Themenfelds ist eine qualitative Herangehensweise gewählt worden, da das Themenfeld komplex ist und aufgrund der bisherigen Forschungsergebnisse keine sinnvollen Standardisierungen vorgenommen werden können. Die Vorgehensweise wird begründet und der Ablauf der Datenerhebung und Auswertung dargestellt. Im vierten Kapitel werden die empirischen

Befunde dargestellt und diskutiert. Der Schwerpunkt der Auswertung liegt auf dem Umgang von Wohnungsunternehmen mit Mietergärten, deren Bedeutung für die Stadtentwicklung und der Zukunft von Mietergärten. Zum Abschluss der Arbeit werden Schlussfolgerungen auf Grundlage der gewonnenen Erkenntnisse gezogen und offene Forschungsfragen aufgezeigt.

## 2 Geschichte und Rahmenbedingungen von Mietergärten

In diesem Kapitel werden die Geschichte und Rahmenbedingungen dargestellt, die den Zusammenhang von Mietergärten und Wohnungsunternehmen beeinflussen. Um sich dem Thema zu nähern, werden die Aspekte Garten, Wohnungsunternehmen und Nutzer betrachtet und deren Zusammenhänge erläutert (siehe Abbildung 1). Zunächst erfolgt eine Beschreibung der historischen Entwicklung von Mietergärten bzw. wohnungsnahen Freiräumen, die die unterschiedlichen Bedeutungen des Themas je nach Zeitepoche verdeutlicht. Das Ziel ist es, zu verstehen, wie sich Mietergärten entwickelt haben. Anschließend erfolgt eine kurze Erläuterung über den gesellschaftlichen (sozialen und demographischen) Wandel, um zu verdeutlichen, vor welchen Herausforderungen Wohnungsunternehmen heute und in Zukunft stehen. Die Betrachtung dieser Aspekte dient als Grundlage, um das Untersuchungsobjekt Mietergarten im Kontext von Wohnungsunternehmen einzuordnen.

ABBILDUNG 1: RAHMENBEDINGUNGEN VON MIETERGÄRTEN



QUELLE: EIGENE DARSTELLUNG

## **2.1 Entwicklung von Mietergärten seit 1850: Wohnen und Gärten im Wandel der Zeit**

Die Nutzung wohnungsnaher Freiflächen hat sich in den letzten 150 Jahren stark verändert. In den nachfolgenden Kapiteln wird beschrieben, wie sich dieser Wandel vollzogen hat und welche Auswirkungen im Bereich von Mietergärten zu verzeichnen sind. Es wird verdeutlicht, welche Entwicklungen die Anlage von Mietergärten beeinflusst haben und wie das Handeln von Wohnungsunternehmen geprägt wurde. Diese historische Betrachtung soll den Untersuchungsgegenstand näher beleuchten und grundlegende Entwicklungen des Wohnens in Deutschland darstellen. Entwicklungen in der Wohnungswirtschaft sind stets langfristig zu sehen und diese Grundlagen sollen helfen, die empirischen Ergebnisse im weiteren Forschungsprozess einzuordnen.

### **2.1.1 Gründerzeit und Entstehung der Mietskasernen**

#### *Stadtwachstum ohne Freiraum*

Die industrielle Revolution führte in Deutschland im 19. Jahrhundert zu einem starken Bevölkerungswachstum in den Städten. Möglich wurde dieses erst zu Beginn des 19. Jahrhunderts durch die ‚Bauernbefreiung‘ in Folge der Stein-Hardenberg’schen Reformen, die die feudale Abhängigkeits- und Untertanenverhältnisse aufhoben. Somit konnte auch die Landbevölkerung ihren Wohnort frei wählen und vollständige Eigentumsrechte über Land erhalten (vgl. Seyfang 1980). Die Bevölkerungsentwicklung Berlins macht das schnelle Bevölkerungswachstum deutlich: 1801 lebten in Berlin 173.000 Einwohner, knapp 50 Jahre später im Jahr 1849 schon 412.000 und schließlich im Jahr 1875 bereits knapp eine Million Menschen (vgl. Hegemann 1930). Insgesamt hat sich in Deutschland die großstädtische Bevölkerung zwischen 1871 und 1919 mehr als vervierfacht. Die Stadtentwicklung reagierte auf den Bevölkerungszuwachs mit vermehrtem Geschosswohnungsbau. Die alten Fußgängerstädte, „die durch Eisenbahn und Industrialisierung das Ziel der Zuwanderung geworden waren, [sind] zunächst bis an die Grenze des Möglichen vollgebaut worden und dann über ihre natürlichen Grenzen und Maße regellos und willkürlich hinausgewachsen, bis auch die umliegenden Vorstädte und Dörfer in der uferlosen Flut des neuen Häusermeeres untergingen“ (Göderitz et al. 1957: 12). Begünstigt wurde die dichte Bebauung durch die Baufreiheit für Grundeigentümer, die noch bis Mitte des 19. Jahrhunderts galt. 1852-1862 entwickelte der Stadtplaner James Hobrecht gemeinsam mit dem königlichen Polizeipräsidium einen Bebauungsplan für Berlin, der die Entwicklung der Mietskaserne förderte. Die Stadt sorgte für die Planung und Anlage des Straßennetzes, die Eigentümer konnten ihre Grundstücke jedoch nach eigenen

Vorstellungen bebauen. So wurden die Grundstücksflächen ausgereizt und auch Hofflächen, die ursprünglich für Gärten vorgesehen waren, mit Hinterhofhäusern bebaut. „Berlin hatte 450.000 Einwohner, als sein Polizeipräsident die seit zwanzig Jahren dringend wiederholten Forderungen einsichtiger Sozialpolitiker in den Wind schlug und den kühnen Bebauungsplan (d.h. hier Straßenplan) aufzustellen begann, der unabsehbare grüne Flächen der Umgebung Berlins für den Bau dichtgepackter großer Mietskasernen mit je zwei bis sechs schlecht beleuchteten Hinterhöfen amtlich herrichtete und vier Millionen künftiger Berliner zum Wohnen in Behausungen verdammt, wie sie sich weder der dümmste Teufel noch der fleißigste Berliner Geheimrat oder Bodenspekulant übler auszudenken vermochte“ (Hegemann 1930: 207).

Armengärten (Vorläufer der heutigen Kleingärten), gab es bereits im 18. Jahrhundert, zum Beispiel die Arbeitergärten des Roten Kreuzes. Benannt wurden die Gärten nach dem Leipziger Arzt Moritz Schreber, der sich für die Gesundheit der Kinder, die in Mietskasernen aufwuchsen, einsetzte. So sorgte er für Spielwiesen in Leipzig, damit sich die Kinder im Freien betätigen konnten (vgl. Leppert 2009). Freiräume im direkten Wohnumfeld waren in Form von kleinen, engen Höfen vorhanden, deren Nutzung durch die Hausordnung jedoch stark eingeschränkt war. Der öffentliche Raum stellte vor allem für Kinder aus den unteren Gesellschaftsschichten einen Spielraum dar, während gesellschaftliche Konventionen den Aufenthalt von Kindern sowie Frauen aus gehobenen Schichten im Freien nicht vorsah. Aus diesem Grund waren es die Kinder und Frauen des Proletariats, die die öffentlichen Flächen nutzten (vgl. Homann 2002a). Ein Mitspracherecht bezüglich der Freiraumnutzung oder gar ein Freiraumanspruch wurde dem Proletariat nicht zugesprochen. Ihm wurde sogar die Fähigkeit abgesprochen, sich um einen Garten zu kümmern. Hier zeigt sich ein elitärer Anspruch der Planer, die einen Garten als Selbstverständlichkeit für höher gestellte Gesellschaftsschichten ansahen. Städtische Gärten waren in erster Linie repräsentative Ziergärten, die die gesellschaftliche Stellung ihres Eigentümers hervorhoben (vgl. Seyfang 1980).

Die Wohnbedingungen im Mietgeschosswohnungsbau der Gründerzeit Mitte des 19. Jahrhunderts zeichneten sich durch unzureichende Belichtung und Belüftung in den Wohnungen aus; die Ventilation war unzureichend, was die Entwicklung von Feuchtigkeit begünstigte. So unterstützten die Wohnbedingungen die Entwicklung von Typhus- und Choleraepidemien sowie die Verbreitung von Tuberkulose und verursachten eine hohe Säuglingssterblichkeit (vgl. Rodenstein 1988). Erste Reformansätze wurden entwickelt, um insbesondere die hygienischen Bedingungen zu verbessern, da von den Folgen auch wohlhabende Städter betroffen waren. Die Forderung nach mehr Licht und Luft wurde laut. „In der Folge wurden sozialhygienische Normen entwickelt und in Baurichtlinien festgeschrieben, die das Mindestmaß

dessen festlegten, was einem Mensch an Wohnfläche, Licht, Luft und sanitärer Einrichtung zur Verfügung stehen sollte. Diese Normen bezogen sich ausschließlich auf die Wohnung, die Bedeutung der Freiräume thematisierten sie nicht“ (Homann 2002a: 21). Es wurde nicht erkannt, dass neben baulichen Reformen auch die Freiräume eine gesundheitsfördernde Wirkung haben. Neben den Wohnbedingungen wurden auch die Arbeitsbedingungen verbessert, um die Leistungsfähigkeit der Fabrikarbeiter zu erhalten. Hierfür spielten wirtschaftliche und gesellschaftliche Interessen eine große Rolle: „Überall dort, wo das Gesundheitsthema im Zusammenhang der Wohnungsdiskussion nun aufgegriffen wurde, war zugleich seine latente sozialintegrative Funktion, die der Anpassung der Arbeiter an die bürgerliche Kultur mit ihren Werten und Normen und politischen Haltungen, nicht mehr wegzudenken. Der hier vertretenen Auffassung nach waren es diese sozialintegrativen Aspekte des bürgerlichen Gesundheitsverständnisses, die die politische Karriere der Gesundheitsvorsorge im Zusammenhang mit der Wohnungsdiskussion wesentlich ausmachten“ (Rodenstein 1988: 121).

#### *Wachsende Aufmerksamkeit für den wohnungsnahen Freiraum*

Von 1900 – 1935 fand eine verstärkte theoretische Diskussion über das Wohnen statt, die auch soziale Aspekte der Freiraumgestaltung einbezog. Empfohlen wurden vermehrt Gärten - insbesondere in der Nähe von kleineren Wohnungen, unter Bezugnahme auf deren wirtschaftliche, sozialpolitische und ethische Bedeutung (vgl. Seyfang 1980). Einzelne Reformansätze, bei denen die Freiraumgestaltung und deren Nutzbarkeit für die Bewohner im Vordergrund standen, wurden bereits seit 1890 entwickelt; sie blieben jedoch Einzelfälle. In diesem Zusammenhang stellt Hermann Koenig als Vordenker eine wichtige Person dar: Seine Idee, Baublocks mit Innenhöfen und Dachgärten für die gemeinschaftliche Nutzung zu bauen, wurde jedoch nicht umgesetzt (vgl. Homann 2002a). Nachfolgende stadtplanerische Konzepte bauen auf den schlechten Erfahrungen mit den Wohnbedingungen der Gründerzeit auf; die Nachteile der dichten Bebauung stellen noch viele Jahrzehnte lang eine Bauart dar, die es aus Sicht der Stadtplaner und Architekten nicht zu wiederholen galt.

Mietergärten entstanden zur Jahrhundertwende wenn überhaupt, dann am häufigsten in Siedlungen von Genossenschaften oder privaten Trägern, die Wohnungen an benachteiligte Gesellschaftsschichten vermieteten. Bei den Gärten handelte es sich nicht um Ziergärten, sondern um Nutzgärten, deren Ertrag eine wichtige Einnahmequelle für die Bewohner darstellte (vgl. Seyfang 1980). Als Beispiel für das Engagement der Genossenschaften sei hier die Berliner Bau- und Wohnungsgesellschaft von 1892 genannt, deren Freiraumgestaltung einen hohen Nutzungsgrad aufwies. Vorstandsmitglied und Architekt Alfred Messel beteiligte die zukünftigen Nutzer der Häuser an den Planungen. Es entstanden große Wohnhöfe in

denen Kinderspiel, Hoffeste und Erholung stattfinden konnten (vgl. Schmitt/Knospe 2008). Ein weiterer Vorreiter für Mietergärten ist der Architekt Bruno Taut, der die Freiraumplanung der Siedlung „Am Schillerpark“ in Berlin Mitte verantwortete (Baujahr 1924-1929). Er erarbeitete das Konzept des „Außenwohnraums“, welches verdeutlicht, dass nicht nur der Wohnraum, sondern auch das direkte Wohnumfeld zum Wohnen dazugehört. Insbesondere für kleine Wohnungen würde ein privater Freiraum die kleinen Wohnräume kompensieren, da Teile des Wohnens nach draußen verlagert werden können. Taut forderte, dass jeder Architekt dieses zu berücksichtigen habe. Er sah wenig Möblierung des Wohnumfeldes vor, um die Aneignung des Raums durch die Bewohner zu fördern (vgl. Gries/Hackenbarg 2004).

Die neue Gartenbewegung entstand in den Städten vorwiegend aus gesellschaftlichen und gesundheitlichen Gründen, da die Industrialisierung den Alltag und das Zusammenleben stark veränderte. Bereits vor dem ersten Weltkrieg sehnten sich die Menschen nach einem eigenen Heim mit Garten. Ein Großteil der in der Industrie entstandenen Arbeitsplätze beinhaltete kaum noch schöpferische Arbeit. So sehnten sich die Menschen danach, etwas selber herzustellen, eine schöpferische Tätigkeit die die Gartenarbeit bietet und zudem Möglichkeiten der Selbstversorgung bot (vgl. Migge 1999, Rodenstein 1988).

#### *Exkurs: Volksparks*

*In Zuge der Diskussion um verstärkte Nutzbarkeit von Grünflächen, wurden auch neue Konzepte für Parks entwickelt. Die Volksparkbewegung entstand in den reformerisch geprägten Jahren um 1900; es sollte im Zuge der gesellschaftlichen Änderungen auch eine Demokratisierung des Stadtgrüns stattfinden. Durch die verkürzte Arbeitszeit und die weitgehende Abschaffung der Sonntagsarbeit entstand ein großer Ansturm auf die Parks, da die Bürger über mehr Freizeit verfügten. Die neuen Parks waren das Gegenteil der englischen Landschaftsparks, in denen eine dekorierte grüne Landschaft geschaffen wurde. In den Volksparks sollten sich alle Bevölkerungsschichten treffen können und Möglichkeiten der Betätigung finden (vgl. Böse 1981).*

*Die Volksparks überraschten mit einer hohen Ausstattungsvielfalt wie Schulgärten, Planschbecken, Sportanlagen, die freie Nutzungsmöglichkeiten boten. Durch die Begegnung von allen Gesellschaftsschichten wurde das Ziel verfolgt, untere Schichten den oberen anzupassen indem sie deren Sitten und Tugenden adaptieren. Nach den Weltkriegen waren die großen Parks zudem wichtige Versorgungs- und Wohnstätten für die Bevölkerung. So wurden dort Wohnunterkünfte und Schrebergärten angelegt, um der Not der Nachkriegsjahre zu begegnen (vgl. Maas 1983). Diese Grüngürtel stellten insgesamt Kompensationsbemühungen dar, die allerdings nicht das direkte Wohnumfeld und dessen Nutzbarkeit im Alltag verbesserten. Sie galten in erster Linie der Erholung und nicht der Reproduktion (vgl. Brookhuis et al. 1992).*

### *Siedlungsreformbewegung und Freiräume in Werkssiedlungen*

Als Reaktion auf die schlechten Wohnbedingungen in den Mietskasernen entstand in Deutschland ab Mitte des 19. Jahrhunderts die Siedlungsreformbewegung. Unternehmen bauten eigene Siedlungen für ihre Arbeiter in Werksnähe, diese sind zum Beispiel im Ruhrgebiet als Unterkünfte für die Bergbaumitarbeiter zu finden (z.B. in Eisenheim). Das Einsetzen für die Arbeiter oblag also einer utilitaristisch-pragmatischen Denkweise der Unternehmer und nicht einem ausgeprägten Altruismus. Von zufriedenen, gesunden Arbeitern erwartete man weniger Aufstände wegen schlechter Lebensbedingungen und die Produktion konnte aufgrund einer besseren Gesundheit gesteigert werden. „Erstrebte wurde auch, hierdurch [werkseigene Häuser] die Arbeitsfreudigkeit im Berufe zu heben und durch die Rückkehr zur Scholle und zur naturverbundenen Lebensweise die Siedler gleichzeitig wirtschaftlich widerstandsfähiger gegenüber Konjunkturschwankungen und Wirtschaftskrisen zu machen. Es handelt sich also bei dem Vorhaben des Krupp-Gruson-Werkes nicht um eine Wohlfahrtseinrichtung im üblichen Sinne, deren Leistungen in der Regel den wirtschaftlich Schwächsten zugutekommen und nur leicht von den Nutzungsberechtigten als Almosen empfunden werden, sondern vielmehr darum, tüchtige Mitarbeiter auszuzeichnen und zu belohnen“ (Schlandt 1971: 99). Für die Arbeiter verbesserten sich die Wohn- und Lebensbedingungen durch eine bessere Belichtung, Durchlüftung und ausreichend Abstand zum nächsten Haus. Jede Familie erhielt in der Regel einen Selbstversorgergarten und einen Stall für Tiere. Gleichzeitig begaben sich die Mitarbeiter in Abhängigkeit von den Unternehmern, da die übersichtlich gebauten Siedlungen leicht zu kontrollieren waren und die Unterkünfte dem Werk gehörten. Darüber hinaus mussten die Familien teilweise Lohnkürzungen aufgrund der zur Verfügung gestellten Fläche für den Anbau zur Selbstversorgung hinnehmen (vgl. Bookhuis et al. 1992, Spitthöver 1991). Zusammenfassend stellen die Werkssiedlungen trotz der Nachteile einen wesentlichen Beitrag zur Verbesserung der Nutzung und Inbesitznahme des Freiraumes dar. Die großen Gärten förderten die Gesundheit und das Wohlbefinden. Heute prägen insbesondere die gewachsenen Grünflächen und große Gärten den Charakter dieser Siedlungen.

### *Siedlungskonzept „Gartenstadt“*

Ein besonderes Konzept, das einen weltweiten Einfluss auf den Wohnungs- und Siedlungsbau hatte, ist die Gartenstadtidee von Ebenezer Howard von 1898. Er beschäftigte sich mit der Grundfrage der überfüllten Großstädte und schlug als Lösung eine neue Art der Stadt (und gleichzeitig auch ein Gesellschaftsmodell) vor – die Gartenstadt. Grundlage seiner Überlegungen war die Frage, wie der große Ansturm auf die Städte und der damit verbundenen Entvölkerung des Landes entgegengewirkt werden kann. Den Vor- und Nachteilen des Stadt- und Landlebens (Howard bezeichnet sie als Stadt- bzw. Landmagnet) stellt er als Al-

ternative die Gartenstadt entgegen, die die Vorteile des Stadt- und Landlebens vereint. „Also weder der Stadt- noch der Landmagnet erfüllen den Zweck eines wirklich naturgemäßen Lebens. Der Mensch soll Geselligkeit und Naturschönheiten zusammen genießen. Die beiden Magnete müssen zusammengeschmolzen werden“ (Howard 1968: 57). Der Stadt-Land Magnet sollte aus einem zentralen Stadtzentrum bestehen, das 499 ha groß ist und in dem 30.000 Menschen wohnen. Weitere 2.000 ha rund um die Stadt bilden die ländlichen Bezirke der Stadt, in denen 2.000 Bewohner leben sollen. Das Land zwischen der Stadt und der Gartenstadt sollte landwirtschaftlich genutzt werden und vor allem das mit seinen Lebensbedingungen unzufriedene Proletariat sollte so eine höhere Lebensqualität erhalten. Das Vorhandensein von großen Grünflächen, die von allen Bewohnern in maximal vier Gehminuten erreichbar sind, stellte für Howard eine wichtige Bedingung dar. Jedes Haus sollte einen eigenen Garten erhalten, nähere Ausführungen zu den privaten Gärten macht er jedoch nicht. Kernpunkte in Howards Konzept waren eine Begrenzung des Stadtgebietes, eine Verbindung zum umgebenden Land, eine gut ausgestattete Gemeinde, eine autarke, eigenständige Stadt, die keinen Vorort (Schlafstadt) einer Großstadt darstellt und eine ausreichend dichte Bebauung für die Erzeugung von Urbanität, zudem ausreichend Abstand für Licht, Luft und Sonne.

Zu einer umfangreichen Umsetzung von Gartenstädten nach Howards Vorstellungen kam es nicht, da unter anderem Betriebe nicht verlagert werden konnten, aufgrund der geringen Mieten überwiegend ungebildete Bewohner in die Städte zogen und so langfristig die Siedlungen zu Schlafstädten wurden und nicht, wie von Howard geplant, autark waren. Stadtplanungskonzepte griffen jedoch zu Beginn des 20. Jahrhunderts auf Howards Gartenstadtidee einzelne Punkte auf. So entstanden neue Städte und Siedlungen mit niedriger Bebauung, eine Entkoppelung von Industrie und Wohnen wurde verfolgt sowie niedrige Zeilenbebauung mit eigenen Gärten. Es ist unverkennbar, dass Howards Gartenstadt-Prinzip einen weltweiten und noch bestehenden Einfluss auf die Stadtplanung besitzt (vgl. Bookhuis et al. 1992, Howard 1968). So stellt auch heute noch das Einfamilienhaus mit Garten ein - wenn auch vielfach ideologisch verklärtes - Wohnideal dar (vgl. Bourdieu 1998). Es ist bemerkenswert, dass im Zusammenhang mit der Gartenstadt-Idee Freiraumplaner von Beginn an in die Planungen konzeptionell eingebunden waren.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Mietskasernen der Gründerzeit die Stadtentwicklung nachhaltig geprägt haben. Fehlender Freiraum bei der Stadtverdichtung prägten die Wohnverhältnisse und die Stadtplanung deutlich. Es fand eine soziale Polarisierung der Freiraumnutzung statt. Erste Mietergärten im Rahmen der Siedlerbewegung wurden zur Förderung der Arbeiter umgesetzt. Sozialintegrative Aspekte spielten hierbei eine wichtige Rolle, die sich in der Entwicklung der Volksparks widerspiegelt. Nutzerbezogene Freiräume ent-

standen und nur vereinzelt jedoch wurden wertvolle Ansätze wie das Konzept der Gartenstadt entwickelt. In der Gründerzeit wurden Gärten somit als Instrument eingesetzt, um die Folgen des ungeordneten Stadtwachstums und die Belastungen der industriellen Arbeit unterprivilegierter gesellschaftlicher Gruppierungen zu kompensieren. Für die weitere Analyse ist es wichtig, zu beachten, welchen Zweck Mietergärten erfüllen sollten und welche Institutionen oder gesellschaftliche Entwicklungen dieses Thema beeinflusst haben.

### **2.1.2 1920er Jahre: Funktionalismus und Bauhaus**

Nach dem erstem Weltkrieg fehlten in Deutschland ca. eine Million Wohnungen. Insbesondere für Arbeiter fehlten Unterkünfte. Der Staat erließ Programme zur Wohnungsbauförderung, da Angebot und Nachfrage allein den Markt nicht mehr, wie noch während der Kaiserzeit, regulieren konnten. Neue Wohnungsbausträger entstanden wie Wohnungsgesellschaften und Wohnungsbaugenossenschaften. Als Reaktion auf die bereits dargestellten Nachteile des Wohnungsbaus in der Gründerzeit setzte sich das Leitbild „Licht, Luft und Sonne“ durch (vgl. Böse 1981). Der Wohnungsneubau wuchs nicht mehr in konzentrischen Kreisen um das Kerngebiet herum, sondern orientierte sich an den Entwicklungsachsen der Stadt. Ein weiteres wichtiges Merkmal dieser Zeit stellt die Funktionstrennung zwischen Wohnen und Arbeiten nach der Charta von Athen dar. Die 1920er Jahre standen unter dem Zeichen des Funktionalismus. Der Städtebau orientierte sich an vier Hauptfunktionen: Wohnen, Arbeiten, Erholung und Bewegung (Verkehr), die räumlich weitgehend voneinander getrennt wurden. Diese Phase zeichnet sich in Bezug auf die Freiflächen durch ein besonderes Augenmerk auf eine höhere Durchgrünung von Siedlungen aus. Freiflächen, ob als Volkspark, Grünzug oder Grüngürtel geschaffen, stellen für die Planer eine wichtige Funktion dar (vgl. Spitthöver 2002a, Böse 1981).

Nachdem zunächst Kleinhäuser mit Gärten gefördert wurden, stand ab 1924 der Geschosswohnungsbau, insbesondere für Arbeiter vermehrt im Vordergrund. Die neu entstandenen Wohnungen waren überwiegend sehr klein. Die Hufeisensiedlung in Berlin, die von Bruno Taut entworfen wurde, ist ein Beispiel für ein Bauvorhaben, bei dem der „Außenwohnraum“ eine wichtige Funktion einnahm. Insgesamt wurden im Stil des „Neuen Bauens“ jedoch überwiegend Rasenflächen mit der Begründung der Ästhetik sowie der allgemeinen Nutzbarkeit der Flächen angelegt. Die Nutzung der Flächen war meistens durch Hausordnungen und die Überwachung ihrer Einhaltung durch Hausmeister reglementiert. Aneignung fand überwiegend durch die private Nutzung von Mietergärten statt, sofern sie vorhanden waren (vgl. Spitthöver 2002a).

Um den sozialen Wohnungsbau zu fördern, wurde 1926 die Hauszinssteuer als Ausgleich dafür eingeführt, dass Eigentümer von Häusern von der hohen Inflation verschont wurden. Die Hälfte dieser Steuereinnahmen wurde für den Neubau von Wohnungen verwendet (vgl. Liebscher 2009). Im Wohnungsbau wurden die Freiflächen und Spielflächen näher an die Bewohner herangebracht, um die Wohnqualität im Geschosswohnungsbau zu erhöhen. Private Freiflächen waren den halböffentlichen Flächen jedoch oft untergeordnet. Der Grund hierfür war politischer Natur, weil die körperliche Ertüchtigung in halböffentlichen und öffentlichen Anlagen mehr zum Tragen kommt als in privaten Bereichen, die nur von einem Teil der Bevölkerung genutzt werden können. Um die allgemeine Gesundheit, Erholung und vor allem die Militärauglichkeit der Jungen zu erhöhen, standen die halböffentlichen Freiflächen im Vordergrund (s. Exkurs Volksparkbewegung). Die Wohnungsunternehmen reagierten auf diese Entwicklung mit Zentralisierung und Rationalisierung im Wohnungsbau. „Das Wohnen wurde auf den Grundriss verengt, die Freiflächen auf für die Besonnung, Belichtung und Belüftung der Wohnungen von Bebauung freizuhaltenen Abstandsflächen reduziert“ (Bookhuis et al. 1992: 31). Der Geschosswohnungsbau wurde überwiegend für die Arbeiterklasse errichtet. Volkmar Seyfang (1980) kritisiert die Haltung, beispielsweise von Walter Gropius, dass ohne empirische Belege, nur auf eigenen Vermutungen oder elitären Grundhaltungen basierend, angenommen wurde, dass Arbeiter keine privaten Freiflächen benötigten. Gleichzeitig wurde für die oberen Gesellschaftsklassen ein Eigenheim mit Garten als angemessene Wohnform angesehen. Es kommt zum Ausdruck, dass Klassenunterschiede weitreichende Auswirkungen hatten, ein Garten einen Luxus darstellte, der nur bestimmten Gesellschaftsschichten vorbehalten war.

Auch in dieser Zeitepoche gab es Architekten und Grünplaner, die sich unabhängig von der gängigen Stadtplanung für private Gärten im Wohnungsbau einsetzten. Ein wichtiger Vertreter ist Leberecht Migge, der in Frankfurt wirkte. Migge forderte, dass „richtige Gärten“ im Sinne von Selbstversorgergärten zu jeder Wohnung dazugehören sollten. So könnten die Stadtbewohner selbstbestimmt leben, ohne das Land auszubeuten. „Die alte Stadt kann ihr Dasein nur retten, indem sie sich mit Land durchsetzt: Schafft Stadtland!“ (Migge 1999: 9). Wohnen und (Klein-)Garten gehörten für ihn zusammen. So argumentierte er gegen die unwirtschaftlichen Mietskasernen und forderte mehr naturverbundenes Wohnen. „Der Kleingarten ist das Korrelat der Mietskaserne. Die ganze Frage spitzt sich darauf zu, ob der Kleingarten dazu da ist, das Prinzip der alten berüchtigten Stockwerks-Wohnung zu ‚verschönern‘ (und damit zu verewigen), oder ob er nicht vielmehr Anlass zur Änderung dieser erwiesenermaßen lebensfeindlichen Wohnungsform sein sollte“ (Migge 1999: 37). Gartenarchitekten fordert Migge auf, sich in die städtebaulichen Entwicklungen stärker einzubringen. Argumentiert wurde diesbezüglich, dass kleine Wohnungen nur dann gerechtfertigt seien, wenn der feh-

lende Platz im wohnungsnahen Bereich ausgeglichen wird. In den Frankfurter Siedlungen Praunheim und der Römerstadt plante Leberecht Migge private Gärten zulasten des öffentlichen Grüns ein. Die Nutzgärten sollten ca. 400m<sup>2</sup> groß sein und aus einem Wohnhof (als Außenwohnraum) und Garten zum Gemüseanbau bestehen. Umgesetzt wurden 67-188m<sup>2</sup> große Nutzgärten. Darüber hinaus plante Migge Dachgärten, Prachtgärten in der Nähe zu Geschosswohnungen und Rasenflächen zum Bleichen von Wäsche ein. Die öffentlichen Freiflächen waren verhältnismäßig klein (vgl. Bookhuis et al. 1992).

Freiflächen rücken in dieser Zeitepoche näher an die Häuser heran und insbesondere Leberecht Migge ist als ein wichtiger Vorreiter zu sehen, der wichtige Argumente und Beispiele für das gartenbezogene, vollständige Wohnen formulierte und umsetzte. Für diese Arbeit ist es wichtig festzustellen, dass die räumliche Nähe zwischen Wohnen und (privater) Freifläche, vor allem vor dem Hintergrund des gesunden Wohnens und als Ausgleich für die kleinen Wohnungen der Arbeiterklasse, erkannt wird. Eine weitere bedeutsame Entwicklung stellt die Gründung von Wohnungsbaugenossenschaften dar, die vorwiegend Arbeiterwohnungen errichten. Der Einfluss von Genossenschaften als Akteur der Stadt-/Wohngebietsentwicklung ist für die weitere Analyse von Bedeutung (vgl. 2.2.2).

### **2.1.3 Wohnungsbau im Nationalsozialismus**

Während der NS-Zeit hatte der Wohnungsbau im Hinblick auf die Freiraumplanung nur eine geringe Bedeutung. Demokratische Ansätze der Freiraumplanung wurden obsolet. Der Ausbruch des Krieges führte zu Baumaterial- und Arbeitermangel und der Staat zog sich aus der Wohnungsbauförderung zurück. Die Einnahmen aus der Hauszinssteuer wurden fast ausschließlich für Rüstungszwecke verwendet (vgl. Liebscher 2009). Die Nationalsozialisten verfolgten das Ideal des gesunden Landlebens. In Städten sollte aufgelockertes Wohnen möglich sein und das Umfeld die Wehrtüchtigkeit der Jungen fördern. Die Großstadt wurde abgelehnt und die Kleinstadt mit maximal 20.000 Einwohnern als Ideal angesehen. Der immer noch vorhandenen Wohnungsnot sollte mit Kleinsiedlungen begegnet werden. Es entstanden unter anderem Volkswohnungen und Einfamilienhäuser, die mit großen Gärten zur Selbstversorgung der Bevölkerung beitrugen. Die Gärten sollten die Verbundenheit zum deutschen Boden stärken und in der Auswahl der Siedler spiegeln sich die NS-Ideale wieder. So sollten die Siedler deutsch, erbggesund, tüchtig und sparsam sein (vgl. Harlander 1995, Seyfang 1980). Ein gesellschaftspolitisches Ziel war es zudem, den oft benachteiligten Siedlern durch die selbstbestimmte Arbeit im Garten mit der Möglichkeit der Selbstversorgung einen Weg aus dem Proletariat zu eröffnen. Die Gärten stellten hierbei ein wichtiges, aber auch propagandistisches Mittel dar. Ab 1935 verlagerte sich mit der Hochrüstung der

Schwerpunkt auf Mietwohnungsbau - sogenannte „Volkswohnungen“ entstanden in der Nähe der Rüstungsindustrie (vgl. Brookhuis et al. 1992).

Mit dem Führererlass von 1940 erhielt der Wohnungsbau wieder einen höheren Stellenwert: „[...] dem lange vernachlässigten Wohnungsbau [sollte] nun eine Schlüsselrolle beim Aufbau der geplanten Nachkriegssozialordnung und bei der Verwirklichung der bevölkerungspolitischen, rassenpolitischen und expansionistischen Zielsetzungen der NS-Führung zukommen“ (Harlander 2007: 226). Die Planungen sahen industrialisierten Massenmietwohnungsbau vor, als Zielgruppe waren nicht nur benachteiligte Bevölkerungsschichten vorgesehen, sondern der öffentlich geförderte soziale Wohnungsbau sollte der breiten Masse der städtischen Bevölkerung dienen (vgl. Harlander 1995).

„Insgesamt ist abzulesen, dass im Zeitabschnitt des Nationalsozialismus keine neuen konzeptionellen Überlegungen zum Freiraum im Geschosswohnungsbau entwickelt wurden. Nutzungsbezogene Freiraumkonzepte aus der Zeit vor 1930 wurden nur übernommen, wenn sie der herrschenden Ideologie unterworfen werden konnten“ (Homann 2002b: 52). Der zweite Weltkrieg hat die bereits vorhandenen Konzepte bezüglich Wohnen und Garten weitgehend gestoppt: „Zwölf Jahre dauerte der braune Spuk, aber er hat die Diskussion um fünfzig Jahre zurückgeworfen“ (Burchkardt 1981: 39). Nach Ende des Krieges wurden die Ideen nicht weitergeführt, da der Wiederaufbau und die Linderung der großen Wohnungsnot Priorität hatten.

#### **2.1.4 Wiederaufbau 1945-1960: Die aufgelockerte und gegliederte Stadt**

Nach dem zweiten Weltkrieg fehlte Wohnraum für 26 Millionen Menschen bzw. 40% der Bevölkerung. Die Versorgung mit Wohnraum stand an erster Stelle, weitere wohnungspolitische Überlegungen waren zunächst weniger bedeutsam. Als Übergangsunterkünfte dienten auch Kleingärten. Einfache Einfamilienhäuser mit Garten konnten schnell gebaut werden, die auch zu den immer noch präsenten Idealen des gesunden Wohnens passten. Hausgärten wurden vor allem aus monetären Gründen angelegt, da dann weniger Schrebergärten und Parkanlagen erforderlich waren und so mehr Bauland zur Verfügung stand. Der Geschosswohnungsbau wurde aus wohnungspolitischen Gründen zunächst abgelehnt, da Balkone einen Garten nicht ersetzen können und so kein vollständiges Wohnen stattfinden kann. In den 1950er Jahren wurden Eigenheime staatlich stark subventioniert und fast die Hälfte der Wohnungen wurde in Einfamilienhäusern realisiert – auch breite Bevölkerungsschichten konnten sich ein Haus leisten. Die Wohnungsnot konnte durch den Bau von Einfamilienhäusern jedoch nicht kurzfristig ausreichend gesenkt werden, so dass auch Geschosswohnungsbau gefördert wurde. Das erste Wohnungsbaugesetz wurde 1950 verabschiedet mit dem Ziel, Wohnungen für breite Schichten zu bauen, die schnell und günstig erstellt werden können und günstig zu

mieten sind. Im Geschosswohnungsbau wurden „unvollständige“ Wohnungen erstellt mit einer vernachlässigten Freiraumplanung. Diese Wohnungen wurden überwiegend von gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaften bzw. Genossenschaften errichtet und da die Gebäude in kurzer Zeit fertiggestellt wurden, reduzierten sich die Zeilenbauten auf wenige Standardtypen (vgl. Seyfang 1980).

### *Die aufgelockerte und gegliederte Stadt*

Nach dem zweiten Weltkrieg dominierte Ende der 1940er und 1950er Jahre das Leitbild der „aufgelockerten und gegliederten Stadt“ den Wohnungsneubau. Das Leitbild wurde benannt nach einer Ausarbeitung von Johannes Göderitz, Roland Rainer und Hubert Hoffmann (1957), die sich mit neuen städtebaulichen Strukturen in der Stadt auseinandersetzten. Die Überlegungen entstanden vor dem Hintergrund der zunehmenden Verstädterung und hatten das Ziel, gesunde und leistungsfähige Siedlungsstrukturen in der Stadt zu schaffen, jedoch sollte unwirtschaftlicher Flächenverbrauch möglichst vermieden werden. Die Baukörper sollten aufgelockert sein, Grünflächen die Siedlungen durchziehen. Niedrige Zeilenbebauung und Reihenhäuser wurden in Bezug auf Besonnung und Wirtschaftlichkeit als sinnvollste Bauform angesehen. Die „gegliederte Stadt“ meint eine Einteilung der Bewohner in aufeinander aufbauende Einheiten wie Nachbarschaften, Stadtzellen, Stadtbezirke usw. Eine Nachbarschaft bezifferten die Autoren mit 250 Wohneinheiten und eine städtebauliche Einheit mit 1.000 – 1.500 Wohnungen. Durch diese Einteilung sollten für die Bewohner kurze Wege zu städtischen Einrichtungen, Arbeit etc. entstehen. Die Trennung von Wohnen und Arbeiten ist auch eine Folge des luftschutzgerechten Städtebaus (vgl. Durth et al. 1998).

Für die Freiraumgestaltung war es wichtig, dass die Menschen vor dem Lärm und Abgasen des Verkehrs der „autogerechten Stadt“ weitgehend geschützt sind, weshalb eigene Wege für Fußgänger und Radfahrer abseits der Straßen in der „Stadtlandschaft“ angelegt wurden. Hans Bernhard Reichow vergleicht sein Konzept der autogerechten Stadt mit der Entwicklung des Wohnraums: „Wie im Wohnbau aber jeder Raum eines differenziert gegliederten Grundrisses seinem Sonderzweck besser angepasst wird, seine Aufgabe also auch besser zu erfüllen vermag als der ursprüngliche Einraum für alle Zwecke, so bringt auch in der Stadtlandschaft die räumliche Trennung der Verkehrsarten gegenüber ihrer Führung auf nur einem, wenn auch gegliederten Straßenkörper entscheidende Vorteile: Radfahrer, Reiter und Fußgänger leiden nicht mehr unter dem Lärm und Geruch der Motoren. Denn ihr Weg führt nur durch grüne Stadtlandschaft“ (Reichow 1959: 23). Die Errichtung von Wohngebäuden in einer parkähnlichen Landschaft stellt eine Übertragung der romantischen Vorstellung vom Leben auf dem Land dar. Der Grundgedanke war, die vermeintlich schlechten Wohnbedingungen der städtischen Bevölkerung gegenüber der Landbevölkerung durch die Anlage von

Grünflächen zu kompensieren. Es ist ersichtlich, dass eine Kritik am (Groß)Stadtleben noch vorherrschte (vgl. Brookhuis et al. 1992).

Mietergärten galten als wichtiges Element der Freiraumgestaltung: „Jede Wohnung gewinnt durch die unmittelbare Verbindung mit einer Freifläche außergewöhnlich an Wohnwert, und sei es nur, dass kleine Wohnungen durch einen kleinen Garten als ‚grüne Stube‘ aufs Wirksamste ergänzt werden“ (Göderitz et al. 1957: 33). Die Vorteile wurden als Ausgleich zu kleinen Wohnungen, Förderung der Gesundheit, Anbau von Gemüse und Erziehung der Kinder mit Naturerlebnissen gesehen. Die Gärten sollten jedoch nicht direkt am Haus sein und auch Erdgeschoss-Bewohner sollten aufgrund von „offensichtlich vielen Nachteilen“ keinen direkten Zugang zu ihren Gärten haben (Göderitz et al. 1957: 45). Gegen Mietergärten an Erdgeschosswohnungen sprach, dass die Gemeinschaftsflächen nicht durch private Gärten zugunsten einzelner Bewohner verkleinert werden sollten. Darüber hinaus wurden Mietergärten aus wirtschaftlichen, hygienischen und arbeitstechnischen Gründen als wenig sinnvoll angesehen (vgl. Brookhuis et al. 1992). Die Mietergärten sollten stattdessen durch einen sechs Meter breiten Wohnweg vom Haus getrennt sein und darüber hinaus sollten zusätzliche Gärten am Siedlungsrand der Nachbarschaft zur Verfügung stehen.

In der Umsetzung wurden Mietergärten, deren Vorteile in der Selbstversorgung der Bewohner gesehen wurden sowie in der Kostenersparnis durch weniger zu pflegende Freifläche durch die Wohnungsunternehmen von Architekten teilweise mitgeplant (vgl. Jonas 2009). Als sich die Lebensmittelversorgung besserte und die Notwendigkeit des Eigenanbaus nicht mehr gegeben war, verschwand der Mietergartenansatz wieder aus den Diskussionen. Stattdessen erhielten die Freiflächen als Schmuckflächen mit Erholungswert eine neue Bestimmung. Volkmar Seyfang stellt hierzu fest: „Durch die Abkehr der Gebäude von der Straße, ihre gleichförmige parallele Ausrichtung, sowie ihre allseitige Einbettung in „Grün“, wird zwar ein hohes Maß an wohnhygienischem Standard garantiert, die Diskussion unterschiedlicher unmittelbar nutzungsbezogener Konzeptionen für Freiräume im Geschosswohnungsbau, wie sie bereits Anfang des Jahrhunderts geführt worden ist, wird jedoch nicht wieder aufgegriffen“ (Seyfang 1980: 61). In der Charta von Athen von 1933 wurde ebenfalls empfohlen, dass alle Freiflächen, die nicht zur Erschließung notwendig sind, den Menschen als Erholungsort dienen sollen. Aus diesem Grund sollten private Mietergärten nicht erstellt werden, um die öffentlichen Grünflächen nicht weiter zu beschneiden.

Wohnungsnaher Freiraum als Raum für die Reproduktion wurde kaum beachtet. Reproduktion bedeutet in diesem Zusammenhang Kindererziehung, -versorgung und -betreuung sowie Bewältigung des Haushalts und allgemein die Organisation der Familie. Reproduktive Tätigkeiten wurden in den 1950er Jahren überwiegend von Frauen durchgeführt. Erholung und Freizeitgestaltung sollte zunehmend über den Markt funktionieren, beispielsweise in Instituti-

onen oder Naherholungsgebieten. Der wohnungsnahe Raum verlor in diesem Zusammenhang an Bedeutung (vgl. Brookhuis et al. 1992).

Die Siedlungen aus dieser Zeitepoche zeichnen sich durch eine Lage im Grünen aus, wobei die Grünflächen aus parkähnlichen Anlagen bestehen und Nutzgrün kaum vorhanden ist. Die Standardeinrichtung der Freiflächen bestand aus Müllständen, Teppichklopfstangen und von Bänken eingerahmten Sandkisten. Eine Möblierung bzw. Gestaltung für die aktive Nutzung der Flächen war nicht vorgesehen. „Die Mieter dieses Wohnungsbestandes verfügen im Vergleich zu anderen Bevölkerungsgruppen über die geringsten Möglichkeiten, ihre Wohnwünsche der Wohnwirklichkeit anzunähern. Sie finden ein Wohnumfeld vor, auf das sie in der Vergangenheit keine Einflussmöglichkeiten hatten und das ihrer Nutzung auch weitgehend entzogen war“ (Spitthöver 1994: 129).

Die Ästhetik der Anlagen stand im Vordergrund der Gestaltung, was auch eine Reaktion auf die wilden und nicht genehmigten Kleingartengebiete darstellt, die sich zum Teil durch eine hohe Unordnung auszeichneten. Im Neubau war von daher der Wunsch der Planer vorhanden, eine geordnete Siedlung zu bauen, in der die Nutzung der einzelnen Elemente eindeutig ist. Die neuen Siedlungen brachten so in Bezug auf die Freiraumnutzung folgende Nachteile mit sich (vgl. Spitthöver 2004, Seyfang 1980):

- Durch die Anlage von Hochparterre-Balkonen haben Erdgeschossmieter keine Terrasse und somit keine privaten Grünflächen.
- Der ebenerdige Hinterausgang wurde wegrationalisiert oder durch Kellerausgänge ersetzt, somit fehlt ein direkter Zugang zu den Freiflächen hinter dem Haus.
- Es gibt wenig Anreize zur Aneignung, da wenig private Flächen vorhanden sind und die offene Parklandschaft wenige blickgeschützte Freiräume schafft.
- Kinderspiel auf den Freiflächen ist unerwünscht, lediglich die Anlage von Kleinkinderspielplätzen fand statt.
- Da die Häuser parallel zueinander von der Straße abgewendet stehen, erschwert dieses die Raumbildung, geschlossene Räume zum Beispiel in Form von Höfen entstehen überwiegend nicht.
- Eine Gliederung der Freiflächen nach dem Grad der Öffentlichkeit fehlt, dieses führt zu Verhaltensunsicherheit.
- Pflege und Verwaltung der Grünflächen durch den Vermieter verhindern die Aneignung durch die Bewohner.

Es ist davon auszugehen, dass der Wunsch nach einer aktiven Aneignung des Freiraumes in den 1950er Jahren wenig stark ausgeprägt war. Die Familien sehnten sich nach dem Chaos der Nachkriegszeit nach einem geordneten Leben, was sich auch in der Freiraumgestaltung

in dieser Zeit widerspiegelt. Familien blieben unter sich und der Trend nach Häuslichkeit bezog sich in der Regel nur auf die eigene Wohnung. Nachbarschaftliche Kontakte waren von geringerer Bedeutung. Eine Untersuchung aus dem Jahr 1955 ergab, dass das beliebteste Hobby außerhalb des Hauses das Gärtnern war. Allerdings fand das Gärtnern überwiegend in Schrebergartenvereinen statt. In nur circa fünf Prozent der Neubauten der 1950er Jahre wurden Privatgärten angelegt und wenn dann überwiegend im Eigentumswohnungsbereich (vgl. Homann/Spitthöver 2002). Volkmar Seyfang (1980) argumentiert, dass die Siedlungen der Nachkriegszeit aus stadtplanerischer Sicht einen Rückschritt darstellen, da vor dem Zweiten Weltkrieg bereits nutzerorientierte Freiraumkonzepte diskutiert wurden und Erfahrungen in der Umsetzung vorhanden waren. An diese Konzepte wurde jedoch nicht wieder angeknüpft.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass der wohnungsnaher Freiraum zum Teil eine neue Funktion als Anbaufläche für Lebensmittel erhielt und somit dem Überleben diente. Darüber hinaus wurden in den neuen Wohnsiedlungen Grünflächen als Abstandsgrün angelegt. Die Aneignung dieser Flächen war jedoch weder in der Planung noch von den Wohnungsverwaltungen vorgesehen. Es stellt sich die Frage, unter welchen Umständen und welche Akteure mitwirken, damit sich Mieter den Freiraum aneignen, wenn die Grünflächen grundsätzlich vorhanden sind. Zudem wirft diese Zeitepoche die Frage auf, welche Bedeutung das Wohnumfeld heute für den Anbau von Lebensmitteln hat.

### **2.1.5 Geburt der Satellitenstädte: Urbanität durch Dichte**

Die 1960er und 1970er Jahre standen im Zeichen von „Urbanität durch Dichte“. Die Planungskritik warf dem Wohnungsbau der 1950er Jahre die Zersiedelung der Landschaft sowie die Produktion von monotonen und anonymen Siedlungen vor, denen es an „sozialem Leben und städtischer Urbanität mangelte“ (vgl. Homann 2002c: 75). Das Umdenken wurde unterstützt durch planungskritische Werke von Alexander Mitscherlich und Jane Jacobs. Alexander Mitscherlich (1966) kritisiert den Siedlungsbau, hebt die Bedeutung der Architektur für das Heranwachsen, Heimatgefühl und die Nachbarschaft hervor. Er plädiert für die Partizipation der Bewohner an Planungen und betont die Bedeutung des Wohnumfeldes für Frauen, Jugendliche und Senioren, die bei der Planung überwiegend zugunsten der berufstätigen Männer sowie der Verkehrsplanung übergangen würden. Jane Jacobs beschreibt in ihrem Hauptwerk „Leben und Sterben großer amerikanischer Städte“ (1976) wie Urbanität entsteht und wie sich auch in Großstädten wertvolle Nachbarschaften entwickeln bzw. erhalten lassen. Monotonie ist aus ihrer Sicht eine Gefahr für lebendige Quartiere und sie plädiert unter anderem für heterogene Stadtteile, die zu allen Tageszeiten belebt sind, vielfältige Wegeverbindungen und Wohnarten anbieten, belebte Bürgersteige und so die Bildung lebendiger

Nachbarschaften unterstützen. Trotz dieser sinnvollen Ansätze wurde in Deutschland Urbanität im Siedlungsbau vor allem mit einer Vielzahl an Wohnungen gleichgesetzt und es entstanden Großwohnsiedlungen im Massenwohnungsbau, vorwiegend am Stadtrand. Der Bau großer Siedlungen für oft mehr als 10.000 Bewohner wurde durch Standardisierung und industriell gefertigte Bauteile möglich.

Wie schon in den vorherigen städtebaulichen Leitbildern wurde weiterhin auf dichte Bebauung verzichtet. Stattdessen sollte Urbanität durch Hochhäuser erzeugt werden, da sie alle Anforderungen nach Licht, Luft und Sonne sowie Ausblick erfüllten. Es entstanden klar definierte Freiräume durch die Gebäudeformen. Ein Beispiel hierfür sind die großen Wohnhöfe in der Großwohnsiedlung Steilshoop in Hamburg. Die Trennung von Fuß- und Autoverkehr wurde teilweise durch Grünzüge realisiert, aber auch durch Über- und Unterführungen, was zu einem hohen Versiegelungsgrad der Außenräume führte. Die Siedlungen waren nach den vorherrschenden Standards technisch und ökonomisch optimiert (vgl. Homann 2002c). Die Verbindung zwischen Wohnung und Freiraum wurde wenig beachtet: „Waren die Freiräume zwischen den Zeilenbauten in der Aufbauphase nach dem zweiten Weltkrieg wenigstens noch als Grünraum erlebbar, so fiel auch die Funktion der ‚Verdichtungseuphorie‘ weitgehend zum Opfer“ (Seyfang 1980: 66). Bei der Freiraumgestaltung wurde eher die Erholungsfunktion für den erwerbstätigen Mann als Maßstab gesetzt. Die Ansprüche und Bedürfnisse der Nutzer, die überwiegend auf den wohnungsnahen Freiraum angewiesen waren, wie Mütter mit kleinen Kindern und Rentner, wurden kaum beachtet (vgl. Brookhuis et al. 1992): „Bei der Planung vieler Großsiedlungen wurde jedoch die Gestaltung der Freiflächen eher zweitrangig behandelt. Zwischen den Geschossbauten ergaben sich nach Berücksichtigung der erforderlichen Funktionsflächen für Stellplätze, Weg, Spielplätze und Flächen, zum Beispiel für die Müllentsorgung, Restflächen, die als Abstandsgrün in ihrer qualitativen Ausbildung zumeist vernachlässigt wurden“ (Gibbins 1988: 74). Gärten zur Selbstversorgung wurden als ärmlich und rückständig betrachtet; so sollten die Neubausiedlungen nicht wirken (vgl. Schmoll 1988).

Die große Nachfrage nach Wohnungen führte dazu, dass zwischen Wohnungsunternehmen, Verwaltung und Politik ein Minimalkonsens gefunden wurde, mit dem alle Anforderungen erfüllt werden sollten. Beteiligung der zukünftigen Bewohner wurde bewusst unterlassen, Planer und Politiker „[...] fragten nicht danach, was die Leute wollten, sondern was sie ‚wollen sollten‘ und was sie nicht wollen durften; von Mitbestimmung war nicht die Rede“ (Jonas 2009: 256). Die Freiflächen waren inszeniert, der Blick aus der Wohnung auf eine grüne Landschaft entscheidend. Die Grünflächen bestanden überwiegend aus Gemeinschaftsflächen jedoch waren sie oft nicht als solche erkennbar. Es traten ähnliche Probleme bezüglich der Freiraumnutzung wie in den Siedlungen der 1950er Jahre auf. Zusätzlich verschatteten die Hochhäuser teilweise die Spielflächen, verursachten lange Wege zu den Grünebenen

und Windschneisen zwischen den Hochhäusern beeinträchtigen den Aufenthalt im Wohnumfeld. Die Kontaktaufnahme zwischen den Bewohnern wurde durch die Bebauung nicht angeregt. Je höher die Wohnung im Haus lag, desto weniger Beziehung wurde zu dem Wohnumfeld aufgebaut. Der zum Teil hohe Versiegelungsgrad führte zu einer geringen Nutzbarkeit und Qualität der Flächen. Eine Aneignung durch die Bewohner fand im Normalfall nicht statt, weil keine privaten Flächen vorhanden waren und es so auch nicht zu einer Ausweitung von einer privaten Fläche in eine halböffentliche Flächen kam. Insgesamt ist festzustellen, dass in Großwohnsiedlungen der 1960er und 1970er Jahre eine Aneignung der Freiflächen weder vorgesehen noch erwünscht war (vgl. Homann 2002c).

Die Kritik am leblosen Abstandsgrün, dem Verbot der Nutzung von Grünflächen mit „Rasen betreten verboten“-Schildern bestanden bereits seit dem Bau der Großwohnsiedlungen. Kritiker der Stadtentwicklung dieser Zeitepoche sehen die Wohnsiedlungen als unwirtlich an und regen an, sich auf Bewährtes zurück zu besinnen: „Persönliche und selbstständige Auseinandersetzung möglichst vieler Menschen mit Vegetation wird die beste Grundlage für ein ungestörtes Verhältnis der Gesellschaft zu den natürlichen Lebensbedingungen ihrer Existenz bilden“ (Rainer 1972: 162). Für die Freiraumgestaltung in Großwohnsiedlungen wird empfohlen, Erlebnis- und Bewegungsräume zu schaffen. „Die Gesetze unseres Zusammenlebens werden es stets verhindern, dass Anlagen von ungeklärter Zugehörigkeit kollektiv und spontan genutzt und gepflegt werden. Die Aktivierung des Bewohners hierzu kann nur durch die Zuordnung der Gärten zu Wohnungen, in erster Linie also durch die Öffnung der Erdgeschosswohnungen auf eigene Gärten erreicht werden. Ist in diesen der Wohnung verbundenen Teilen des Freiraums erst einmal das Leben eingekehrt, so kann auch der Rest zugeteilt werden: Vorbild ist der Schrebergarten, Kleintierställe und ‚Sommervillen‘, ist eine realistische Form der Pflege unserer Landschaft“ (Burckhardt/Förderer 1972: 44).

Die Freiflächennutzung wurde bereits seit den 1980er Jahren teilweise durch das nachträgliche Anlegen von Mietergärten verbessert, als Maßnahme gegen Vandalismus, soziale Probleme und hohe Fluktuationsraten. In der Folge der sozialen Probleme beschäftigten sich zunehmend Soziologen und Sozialwissenschaftler mit Stadtplanung und den Auswirkungen auf die Gesellschaft. Es wurde erkannt, dass Bürgerinteressen ernst zu nehmen sind, Bürgerbeteiligung sinnvoll ist und es fand eine Abkehr von Großplanungen statt hin zu einer prozesshaften Planung (vgl. Rodenstein 1988). Migrationsanalysen der 1970er Jahren zeigen, dass das direkte Wohnumfeld ein wichtiger Grund für die Abwanderung aus der Stadt war und die Suburbanisierung förderte (vgl. Seyfang 1980).

Seit den 1970er Jahren zeigt sich, dass soziale Faktoren und Beteiligung für eine gute Planungspraxis zunehmend berücksichtigt werden. Bezüglich der Aneignung von Freiflächen

bedeutet dieses, dass nicht geplant werden kann, wie sich Menschen verhalten. Es können nur über das ‚Behaviour Setting‘ durch die Gestaltung von Orten bestimmte Verhaltensweisen nahe gelegt werden (vgl. Harenburg 1988). Die sogenannte Kasseler Schule setzte sich in den 1970er und 1980er Jahren in der Freiraumplanung intensiv mit der nutzerorientierten Planung auseinander. Die Freiraumplaner argumentieren, dass es notwendig ist, die zu gestaltenden Gebiete sehr genau zu beobachten, auch teilnehmende Beobachtungen durchzuführen und sich zu fragen, wie die Bewohner im Alltag die Flächen nutzen und wie die Freiflächen besser für die Bewältigung des Alltags zu gestalten sind. „Statt Freiraumplanung, die den Entscheidungsspielraum der BewohnerInnen zum Kriterium der Arbeitsqualität erhebt, betreibt die genannte Grünplanung immer nur Dekoration und Ausgleich“ (Brookhuis et al. 1992: 6). Inge Meta Hülbusch (1978) kritisiert, dass oft eine Übertragung einer Freiraumvorstellung stattfindet, die sich auf ein kleines Einfamilienhaus mit Garten bezieht, diese Vorstellungen jedoch nicht auf neue Wohnsiedlungen übertragbar sind. „Die Frage muss lauten: Was brauchen die Leute, um zu überleben, bzw. etwas besser zu überleben“ (Hülbusch 1978: 4). Die Vertreter der Kasseler Schule fordern eine offene Planungstheorie und -praxis, da nur so neue Möglichkeiten der Freiraumplanung aufgezeigt werden können. Der Nutzgarten wird als Vorbild für neue Gärten gesehen, da dieser ohne viel Vorwissen nutzbar ist und Verhaltenssicherheit gibt. Mietergärten werden als Ersatzform angesehen, die dem Bedürfnis nach dem vollständigen Wohnen zumindest teilweise gerecht werden (vgl. Selle/Sutter-Schurr 1993).

Es ist festzustellen, dass die Freiflächengestaltung in den 1960er und 1970er Jahren, hinsichtlich der Nutzbarkeit und Aneignbarkeit, wenig Fortschritte gemacht hat. Es entstanden klarer definierte Freiflächen, jedoch wurde nach wie vor selten privater Freiraum bei den Planungen berücksichtigt und eine für die Aneignung mögliche Fläche vorgesehen. Michael Andritzky und Klaus Spitzer (1983) stellen Parallelen zwischen der baulichen Situation der Stadt von 1860 und der von 1960 fest, da in beiden Zeitepochen eine Verdichtung stattfand und wenig Wert auf die Wohnumfeldgestaltung gelegt wurde.

Aufgrund negativer sozialer Entwicklungen in den Großwohnsiedlungen, wurden erste Projekte mit nachträglich angelegten Mietergärten zur Stabilisierung von Nachbarschaften umgesetzt. Für diese Arbeit stellt sich die Frage, wie sich diese Projekte entwickelt haben und welche Akteure für die Planung und Implementierung der Projekte entscheidend waren. Insbesondere die Rolle von Wohnungsunternehmen ist in diesem Zusammenhang von Bedeutung, da sie als Grundstücks- und Wohnungseigentümer ein langfristiges wirtschaftliches Interesse an den Großwohnsiedlungen haben.

## 2.1.6 Ökologisches und kleinteiliges Bauen: 1980er bis heute

Die Bautätigkeit hat in den 1980er Jahre in quantitativer Sicht im Vergleich zu den Vorjahren keine große Bedeutung. Dafür standen konzeptionelle Überlegungen auch in Bezug zu Freiflächen im Vordergrund, ökologische und ökonomische Ansätze und insgesamt ressourcenschonendes Bauen (vgl. Jonas 2009). „So erkannte eine erschütterte Öffentlichkeit, dass viele Rohstoffe, von denen der Mensch anhängig ist, nicht erneuerungsfähig sind, dass die Umwelt nicht ungestraft geplündert und verschmutzt werden kann und dass das Leben auf der Erde nur zu erhalten ist, wenn anstelle der unkontrollierten demographischen und technologischen Expansion ein gesamtökologisches Gleichgewicht angestrebt wird“ (Lampugnani 2010: 719). Es erfolgte eine Abkehr von Großstrukturen und eine Wiederentdeckung der historischen Stadt. Auch der in den vorangegangenen Jahrzehnten abgelehnte Wohnblock wird wiederentdeckt und das Wohnen in der Stadt wird wieder gefördert. Darüber hinaus zeichnet sich die Zeitepoche durch die Umnutzung von Infrastruktur- und Industriebrachen aus.

Der private Freiraum erhielt einen neuen Stellenwert: „Erstmalig in der Geschichte der Freiräume im Mietgeschosswohnungsbau stehen Terrassengärten und separat angelegte Mietergärten dezidiert unter der Perspektive von Freizeit und Erholung“ (Spitthöver 2002b: 92). Bei der Planung von neuen Gebäuden wurde die Planung von öffentlichen, halböffentlichen und privaten Bereichen im Freiraum vorgesehen und umgesetzt. Erdgeschosswohnungen erhielten in der Regel einen privaten Terrassengarten mit ebenerdigen Ausgang. Wenn genügend Fläche zur Verfügung stand, erhielten die Mieter aus den oberen Etagen die Möglichkeit, einen Mietergarten im direkten Wohnumfeld zu bewirtschaften (vgl. Spitthöver 2002b).

Konzepte aus den 1920er und 1930er Jahren wurden weiterentwickelt und Entlastungssiedlungen für Metropolen erstellt. Es wurde erkannt, dass die Wohnverhältnisse inklusive des Wohnumfelds eine gesundheitsfördernde Wirkung haben: „Da Stress und fehlende soziale Unterstützung bei der Entwicklung der weitverbreiteten Herz-/Kreislaufkrankungen, aber auch bei vielen anderen Erkrankungen eine Rolle spielen, kommt ihnen [den Wohnverhältnissen] nach dem heutigen Stand der medizinischen Erkenntnis eine Schlüsselrolle hinsichtlich der Verbesserung der Gesundheitsbedingungen in den Städten zu“ (Rodenstein 1988: 205). Ende der 1980er Jahre zieht Marianne Rodenstein (1988) jedoch ein nicht optimistisches Fazit bezüglich der Berücksichtigung von Gesundheitsaspekten in der Stadtplanung, da sie vermutet, dass die ökonomischen Aspekte der Planung weiterhin andere Interessen dominieren werden.

Die aktuelle Stadtentwicklung orientiert sich seit Beginn des 21. Jahrhunderts an den Leitlinien der Charta von Leipzig von 2007. Die Charta verfolgt das Ziel der Weiterentwicklung der gewachsenen europäischen Stadt und fordert einen integrierten Stadtentwicklungsansatz. Betont wird, dass gemeinsames Handeln auf den verschiedenen Ebenen der Stadt und mit den unterschiedlichen Akteuren notwendig ist, um den sozialen, ökologischen und ökonomischen Herausforderungen zu begegnen: „Zugleich sind in unseren Städten aber auch demographische Probleme, soziale Ungleichheit, Ausgrenzung bestimmter Bevölkerungsgruppen, ein Bedarf an preisgünstigen und geeigneten Wohnungen und Umweltprobleme erkennbar. Auf Dauer können die Städte ihre Funktion als Träger gesellschaftlichen Fortschritts und wirtschaftlichen Wachstums [...] nur wahrnehmen, wenn es gelingt, die soziale Balance innerhalb und zwischen den Städten aufrecht zu erhalten, ihre kulturelle Vielfalt zu ermöglichen und eine hohe gestalterische, bauliche und Umweltqualität zu schaffen“ (Charta von Leipzig 2007: 315). Um dieses zu erreichen, sollen öffentliche Räume nutzerorientiert gestaltet und qualitativ aufgewertet werden. Die lange Zeit praktizierte Funktionstrennung wird aufgehoben und stattdessen eine „Mischung von Wohnen, Arbeiten, Bildung, Versorgung und Freizeitgestaltung in den Stadtquartieren“ (Charta von Leipzig: 317) gefordert. Die Wohnraumpolitik wird explizit als wirkungsvolles Instrument erwähnt, um den sozialen Zusammenhalt und gesellschaftliche Integration zu fördern. Durch die Schaffung von bedarfsgerechtem, attraktivem sowie günstigem Wohnraum könne die Stabilität in Quartieren positiv beeinflusst werden. Die Wohnungswirtschaft wird aufgefordert, ihren Beitrag zur Entwicklung der Städte zu leisten. Die aktive Beteiligung der Bürger wird explizit als Mittel zur Entwicklung passgenauer Lösungen für einzelne Quartiere erwähnt.

Das Interesse der Bewohner für die Mitgestaltung ihrer Stadt zeigt sich auch in neuen Formen des Gärtnerns. Ab den 1980er Jahren entwickelten sich weitere städtische Gartenformen, die Gemeinschaftsgärten sowie das ‚urban gardening‘, die im Folgenden erläutert werden.

### *Gemeinschaftsgärten*

Der Ursprung von städtischen Gemeinschaftsgärten findet sich in den 1970er Jahren in den New Yorker Stadtteilen Bronx und Brooklyn, wo auf Brachflächen sogenannte ‚community gardens‘ entstanden. Erste internationale Gärten in Deutschland (die sich explizit so nennen) entstanden 1996 in Göttingen. Diese Gärten verfolgen das Ziel der Integration und „Verwurzelung“ der Zuwanderer und Migranten in ihrer neuen Heimat. Das Konzept des Gemeinschaftsgartens beruht auf Hilfe zur Selbsthilfe. „Die soziale Praxis der Internationalen Gärten zeigt, dass es Sinn macht, Integrationskonzepte zu entwickeln, in die die Zuwanderer von Anfang an und als gleichberechtigtes Gegenüber auf der Basis der Entdeckung von gemein-

samen Interessen einbezogen werden können. Der große Erfolg der Sprach- und Alphabetisierungskurse in den internationalen Gärten resultiert unmittelbar aus einem Integrationsansatz, der die Ressourcen, die die Menschen zum Handeln befähigen, zum Ausgangspunkt nimmt – unter anderem um ein Bild von Deutschland als offenem Land zu vermitteln, dessen Realität mitgestaltet werden kann“ (Müller 2002: 44). In Gemeinschaftsgärten stehen die Gemeinschaft und der Kontakt zu den Mitmenschen im Vordergrund (vgl. Bütiköfer 2012). „Verschiedene Notsituationen haben unterschiedliche Bewältigungsstrategien hervorgebracht. In einigen Lebenssituationen wie Arbeitslosigkeit, Migration, Armut und der damit oft verbundenen Isolation und Demütigung haben sich Gemeinschaftsgärten entwickelt, in welchen versucht wird, den vorhandenen Problemen aktiv entgegenzutreten“ (Taborsky 2008: 14). In Gemeinschaftsgärten erhalten die Teilnehmer über das Gärtnern Anerkennung, das Gefühl gebraucht zu werden, eine Betätigung, Teilhabe an der Gesellschaft und sie können ihre eigenen Kenntnisse und Fähigkeiten einbringen. Migranten haben in Gemeinschaftsgärten die Möglichkeit, ihr eigenes Obst und Gemüse anzubauen, sich in der neuen Gesellschaft heimisch zu fühlen und akzeptiert zu werden. Tätiges Wissen, also solches Wissen, das nicht niedergeschrieben ist, kann gelebt und praktisch weitergegeben werden. Gärtnern fördert das ‚Gute Leben‘, indem eigenes Gemüse verzehrt werden und ein wohnortnaher Ort aufgesucht werden kann, um gemeinsam tätig zu sein. Gärtnern stellt bei Migranten eine angesehene Tätigkeit dar, die es auch Frauen ermöglicht, an der Gesellschaft in der neuen Heimat teilzunehmen (vgl. Taborsky 2008). Gemeinschaftsgärten stellen für die Integration eine gute Möglichkeit dar. Andrea Baier (2012) sieht den Erfolg von Gemeinschaftsgärten auch darin, dass sie nicht nur einen Ort zum Treffen und Austauschen bieten, sondern auch einen Anlass: „Eine gemeinsame Tätigkeit ist eben eine besonders unkomplizierte Art, Nachbarschaft zu bilden“ (Baier 2012: 2). So wirken Gärten auch als Impulsgeber für die Nachbarschaft. Ferienaktionen, Feste, Eierverkauf und ähnliche Angebote ziehen Nachbarn an, auch solche, die sich nicht aktiv am Gärtnern beteiligen. Anwohner, die nicht aktiv teilnehmen, nehmen darüber hinaus eine wichtige Rolle ein, da sie durch ihre Anwesenheit im Wohngebiet soziale Kontrolle ausüben, wenn der Garten nicht genutzt wird.

### *Kleingärten*

Im Laufe der Zeit erfüllten die Kleingärten verschiedene Funktionen. So dienten sie in den Kriegen und in der Nachkriegszeit als Notunterkünfte und leisteten einen wichtigen Teil zur Ernährung. Die vielen Kleingartenvereine halfen sich gegenseitig das (Über)Leben zu erleichtern. Sie stellen immer noch eine sehr beliebte Form des Gärtnerns dar. Sie müssen sich deutlich von Ferienhäusern und anderen Wochenendhäusern unterscheiden, da sie besondere gesetzliche Privilegien genießen. Hierzu gehören ein günstiger Pachtzins, besonderer Kündigungsschutz, Verbot der regelmäßigen Übernachtung im Kleingarten und Ent-

schädigung bei Verlagerung. Die Grundstücksbesitzer sind in ihren Rechten beschränkt. Ein wichtiges Kriterium, das Schrebergärten erfüllen müssen, ist der Obst- und Gemüseanbau, der mindestens ein Drittel der Fläche einnehmen muss. Kleingärten oder auch Schrebergärten werden gepachtet und die Kleingartenanlage befindet sich räumlich getrennt von der Wohnung. Gesetzlich verankert ist das Kleingartenwesen in Deutschland im Bundeskleingartengesetz, das 1983 in Kraft trat und damit das Kleingartenrecht ablöste, das größtenteils noch aus Kriegs- und Notzeiten stammte (vgl. Bundeskleingartengesetz 2010). Die Bedeutung des Kleingartenwesens sieht der Gesetzgeber heute vor allem im sozialpolitischen Bereich: „Sie [die Kleingärten] stellen einen notwendigen Ausgleich zu den Mängeln im Wohnbereich und im Wohnumfeld dar und verbessern die Lebensverhältnisse des Kleingärtners und seiner Familie. Das gilt in ganz besonderem Maß für die Großstädte mit ihren hohen Anteilen an Mietwohnungen. Kleingärten vermitteln ein Stück Natur in den Großstädten. Nach wie vor leben viele Menschen auf unzureichender Wohnfläche in Stadtquartieren mit hoher Bevölkerungskonzentration und verhältnismäßig wenig Freiraum“ (Bundeskleingartengesetz 2010: 2). Darüber hinaus leisten sie einen Beitrag zur Durchgrünung des städtischen Raumes.

Neben diesen Zielen leisten Kleingärten auch einen ökologischen Beitrag durch eine hohe Artenvielfalt in den Gärten und es ergeben sich positive Effekte für das Stadtklima. Zudem gibt es die Forderung, dass als Reaktion auf die demographischen Veränderungen verstärkt soziale Kriterien bei der Vergabe von Kleingärten berücksichtigt werden sollen. Verstärkte Kooperationen im Stadtteil zum Beispiel mit Bildungseinrichtungen und/oder Seniorenheimen sollen die Stadt- bzw. Quartiersentwicklung unterstützen.

### *Grabeland und Selbsterntegärten*

Das Grabeland zeichnet sich vorwiegend aus durch „eine gärtnerische Nutzung von nur kurzer oder vorübergehender Dauer [...], und zwar in der Art, dass Bepflanzung und Ernte im gleichen Jahr erfolgen und somit praktisch in jedem Jahr die Nutzung unschwer beendet werden kann“ (Bundeskleingartengesetz 2010: 70). Im Vergleich zum Grabeland hat ein Kleingarten einen längeren Nutzungsvertrag und es können feste Lauben errichtet, Bäume angepflanzt und der Garten vielfältiger genutzt werden.

Eine neue Art des Gärtnerns stellen die Selbsterntegärten dar, deren Konzept ursprünglich aus Österreich stammt. Das Prinzip funktioniert so, dass ein Feld in mehrere kleine Einzelfelder aufgeteilt wird und vom Bauern bzw. der anbietenden Organisation ein kleines Feld mit bereits ausgesäeter Saat für je eine Gartensaison vermietet wird. Die Gärtner jäten selbst das Unkraut und können dann nach und nach das Obst und Gemüse ernten (vgl. Brenner Felsach'sche Gutsverwaltung 2014).

### *Urban gardening*

Der aktuelle Trend des ‚urban gardenings‘ wird als Erscheinung des gesellschaftlichen Wandels gesehen. Die urbanen Gärtner sind oft Kreative oder entstammen einem alternativen Milieu, sind eher gebildet und setzen sich über das Thema Garten für die Gestaltung und vor allem eine Mitgestaltung der Stadt ein (vgl. Baier et al. 2013). Sie besetzen freie Flächen in der Stadt wie zum Beispiel Baulücken, Brachen oder Dachflächen. „Neben stadtstrukturellen Veränderungen haben sie [die urbanen Gärten] zweifellos auch etwas mit Pluralisierung von Lebensstilen und Individualisierung zu tun“ (Spitthöver 2010: 375). Die mobilen Gärten bieten einen Ort, der zwanglose Mitgestaltung und eine Vielzahl von Betätigungsfeldern (auch jenseits des eigentlichen Gärtnerns) ermöglicht. Es ist interessant zu sehen, dass die neue urbane Form des Gärtnerns wieder den Nutzgarten als Garten in der Stadt aufgreift. Im Unterschied zu anderen Gartenarten zeichnen sich viele Gärten, die sich zum urban gardening zählen, dadurch aus, dass sie eine Fläche temporär nutzen. Die Gärten sind mobil und können an verschiedenen Orten aufgebaut werden. Das funktioniert beispielsweise durch den Anbau in Bäckerkisten, Milchtüten oder auf Paletten. Das Grundstück wird so zum temporären Beherbergungsort eines Gartens. Urbane Gärtner erzeugen keine feste Bindung an einen Ort, sondern führen Brachflächen einer temporären Nutzung zu, die zu einer Aufwertung der Fläche führen kann. „Wenn städtische Gemüsegärten mehr an Kunstinstallationen aus Bäckerkisten, Milchtüten und Palettenbeeten als an Landwirtschaft erinnern und zudem noch an ungewohnten Orten wie innerstädtischen Brachflächen oder auf Parkgaragendächern betrieben werden, kann man sicher sein, dass man es mit einem Urban Gardening-Projekt zu tun hat. Die materielle Kultur aus gebrauchten oder verwerteten Dingen des städtischen Konsumalltags inmitten von Pflanzenarrangements ist eine historisch neuartige Freiflächenbespielung“ (Baier et al. 2013: 178). Das Konzept der urbanen Gärten ist durch eine hohe Offenheit geprägt, Profitsteigerung stellt kein Ziel dar; die Betreiber wollen hingegen eher ein Zeichen gegen Konsum setzen und für das Selbst machen (DIY = Do it yourself) (vgl. ebd).

Die Gründer dieser Gartenprojekte verbinden hohe gesellschaftliche Ziele mit ihren Projekten, die über das gemeinsame Gärtnern hinausgehen. Über das Gärtnern sollen soziale und politische Ziele erreicht werden, so beteiligen sich die urbanen Gärtner unter anderem an Diskussionen und Debatten zur nachhaltigen Stadtentwicklung, Nutzung des öffentlichen Raumes, sozialen Gerechtigkeit, Inklusion, ressourcenschonendem Umgang mit der Umwelt, Erhalt des Saatguts usw. „Praktisch demonstrieren urbane Gärten einen ökologisch und sozial anderen Umgang mit städtischen Räumen und ihren BewohnerInnen, leisten ein *empowerment* sozial marginalisierter Bevölkerungsgruppen und sind Orte, an denen die Möglichkeiten für lokale Mikroökonomien und andere Wohlstandsmodelle ausprobiert werden. Auf eine unaufdringliche und pragmatische Art wird in solchen Gärten die Frage aufgewor-

fen, wie wir in Zukunft in den Städten leben wollen“ (Nomadisch Grün 2012: 15). Die Projekte sind in den Medien stark präsent, da die Initiativen die neuen Medien aktiv nutzen und mit ansprechenden Fotos und Publikationen ihr Engagement bekannt machen, das Projekt in Szene setzen und so im Gespräch bleiben. Über weit gespannte Netzwerke und Öffentlichkeitsarbeit werden neue Projekte in den jeweiligen Städten schnell bekannt und sie werden mit Spenden, Sachmitteln und Know-how unterstützt (vgl. Klanten/Ehmann 2011, Müller 2012, Baier et al. 2013).

Neben dieser Beschreibung des urban gardening gibt es weitere Definitionen der Gartenform, die in weiter gefassten Definitionen alle Arten von Gärten umfassen können, vom Hausgarten über Balkone, Mietergärten und Kleingärten. Enger gefasste Definitionen beschreiben urbane Gärten als kollektive, bürgerschaftlich organisierte Projekte, die oft im pädagogischen Bereich angesiedelt sind und keiner Kleingartenverordnung unterliegen (vgl. von der Haide 2014). Urban gardening eindeutig von anderen Gartenprojekten abzugrenzen, gestaltet sich schwierig, da die Definitionen weit auseinandergehen und als einzige Gemeinsamkeit die Lage in der Stadt aufweisen.

Im Unterschied zu den Gemeinschaftsgärten, Mietergärten in Großwohnsiedlungen oder auch dem Kleingarten ist das urban gardening eine Besonderheit durch die Möglichkeit des kurzfristigen Ortswechsels sowie durch den politischen und gesellschaftlichen Ansatz. Gemeinschaftsgärten und Mietergärten sind hingegen in ihrem Ansatz bescheidener, setzen nicht an der Stadtentwicklung allgemein an, sondern konkret in einer Siedlung und sie sind langfristig angelegt. Sie begrenzen sich auf wenige Aspekte und sind aufgrund ihrer abgelegenen Lage in oft benachteiligten Siedlungen auch weniger attraktiv für Personen, die nicht in der Siedlung wohnen. Das gesellschaftliche Statement von Gartenprojekten in der Öffentlichkeit steht in Projekten in sozial benachteiligten Siedlungen nicht im Vordergrund. Alle weiteren Statements sind nicht ungewollt aber nachrangig.

### *Continuous Productive Urban Landscapes*

Eine Weiterentwicklung des urban gardenings könnte die Strategie der „Continuous Productive Urban Landscapes“ sein. So wird nach neuen Strategien gesucht, mit denen Städte ihre landwirtschaftliche Produktivität erhöhen können. Es sollen ökologische und soziale Faktoren Berücksichtigung finden. Nach diesen Überlegungen könnten die Städte unabhängiger werden, es wäre weniger Transport von Lebensmitteln über weite Strecken notwendig und es entstünden Arbeitsplätze in der städtischen Landwirtschaft. Das Einkaufsverhalten und die Ernährungssituation der Städter kann so verändert werden (vgl. Vijoen et al. 2005). „Peak Oil ist jetzt. Die Folgen des beginnenden Klimawandels entfalten sich heute. Deshalb sind die städtischen Gärten als Teil eines Übergangs hin zu einer postfossilen Gesellschaft wichtig“ (Held 2011: 300). Die urban gardening Projekte und Diskussionen gehen einher mit weiteren

aktuellen städtischen Bewegungen, zum Beispiel die „Recht auf Stadt“-Initiative in Hamburg, die sich für mehr Mitsprache in der Stadtentwicklung, gegen Großprojekte und Gentrifizierung und für mehr Solidarität starkmacht.

Es ist festzustellen, dass sich in den letzten dreißig Jahren die Haltung zu Mietergärten und die Aneignung von Freiraum deutlich gewandelt haben und sie als Instrument der Stadt- und Quartiersentwicklung eingesetzt werden. Als Akteure setzen sich Wohnungsunternehmen, Stadtverwaltungen, Bundesministerien, Planer sowie soziale Institutionen und Vereine sowie Anwohnerinitiativen ein. Diese Entwicklung wirft die Frage auf, welchen Einfluss die verschiedenen Akteure auf das Handlungsfeld Mietergärten nehmen.

## **2.2 Gesellschaftlicher Wandel und seine Auswirkungen auf die Wohnungswirtschaft**

In den folgenden Abschnitten wird dargestellt, welche gesellschaftlichen Veränderungen das Wohnen heute prägen und vor welche Herausforderungen diese die Wohnungswirtschaft stellen. Anschließend wird beschrieben, wie freie und gemeinnützige Wohnungsunternehmen entstanden sind und welche Bedeutung die Unterscheidung nach der Gemeinnützigkeit heute noch hat. Dieser Abschnitt soll verdeutlichen welcher Handlungsdruck auf den Wohnungsunternehmen liegt, unter dem auch die Entscheidungen hinsichtlich der Mietergärten betrachtet werden müssen.

### **2.2.1 Demographischer und gesellschaftlicher Wandel**

*„Wir werden weniger, älter, bunter“*

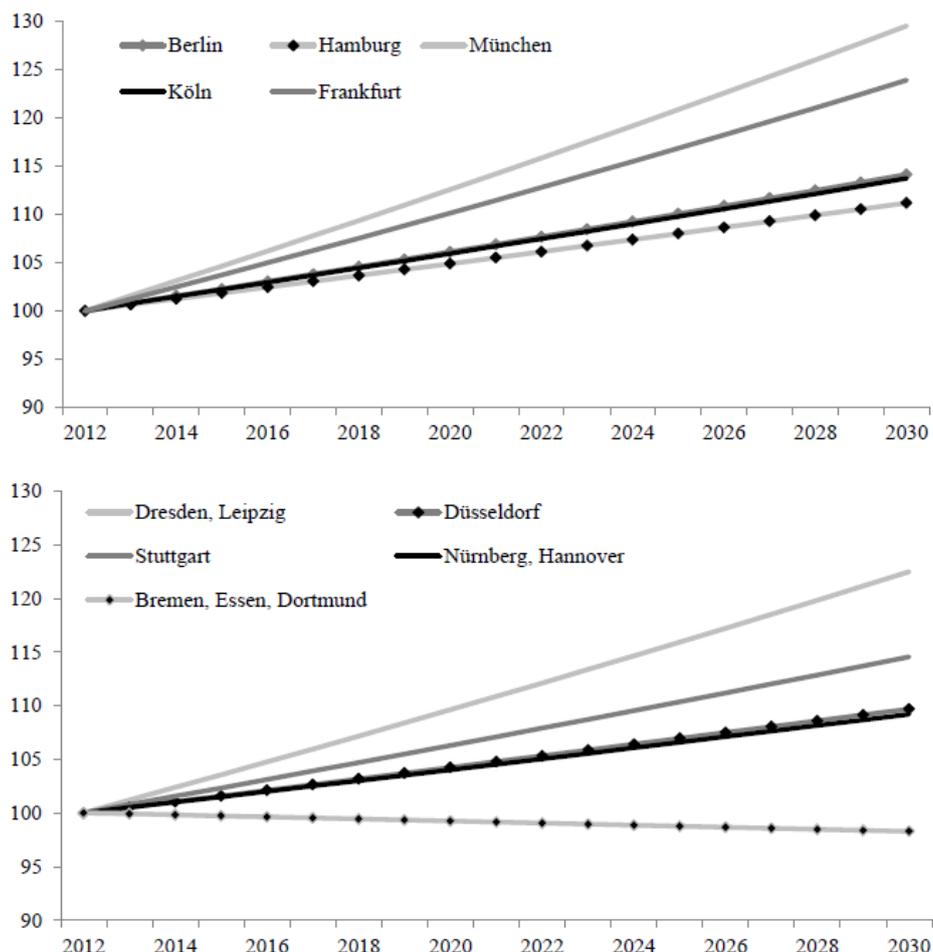
Der demographische Wandel stellt den Haupttrend dar, der die Gesellschaft prägt und sich in Zukunft noch verstärken wird. Die deutsche Bevölkerung wird aktuellen Prognosen (13. Koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung nach Bundesländern, Variante 2) zufolge 2040 nur noch 78,9 Millionen betragen und im Jahr 2060 73,1 Millionen (vgl. Statistisches Bundesamt 2017). „Der Rückgang der Einwohnerzahl geht einher mit einer spürbaren strukturellen Veränderung in der Zusammensetzung der Bevölkerung“ (Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2011: 8). Die Altersstruktur wird sich verändern: Während 2015 statistisch betrachtet noch auf 35 65-jährige und Ältere je 100 20- 64-jährigen kamen, verändert sich der Altenquotient<sup>2</sup> 2030 auf 49 und 2050 auf 57. Der Trend geht hin zu einer höheren Le-

---

<sup>2</sup> Der Altenquotient beschreibt das Verhältnis zwischen Personen im Rentenalter (65 Jahre und älter) bezogen auf 100 Personen im erwerbsfähigen Alter (20-64 Jahre).

benserwartung bei gleichzeitig niedriger Geburtenrate. Durch die Binnenwanderung verläuft diese Entwicklung nicht gleichmäßig, da durch eine verstärkte Wanderung in die Stadtstaaten und nach Süddeutschland der Rückgang der Bevölkerung in anderen Regionen abnehmen wird (siehe Abbildung 2). Demographische Verlierer sind die ländlichen Gebiete der ostdeutschen Bundesländer. Die Bevölkerungsabnahme betrifft mit einer Entwicklung von minus zehn Prozent in der Altersgruppe der 20-64-jährigen die neuen Bundesländer deutlich stärker als die alten Bundesländer (vgl. Statistisches Bundesamt 2017). Die Folgen sind eine deutlich ältere Gesellschaft, insgesamt weniger Personen pro Haushalt und die Ein-Personenhaushalte werden deutlich zunehmen, wobei sowohl Ältere als auch jüngere Menschen alleine leben. Die prognostizierte Entwicklung der Bevölkerung in den deutschen Städten mit mehr als 500.000 Einwohnern verdeutlicht, dass Großstädte trotz des Rückgangs der Bevölkerung wachsen, während die Bewohnerzahl in wenig verdichteten Regionen schrumpft.

ABBILDUNG 2: PROJEKTION DER EINWOHNERENTWICKLUNG DER GROßSTÄDTE



QUELLE: RÖHL 2013: 88

Ein weiterer demographischer Trend stellt die Zunahme von Personen mit Migrationshintergrund dar. Im Jahr 2015 lebten in Deutschland bereits 21 Prozent Deutsche mit Migrationshintergrund, was einen Zuwachs von 4,4 Prozent gegenüber dem Vorjahr bedeutet (vgl. Statistisches Bundesamt 2016). Der Anteil der ausländischen Bevölkerung betrug 2015 aufgrund einer hohen Zuwanderung 10,5 Prozent. Die deutsche Gesellschaft wird so zunehmend heterogener und multikulturell.

Der demographische Trend wird zusammenfassend treffenderweise als „Wir werden älter, weniger und bunter“ beschrieben (vgl. Kösters 2011). Bezogen auf die Entwicklung der Haushaltszahlen bedeutet die Entwicklung, dass zwar die Bevölkerung insgesamt schrumpfen wird, ebenso wie die Bevölkerung in Privathaushalten, jedoch die Anzahl der Haushalte bis 2030 um zwei Prozent zunehmen wird (vgl. Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2011).

#### *Pluralisierung und Individualisierung: neue Vielfalt an Lebensstilen*

Mehrere gesellschaftliche Trends prägen bereits seit den 1970er Jahren die Lebensverhältnisse. Es findet eine Beschleunigung aller Lebensprozesse statt; die wirtschaftliche Entwicklung und Wissensgenerierung führen zu einem starken Wettbewerbsdruck. Diese Beschleunigung wirkt sich auch im Privatleben durch den verstärkten Einsatz von Kommunikations- und Informationstechnologien aus. Auch in die Wohnung sind die neuen Technologien einbezogen und bieten flexibles und ortsunabhängiges Arbeiten. Arbeit und Freizeit rückten enger zusammen, die klare Trennung schwindet (vgl. Brauer 2008).

Der Trend des Wertewandels bezieht sich auf alle Lebensbereiche: „Traditionelle Werte wie Pflicht, Ordnung, Disziplin, Unterordnung, Verzicht, Opfer, Anständigkeit, Sparsamkeit, Fleiß, jene viel geschmähten ‚Sekundärtugenden‘, ‚bürgerliche Tugenden‘, Tugenden der protestantischen Arbeitsethik, hätten an Bedeutung verloren. An ihre Stelle getreten bzw. neu hinzugekommen seien Ansprüche auf Selbstverwirklichung, Sinn und Spaß. Als weitere Aspekte des Wertewandels werden genannt: Infragestellung von Autorität und Herrschaft, Bedeutungssteigerung des Wertes Gleichheit, Wandel der Erziehungswerte und –ziele, Abkehr von traditionellen religiösen Institutionen und Glaubensvorstellungen, Bedeutungserhöhung des Umweltbewusstseins, Veränderung der Werthaltung gegenüber Natur und Technik, Wandel der Ehe-, Familien- und sexuellen Moralvorstellungen und Pazifismus“ (Tessin 2011: 108). Im Vergleich zu früheren Zeiten sind anders als früher weniger Rechtfertigungen für die Gestaltung des eigenen Lebens notwendig. Die Pflicht und Akzeptanzwerte sind weniger bedeutsam geworden; einen hohen Stellenwert erfährt die Selbstentfaltung. So ermöglicht die Individualisierung der Gesellschaft vielfältige Lebensweisen. Abhängig von den persönlichen Ressourcen materieller und kultureller Art sowie den eigenen Wertorientierungen resultieren differenzierte Formen von Partnerschaft, Arbeitsverhältnissen, Freizeitgestaltung und Kon-

sumverhalten. Multioptionalität prägt viele Lebensbereiche, eine Folge sind häufigere Wechsel des Wohn- und Arbeitsortes (vgl. Häußermann/Siebel 1996, Brauer 2008).

Geringe Gestaltungsmöglichkeiten bei der Arbeit können dazu führen, dass der privaten Gestaltung des Lebens und des Lebensraumes mehr Aufmerksamkeit zukommen. „Während durch Selbstinstrumentalisierung und Fremdbestimmung am Arbeitsplatz die Tätigkeit dort für die meisten Menschen bloß den Sinn hat, gegen möglichst hohe Bezahlung ausgetauscht zu werden, werden Lebenssinn und gesellschaftliche Identität im arbeitsfreien ‚Privatleben‘ gesucht und im ‚Lebensstandard‘ gegenständlich dargestellt“ (Durth 1977: 147). Im Privaten wird am ehesten noch die Möglichkeit gesehen, etwas selber zu gestalten und über etwas zu verfügen. Auch der Trend des Gärtnerns wird in Verbindung mit der Schnelllebigkeit des heutigen Lebens gebracht. Der Mensch wünscht sich echte Naturerlebnisse in einem zunehmend gestalteten, künstlichen oder sogar virtuellen Umfeld. „Der Ort, wo Naturerfahrung und Heimat seit Jahrhunderten traditionellerweise zusammenfallen ist der Garten“ (Milchert 1995: 168).

#### *Glokalisierung: neue Bedeutung des Lokalen*

Der Trend der Glokalisierung beschreibt, dass mit der Globalisierung ebenfalls eine Rückbesinnung auf das Lokale, die Stadt, das Quartier oder Wohngebiet stattfindet. Glokalisierung führt dazu, dass in einer globalisierten Welt die Besinnung auf die lokale Identität zunehmend (wieder) entdeckt wird und regionale sowie lokale Besonderheiten bewahrt oder wieder neu entwickelt werden. „Gleichzeitig scheint sich das Bedürfnis nach Heimat wieder zu verstärken, als Sehnsucht nach Aufgehobenheit in vertrauten Strukturen, aber auch als eine Suche nach einem Ort der Vertrautheit“ (Milchert 1995: 168). Ein Grundbedürfnis des Menschen ist das Wohnen, ein sicheres Zuhause. Das Wort ‚Wohnen‘ bezieht sich auf „sich wohl fühlen“ und auch „Gewohnheit“. Gleichzeitig schließt das Wohnen auch Tätigkeiten im direkten Wohnumfeld mit ein und bezieht sich auf mehr als nur den umbauten Raum: „Das alte Wort bauen, das sagt, der Mensch *sei*, insofern er *wohne*, dieses Wort bauen bedeutet nun aber *zugleich*: hegen und pflegen, nämlich den Acker bauen, Reben bauen“ (Heidegger 1954: 147). Seitdem die Menschen sesshaft geworden sind, bestimmt die Wohnung auch eine Bindung an einen bestimmten Ort und verweist auf eine gewisse Kontinuität. „Dieses Bedürfnis kann sprichwörtlich mit ‚Wurzeln schlagen‘ bezeichnet werden. Diese Bindung führt zur Identifikation mit dem jeweiligen Ort, d.h. zu einem Gefühl der Zugehörigkeit“ (Brauer 2008: 31). Es ist zu vermuten, dass dieser Trend die zunehmende Bedeutung des eigenen Wohnumfeldes und die aktive Mitgestaltung dessen mit befördert.

Forschungsergebnisse zum multilokalen Wohnen zeigen, dass bei der Wohnweise an mehreren Orten der jeweilige Wohnort je nach Typus unterschiedliche hierarchische Bedeutungen zugemessen wird. Je nach Typus des multilokal Wohnenden wird das Wohnen in den

verschiedenen Orten sehr unterschiedlich bewertet: So ist eine Wohnung beispielsweise beim Typus ‚Parallelwelt‘ nur ein zweckmäßiger Zweitwohnsitz während der Hauptwohnsitz das ‚Daheim‘ darstellt (vgl. Hilti 2013). Es ist zu vermuten, dass die Bedeutung des Wohnumfelds je nach Typus variiert und eine hohe Identifikation mit einem Wohnsitz und dem Wohnumfeld eher dann erfolgt, wenn ein Wohnsitz deutlich als Hauptwohnsitz fungiert.

### **2.2.2 Neue Aufgaben und Anforderungen an die Wohnungsunternehmen**

Im Folgenden werden die Aufgaben und Anforderungen an die Wohnungsunternehmen dargestellt, die derzeit und in Zukunft die Wohnungsunternehmen prägen. Diese Ausführungen dienen einem besserem Verständnis für die Herausforderungen, die sich der Wohnungswirtschaft aktuell stellen und unterstützen die Bewertung der empirischen Ergebnisse dieser Arbeit.

Aktuelle gesellschaftliche und demographische Trends stellen die Wohnungswirtschaft vor neue Aufgaben. Sie muss auf neue bzw. differenziertere zielgruppenspezifische Anforderungen an das Wohnen reagieren. „In diesem Prozess der erneuerten Auffächerung in unterschiedliche Wohnformen verändern sich alle vier Elemente, die den Idealtypus des modernen Wohnens kennzeichnen: das Verhältnis von Wohnen und Arbeiten, das Verhältnis von Öffentlichkeit und Privatheit, die Art der Verfügung über die Wohnung, und schließlich am stärksten und sichtbarsten die soziale Einheit des Wohnens“ (Häußermann/Siebel 1996: 317). In Zukunft wird sich die Wohnungswirtschaft auf eine zunehmend älter werdende Bevölkerung einstellen müssen. Die Anpassung der Wohnungsbestände zählt zu den „Herkulesaufgaben“ (Apfelbaum/Schatz 2013: 14) für die Wohnungsunternehmen und Kommunen. „Eine Schlüsselrolle kommt dabei ohne Zweifel der Wohnungswirtschaft zu“ (Apfelbaum/Schatz 2013: 13). Es werde zunehmend kleine Haushalte (Ein- bzw. Zweipersonenhaushalte) geben und eine verstärkte Nachfrage nach neuen Wohnkonzepten und Wohndienstleistungen für das Wohnen im Alter in der eigenen Wohnung (vgl. Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2011, Beuerle 2014). Nicht nur der Wohnraum erfordert Anpassungen, auch die angebotenen Dienstleistungen für ein selbstständiges Leben in der eigenen Wohnung unterscheiden die Wohnungsunternehmen in Zukunft in ihren Unternehmensprofilen voneinander (vgl. Spars 2008).

Neben dem demographischen Wandel, bringen auch die Pluralisierung und Individualisierung der Lebensstile neue Anforderungen an die Wohnungsunternehmen mit sich. Bereits im Jahr 1978 wird beschrieben, dass es für Wohnungsunternehmen nicht mehr ausreicht, das notwendige Fachwissen bezüglich Bauen zu besitzen. Zunehmend sei die Förderung und Zusammenarbeit mit anderen Einrichtungen notwendig, um den Anforderungen an das

Wohnen und die Stadt- bzw. Quartiersentwicklung zu begegnen (vgl. Mühlich 1978a). Für den Wohnraum bedeutet dieses, dass er flexibel sein sollte und beispielsweise Platz für ein individuelles Arbeitszimmer bietet. Neutrale Grundrisse, die eine flexible Nutzung des Wohnraums bieten und somit häufiges Umziehen verhindern, sind gefordert (vgl. Brauer 2008, Röber/Sinning 2010). Für diese neuen Anforderungen gibt es kein verallgemeinerndes Modell, sondern Wohnungsunternehmen sollten offen für neue Wohnkonzepte sein und vielfältige Wohnangebote anbieten. Dem Bedürfnis nach mehr Selbstbestimmung der Wohn- und Lebensbedingungen können Wohnungsunternehmen durch verstärkte Partizipation der Mieter an Entscheidungen und mehr Verfügungsmöglichkeiten in und um ihre Wohnung herum, sowie weniger einschränkenden Hausordnungen entgegenkommen. So kann die Attraktivität einer Mietwohnung erhöht und das Gefühl, als Mieter ähnliche Vorteile wie als Eigenheimbesitzer zu besitzen, erzeugt werden. Zudem wird vermehrt ein Wohnkonzept im Quartier erwartet, das zum jeweiligen Lebensmodell passt (vgl. Häußermann/Siebel 1996, Hartmuth et al. 2014).

Wohnungsunternehmen haben „erkannt, dass ihr Engagement und Investitionen für eine zukunftsfähige Entwicklung ihrer Bestände über die einzelne Wohnung oder das Gebäude hinausgehen müssen. Bei der Wohnstandortwahl sind es zunehmend das Quartier und dessen besonderer Charakter oder spezifische Merkmale, für die sich ein Mieter oder Käufer entscheidet“ (Hartmuth et al. 2014: 24). Bezüglich einkommensschwacher Haushalte ist zudem zu beachten, dass die Kostensensibilität eine große Bedeutung hat. Steigende Ausgaben für Miete und Energie zwingen solche Haushalte über bezahlbare Wohnflächen nachzudenken und stellt der Wohnungswirtschaft gleichzeitig die Aufgabe (Familien)Wohnungen mit mehreren kleinen Zimmern zur Verfügung zu stellen (vgl. Röber/Sinning 2010).

Für die Wohnungsunternehmen wird es zunehmend wichtig, ihre Kunden genau zu kennen, um einen Wettbewerbsvorteil zu erzielen. Dieses bedeutet eine Differenzierung nach Lebensstilen und weniger nach sozio-ökonomischen Daten. „Für die erfolgreiche Vermarktung von Wohnraum ist es erforderlich, zu wissen, wo und wie Menschen wohnen wollen und wie die Entscheidungsprozesse für den Kauf oder für die Anmietung positiv beeinflusst werden können“ (Brauer 2008: 11). Um den Kunden zu kennen, reicht es nicht aus, quantitative Daten zu erheben, zu wissen, wie viele Menschen sich in welchem Alter befinden und womöglich eine Wohnung suchen. Notwendig ist es vielmehr, Faktoren zu identifizieren, die die Qualität des Wohnens bezogen auf die Zielgruppen beeinflussen. „Die bisherigen Kategorien scheinen nicht richtig zu greifen, da sie das soziale Wohnumfeld nicht aus Sicht der Nachfrage betrachten, sondern lediglich (leicht erfassbare) sozialstatistische Kategorien aufgreifen. Dabei sind Alter, Haushaltsstruktur und Nationalität zumindest anhängige, wenn nicht gar untergeordnete Merkmale, wenn es um eine verträgliche und stabile soziale Mischung

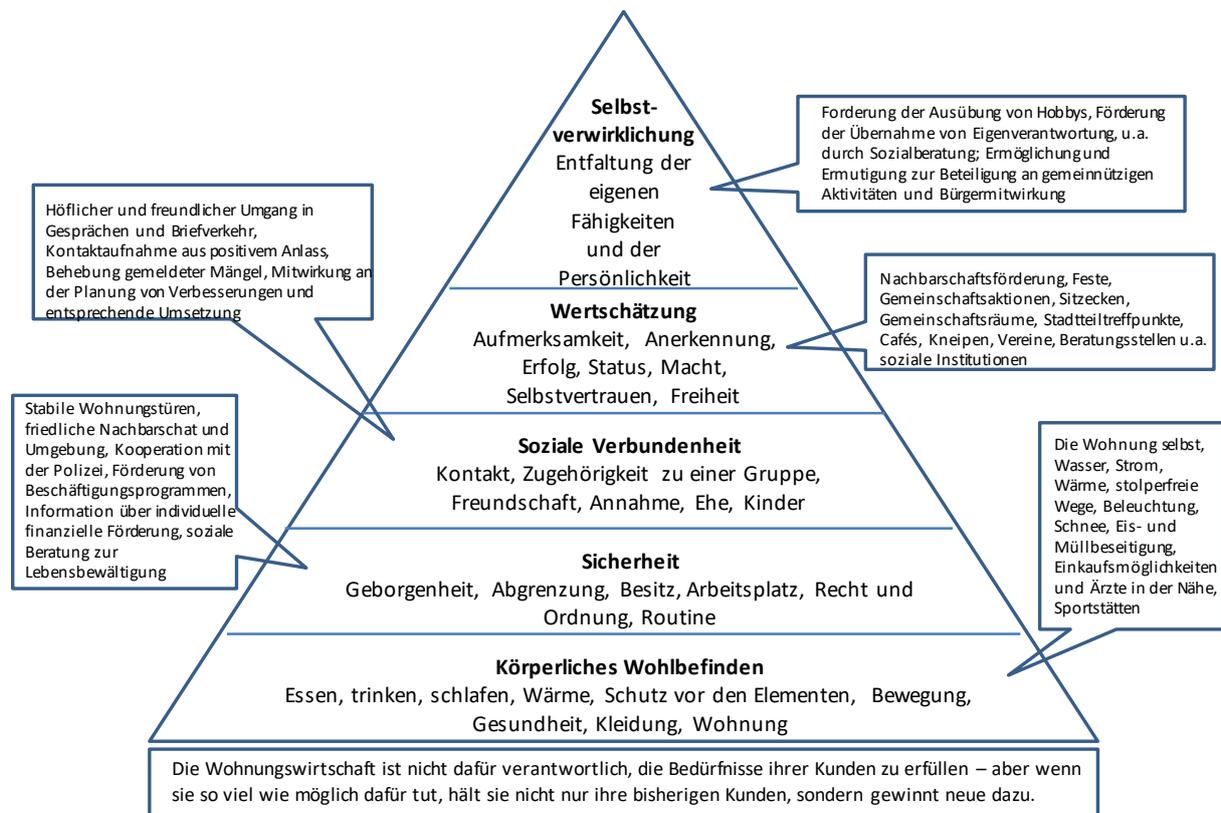
geht. Vielmehr steht der Lebensstil, der ein Quartier prägt, im Vordergrund“ (Jost/Poddig 2008: 119).

Die Eigenschaften einer Wohnung als immobiles Gut stellen hierbei eine Herausforderung dar, da ein Haus oder eine Wohnung nicht wie andere Konsumgüter kurzfristig verändert oder neu hergestellt werden können. Es stellt sich die Frage, wie dieses immobile Gut so an die Nachfrage angepasst werden kann, dass Wohnungsunternehmen wettbewerbsfähig bleiben. Zielgruppenspezifische Angebote sind eine wichtige Strategie (vgl. Brauer 2008). Es wird dafür plädiert, das Engagement der Vermieter für weiche Faktoren des Wohnens stärker zu berücksichtigen, um Folgekosten für Konfliktbearbeitung oder Mieterwechsel zu vermeiden (Beuerle/Petter 2007). „Das ‚Aufspüren‘ von Wohnbedürfnissen ist für Wohnungsanbieter wichtig, um sich damit einen Wettbewerbsvorteil in tendenziell gesättigten Märkten zu sichern“ (Brauer 2008: 197).

Eine Strategie, den neuen Anforderungen zu begegnen, ist die Etablierung von Sozialmanagement in Wohnungsunternehmen. Das Sozialmanagement leistet Beiträge bei der Analyse von Bewohnerdaten, Marktanalysen und da die Mitarbeiter direkten Kontakt zu den Bewohnern haben, können sie deren Bedürfnisse aus erster Hand weitergeben. So erhalten die Wohnungsunternehmen wichtige Informationen und verstehen die Kundenentscheidungen, auf die sie unmittelbar reagieren können. Iris Beuerle und Sabine Petter (2007) sehen das Sozialmanagement als Managementstrategie, die im Unternehmenskonzept verankert sein sollte. [Abbildung 3](#) verdeutlicht auf Grundlage der Bedürfnispyramide von Maslow, welche Bedürfnisse die Wohnungsunternehmen erfüllen können. Mietergärten können in diesem Zusammenhang auf verschiedenen Ebenen relevant sein. Sowohl das Grundbedürfnis nach Bewegung durch die Tätigkeit im Garten, aber auch die soziale Verbundenheit kann durch den Kontakt mit Nachbarn und Gartengruppen gefördert werden. Darüber hinaus erfahren Mieter durch den Vermieter eine Wertschätzung, wenn Wohnungsunternehmen den baulichen, ästhetischen und pflegerischen Zustand von Wohnanlagen überarbeiten. Durch eine Beteiligung der Mieter wird diese Wertschätzung bestärkt, zudem kann das Bedürfnis nach Selbstverwirklichung und Verantwortung durch die individuelle Gestaltung von Mietergärten unterstützt werden.

Wohnungsunternehmen und Stadtentwickler müssen langfristig und weise in die Zukunft schauen und fragen: Wie möchten wir in Zukunft leben? In diesem Kontext stellt sich dann auch die Frage: Stellen Mietergärten einen Aspekt einer Strategie für Wohnungsunternehmen dar, mit der sie sich von Konkurrenzunternehmen absetzen können?

ABBILDUNG 3: ANWENDUNG DER BEDÜRFNIS-PYRAMIDE VON MASLOW AUF DIE WOHNUNGSWIRTSCHAFT



QUELLE: BEUERLE/PETTER 2007: 133; DARSTELLUNG NACH BEUERLE/PETTER 2007

### Wohnungsunternehmen als Kooperationspartner der Stadtentwicklung

Die Wohnungswirtschaft ist zunehmend ein wichtiger und bislang in einigen Aspekten noch wenig beachteter Partner der Stadtentwicklung. „Wohnungsunternehmen wurden lange als wenig bedeutsam für die Stadt- und Regionalentwicklung wahrgenommen. Tatsächlich erbringen sie dafür große Leistungen und übernehmen teilweise auch Aufgaben der Städte oder Kommunen“ (Beuerle/Petter 2007: 22). Diese lassen sich vor allem in den Bereichen finden, in denen der Staat Kürzungen vornimmt. Zu den Sozialleistungen, die die Wohnungsunternehmen unterstützen bzw. erbringen, gehören die Bereitstellung von Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten, die Integration von Zuwanderern, Entschärfung von sozialen Konflikten, Unterstützung von Eigeninitiativen von Bewohnern sowie Wohnraumangebote für verschuldete Personen. Auch bei der Anmeldung von Fördergebieten im Rahmen des Bundesprogramms „Soziale Stadt“, das 1999 von den Bauministern der Länder beschlossen wurde, initiieren Wohnungsunternehmen teilweise die Anmeldungen für das Förderprogramm und unterstützen die Maßnahmen erheblich oder entwickeln eigene Maßnahmen. Die

nachhaltige Entwicklung zukunftsfähiger Städte ist eine gesamtgesellschaftliche Aufgabe. Aus diesem Grund ist es entscheidend, alle Ressourcen zu nutzen und auch die Wohnungswirtschaft einzubeziehen und frühzeitig auf Änderungen zu reagieren. „Kaum eine andere Institution erfährt so viel über einzelne Menschen und ihr Zusammenleben in Nachbarschaften wie deren Vermieter. Und auch kaum jemand sonst erfährt so unmittelbar menschlich und finanziell, wie sich gesellschaftliche Fehlentwicklungen praktisch auswirken“ (Beuerle/Petter 2007: 25). Interdisziplinäres Arbeiten ist in der Wohnungswirtschaft von hoher Bedeutung, um die Problemlagen zu erfassen und zu bearbeiten. Vor dem Hintergrund kann es hilfreich sein, zu erkennen, welche Maßnahmen Wohnungsunternehmen ergreifen können, um Wohngebiete zu stabilisieren, mit welchen Akteuren sie zusammenarbeiten und inwieweit Mietergärten in diesem Zusammenhang eine Rolle spielen.

### *Entwicklung von Wohnungsunternehmen*

Wohnungswirtschaft entstand seit der Industriegesellschaft im Rahmen der staatlichen Wohnungspolitik. Es waren nicht mehr die Zünfte, die die Wohnraumversorgung für ihre Mitglieder übernahmen. Mit Beginn der Industrialisierung und der Marktwirtschaft war die Bevölkerung für ihre Unterkunft selber verantwortlich mit der Folge, dass ein Großteil der einkommensschwachen Arbeitnehmer auf bezahlbaren Wohnraum angewiesen war. Neben Bauherren, die für den Eigenbedarf Wohnraum erstellten, begannen Bauunternehmen mit dem spekulativen Wohnungsbau, der auf Gewinnerzielung basierte (vgl. Haertler 1974, Kivelip 1994). Als Alternative entstanden sozial ausgerichtete Wohnungsunternehmen: „Sozial eingestellte Personen gründeten Unternehmungen und bauten Wohnungen für die wohnungswirtschaftliche Bedarfsdeckung aus einer anderen Gesinnung heraus. Ihre ethische Grundhaltung war nicht das Interesse an der Kapitalanlage oder der Erzielung eines großen Gewinns, es war auch nicht das Interesse der Bauunternehmung an einer Vollbeschäftigung, sondern das Bemühen, den wirtschaftlich Schwachen zu einer gesunden und billigen Wohnung zu verhelfen“ (Haertler 1977: 180). So entstanden Mitte des 19. Jahrhunderts die ersten Vorläufer der gemeinnützigen Wohnungsunternehmen, die freiwillig soziale Belegungsbindungen übernahmen. Die erste Wohnungsbaugenossenschaft entstand 1862 (vgl. Haertler 1974, Murfeld 2002). „Die gemeinnützigen Wohnungsunternehmen und die Wohnungsbaugenossenschaften wurden nach 1918 die Hauptstützen des Wohnungsbaus und gleichzeitig Träger der staatlichen und kommunalen Wohnungspolitik“ (Murfeld 2002: 9). Die kommunalen Wohnungsunternehmen entstanden als Alternative zu den Genossenschaften. Die Kommunen konnten so den Wohnungsmarkt beeinflussen, die nachhaltige Stadtentwicklung befördern und soziale Aufgaben übernehmen (vgl. Bach 2013).

Die Gemeinnützigkeit erhielt 1930 eine rechtliche Basis mit der Gemeinnützigkeitsverordnung und schließlich dem Wohnungsgemeinnützigkeitengesetz (WGG) im Jahr 1940. Das

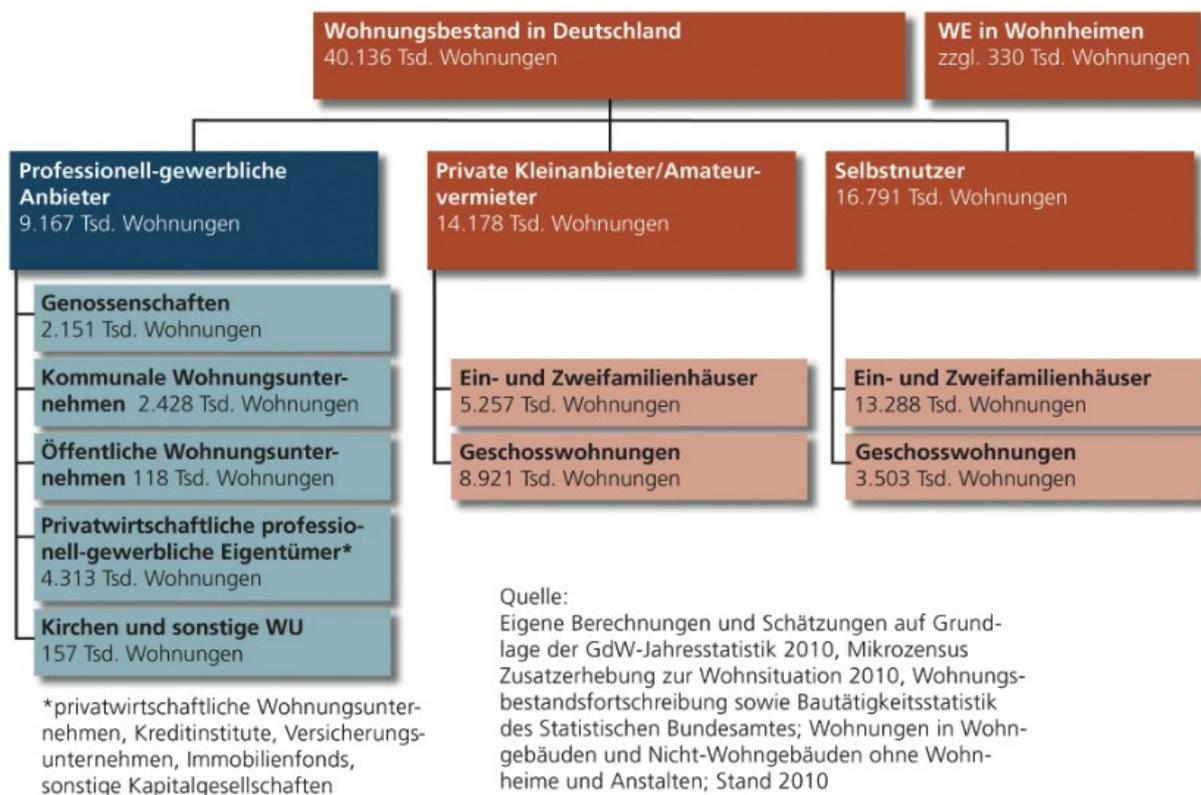
Gesetz beschränkte die gemeinnützigen Wohnungsunternehmen auf „den Bau und die Betreuung, die Bewirtschaftung und den Verkauf von Wohnungen sowie auf die Maßnahmeträgerschaft von städtebaulichen Entwicklungs- und Sanierungsmaßnahmen“ (Lieberknecht 2013: 86). Weitere Beschränkungen bezogen sich auf die Gewinnbeteiligung, Baupflicht und Reinvestition, sozialorientierte Wohnversorgung und Mietpreise. Als Gegenleistung erhielten die Unternehmen Steuerbefreiungen, damit sie trotz der Beschränkungen ihre Unternehmensziele erreichen konnten. Die gemeinnützigen Wohnungsunternehmen waren wichtige Partner des Staates für die Erstellung von Sozialwohnungen. „Damit verstärkte sich die nach dem 1. Weltkrieg einsetzende Arbeitsteilung, in dem die gemeinnützigen Wohnungsunternehmen vor allem im Bereich der öffentlich geförderten Wohnungen tätig waren. Für die freien Wohnungsunternehmen verblieb vorwiegend der Sektor des Komfortwohnungsbaus für Besserverdienende“ (Kivelip 1994: 92). Das WGG stellte ein wirksames Instrument dar, um den Wiederaufbau nach dem Zweiten Weltkrieg zu unterstützen, wobei sich die freien Wohnungsunternehmen in dieser Zeit ebenfalls im sozialen Wohnungsbau engagierten.

Im Jahr 1989 wurde das Gesetz abgeschafft, da die Wohnungsnot nach dem Krieg überwunden schien, Leerstände bestanden und eine Wettbewerbsverzerrung aufgrund der steuerlichen Vorteile vermutet wurde (vgl. Lieberknecht 2013, Schmoll 2008, Kivelip 1994). Für die ehemals gemeinnützigen Wohnungsunternehmen bedeutete die veränderte Situation neue Möglichkeiten der Investition und Professionalisierung: „Investitionen in Infrastruktur und Gewerbebauten waren nun ebenfalls möglich, sodass vielfach ein Wandel von reinen Wohnungsunternehmen zu Immobilienunternehmen festzustellen war“ (Rottke 2011: 111).

Auf dem deutschen Wohnungsmarkt wird auch nach dem Wegfall des WGG und der rechtlichen Aufhebung zwischen den freien und gemeinnützigen Wohnungsunternehmen unterschieden (auf die weiteren privaten Anbieter und sonstiger Wohnungseigentümer wird an dieser Stelle nicht weiter eingegangen). Diese ergeben sich aus den unterschiedlichen Entwicklungen und Traditionen der Unternehmensarten. Die sogenannten freien Wohnungsunternehmen sind privatwirtschaftlich organisiert, vorwiegend als GmbH oder Aktiengesellschaft, arbeiten gewinnorientiert und sind voll steuerpflichtig (vgl. Kivelip 1994). Die ehemals gemeinnützigen Wohnungsunternehmen sind Baugenossenschaften, Vereine, kommunale Wohnanbieter sowie Heimstätten und Landesentwicklungsgesellschaften. Auch nach dem Wegfall des WGG verpflichteten sie sich in ihren Satzungen überwiegend weiterhin der Gemeinnützigkeit. Die Genossenschaften zeichnen sich dadurch aus, dass sie dem Genossenschaftsgesetz unterliegen und somit Personenvereinigungen sind, bei denen die Mitglieder ein Mitbestimmungsrecht erhalten. Darüber hinaus ist die Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen ausgeschlossen. Mieterhöhungen werden nur aus betriebswirtschaftlichen Notwendigkeiten umgesetzt, spekulative Mieten werden nicht erhoben und das

Ziel besteht in der Versorgung der Mitglieder mit preisgünstigem Wohnraum sowie dem Angebot sozialer Dienstleistungen zur Förderung der Mitglieder (vgl. Galonska/Kühne-Brüning 1994). Kommunale und öffentliche Wohnungsunternehmen wurden in den 2000er Jahren teilweise verkauft, um die Sanierung kommunaler Finanzen zu unterstützen. Die verbleibenden kommunalen Wohnungsunternehmen erweisen sich als sinnvolle Unterstützung zur Weiterentwicklung von Kommunen (vgl. Bach 2013).

ABBILDUNG 4: ANBIETERSTRUKTUR AUF DEM DEUTSCHEN WOHNUNGSMARKT



QUELLE: BACH 2013: 81

### 2.3 Zwischenresümee: Aktuelle Herausforderungen der Wohnungswirtschaft

Die Betrachtung der Entwicklung von Mietergärten verdeutlicht, dass die Gärten mit gesellschaftlichen Entwicklungen, Idealen, Zeitgeist, wirtschaftlichen Strukturen und historischen Ereignissen zusammenhängen. Die Argumente für die Gärten wiederholen sich, obgleich unterschiedliche Ziele mit der Anlage von Gärten im Wohnumfeld verfolgt wurden.

So durchliefen die Gärten bzw. Grünflächen unterschiedliche Zeitepochen:

- In der Gründerzeit hatten sie keine Bedeutung.

- Um 1900 rückten die Grünflächen als Reaktion auf die Wohnbedingungen in Mietskasernen als ‚Atemluft für die Menschen‘ aus gesundheitlichen Gründen in den Fokus. Zudem dienten sie als Betätigungsfeld von zunehmend in Städten lebenden Menschen, die hart arbeiten müssen, zum Erhalt der Arbeitskraft von Arbeitern sowie zur Ertüchtigung von Jungen für die Militärtauglichkeit.
- Gärten dienten in den 1920er Jahren dem seelischen und körperlichen Ausgleich mit der Möglichkeit der Selbstversorgung.
- In der Nachkriegszeit ab dem Jahr 1945 dienten sie dem Überleben.
- In den Siedlungen der 1950er Jahre während des ‚Wohnens in der aufgelockerten Parklandschaft‘ dominierte das Abstandsgrün zum nächsten Haus und diente einer schönen Aussicht ins Grüne.
- In den 1960-1970er Jahren vergrößerte sich dieser Freiraum auf quantitativer Ebene in der Phase des verdichteten Wohnens nach dem Leitbild ‚Urbanität durch Dichte‘.
- Ab den 1980er Jahren erhielt der private Freiraum einen neuen qualitativen Stellenwert zum Aneignen und Nutzen je nach persönlichem Lebensstil.

Im Umgang mit wohnungsnahen Freiräumen spiegeln sich in den dargestellten Epochen Gesundheit, Überleben, Macht, Eigennutz, Gerechtigkeit sowie Selbstverwirklichung wider. Die Konzepte von Befürwortern der Mietergärten aus den 1920er und 1930er Jahren, vor allem die Arbeiten von Leberecht Migge, leben heute in den Argumentationen für moderne urbane Gärten und der Gestaltung des wohnungsnahen Freiraums wieder auf. Erkenntnisse, die bereits vor 100 Jahren von Vorreitern vertreten wurden, zum Beispiel das die Lebensqualität durch wohnungsnahen Freiräume gesteigert wird, haben sich durchgesetzt. Dabei hat sich aneignungsfähiger Freiraum als besonders wertvoll erwiesen.

Gärten können so eine Vielzahl von Bedürfnissen nach Betätigung, Gesundheit, Erholung, Kommunikation, Integration, Naturerleben etc. erfüllen. Die gesellschaftliche Entwicklung, die demographischen Veränderungen, die zunehmende Vielfalt aufgrund der Pluralisierung der Lebensstile und die Zunahme von Migration verändern das Leben in den Städten. Heute stellen Militärtauglichkeit oder der Eigenanbau zur Selbstversorgung nicht mehr die Gründe für die Anlage von Freiflächen und Gärten dar. Die Attraktivität einer Stadt als Wohn- und Arbeitsort sowie soziale Aspekte der Gesellschaftsentwicklung, stehen im Vordergrund. Die Wohnungsunternehmen stellen in diesem Zusammenhang wichtige Akteure dar, die einen erheblichen Einfluss auf die Stadtentwicklung nehmen können.

Diese Forschungsarbeit stellt bezugnehmend auf diese ersten Erkenntnisse die Frage, wie Wohnungsunternehmen auf veränderte Anforderungen an das Wohnen reagieren, die schließlich auch die Nachbarschaften in den Quartieren beeinflussen. Bezüglich Mietergärten ist das Potential für Veränderungen vorhanden, da sie als Grundeigentümer, insbesonde-

re in Großwohnsiedlungen, über viele Freiflächen verfügen. Darüber hinaus stellt sich die Frage, wer oder was die Unternehmen antreibt, welches Ziel sie verfolgen, inwieweit Unternehmenszwecke – und/oder Satzungen, bzw. Vorstellungen oder Intentionen von handelnden Personen oder andere Einflüsse die Entwicklung des Wohnumfeldes beeinflussen. In den nächsten Kapiteln werden diese Fragen methodisch aufgegriffen und beantwortet.

### 3 Forschungsprozess und Methodologie

Im ersten Teil dieser Arbeit wurde die Entwicklung und Bedeutung von Mietergärten in der Stadtentwicklung seit der Industrialisierung dargestellt um relevante Faktoren für die vorliegende Forschungsarbeit zu erschließen. Im nächsten Schritt gilt es herauszuarbeiten, welche wissenschaftlichen Erkenntnisse bezüglich Mietergärten vorliegen und welche offenen Forschungsfragen relevant sind, um die heutige Bedeutung von Mietergärten in Großwohnsiedlungen erklären und begründen zu können. Aufbauend auf diesen Erkenntnissen wird die Forschungsfrage entwickelt und das methodische Konzept erläutert. So wird der Forschungsprozess veranschaulicht und der Umfang der Erhebung verdeutlicht.

#### 3.1 Forschungsstand: Forschungsergebnisse zu Mietergärten

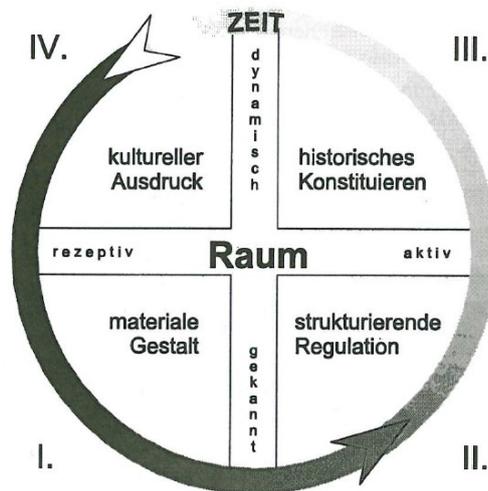
Die Darstellung des Forschungsstandes basiert auf zwei methodischen Konzepten: Das *Quadrantenmodell von Gabriele Sturm zur methodologischen Konzeption sozialräumlicher Forschung* (vgl. Abbildung 5) konstruiert den Raum aus verschiedenen Facetten. Räume sind demnach ständigen Veränderungen unterworfen, sie sind nie als fertig oder unveränderbar wahrzunehmen. Zwischen Raum und Mensch besteht somit ein Wechselspiel und es gilt (unter Zuhilfenahme des Modells) herauszufinden, in welche Prozesse der Raum, so wie er erscheint, eingebunden ist.

Die vier Quadranten stellen jeweils eigenständige Facetten einer Raumvorstellung dar und können getrennt voneinander betrachtet werden. Zusammen betrachtet stellen sie somit eine Gesamtkonstruktion des Raumes dar und das Modell ermöglicht eine Verbindung naturwissenschaftlicher und geisteswissenschaftlicher Raumvorstellungen. Der erste Quadrant beschreibt die *materiale Gestalt* des Raumes. Hierzu gehören Elemente wie Oberflächenstrukturen, Lebewesen und alle Gegenstände (auch von Menschen erschaffene). Im zweiten Quadranten sind *strukturierende Regulationen* zusammengefasst, wozu gesellschaftliche Regulationssysteme wie Verwaltungsstrukturen, Eigentumsrechte und gesellschaftliche Machtverhältnisse gehören. Das *historische Konstituieren* des Raumes beschreibt der dritte Quadrant. Es wird betrachtet, wie sich der Mensch den Raum in der Vergangenheit und heute angeeignet hat und wie sich dieses auf den Raum auswirkt. Der vierte Quadrant behandelt den *kulturellen Ausdruck*, hiermit sind verschiedene Bedeutungen einbegriffen, die einem Raum zugeschrieben werden können, wie die soziale Konstruktionen, Spuren, Symbole und Zeichen (vgl. Sturm 2000).

Das Modell eignet sich für das Handlungsfeld Mietergärten, da es verschiedene Sichtweisen auf das Thema ermöglicht. Das zweite Kapitel hat die historische Entwicklung von Mietergär-

ten veranschaulicht (dritter Quadrant) und erläuterte gesellschaftliche Rahmenbedingungen, den Einfluss der Wohnungsunternehmen (zweiter Quadrant) sowie die Bedeutung von Mietergärten und urban gardening in der heutigen Zeit (vierter Quadrant).

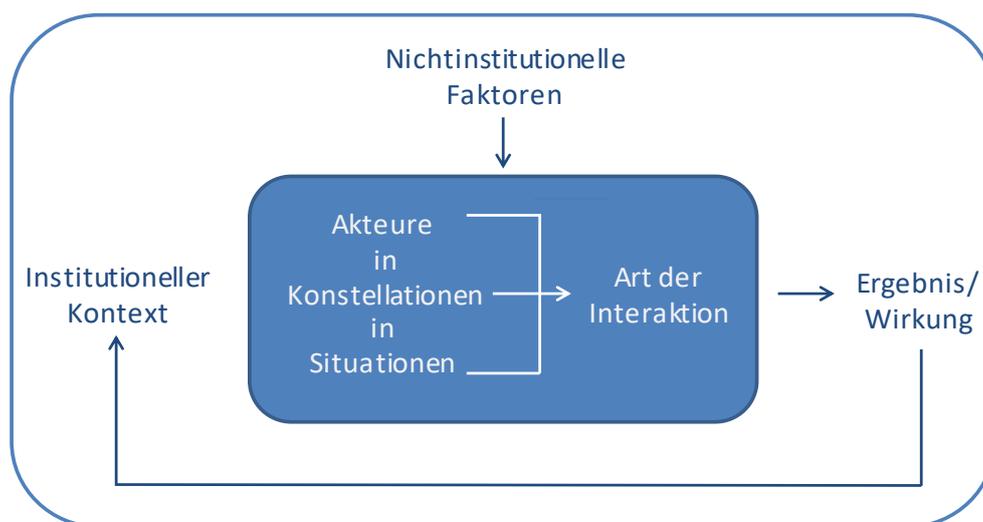
Abbildung 5: Quadrantenmodell zur Raumanalyse



QUELLE: STURM 2000: 199

Das zweite methodische Konzept für die Darstellung des Forschungsstandes zu Mietergärten ist der *akteurszentrierte Institutionalismus*. Dieser Ansatz integriert akteursbezogene und institutionsbezogene Perspektiven (vgl. Abbildung 6). Gesellschaftliche Phänomene werden nicht einseitig betrachtet, wobei vor allem die Interaktionen zwischen korporativen Akteuren (gemeint sind hiermit Personen-Gruppen, die formal organisiert sind und über Handlungsressourcen verfügen, die ihnen nicht individuell gehören) im Vordergrund stehen. Diese Mehrebenenperspektive ist dem Ansatz zufolge notwendig, da eine einseitige Betrachtung der Institutionenebene nicht ausreicht, um alle Sachverhalte zu klären, da auch das Handeln von Individuen auf der Mikroebene entscheidend sein kann. Institutionen werden nicht als starr betrachtet, sondern als Ergebnis des Handelns der Akteure und somit als veränderbar. „Institutionen werden damit im Rahmen des akteurzentrierten Ansatzes ebenso als abhängige wie als unabhängige Variablen behandelt“ (Mayntz/Scharpf 1995: 45). Der institutionelle Kontext ist demnach notwendig, da er Handeln ermöglicht, aber das Handeln nicht ausschließlich bestimmt.

ABILDUNG 6: MODELL DES AKTEURZENTRIERTEN INSTITUTIONALISMUS



QUELLE: MAYNTZ/SCHARPF 1995: 45

Die individuellen und korporativen Akteure sind eng miteinander verbunden, da alle korporativen Akteure aus individuellen Akteuren bestehen. Für die Forschung ist es deshalb wichtig, auch die Handlungsorientierungen der Individuen zu berücksichtigen, wenn eine Erklärung für ein Verhalten korporativer Akteure gesucht wird. Je nach Akteur und Art der Interaktion werden verschiedene Handlungsorientierungen ausschlaggebend. „Der institutionelle Rahmen, der die Regeln definiert, deren Einhaltung man von anderen erwarten kann und sich selbst zumuten lassen muss, konstituiert Akteure und Akteurskonstellationen, strukturiert ihre Verfügung über Handlungsressourcen, beeinflusst ihre Handlungsorientierungen und prägt wichtige Aspekte der jeweiligen Handlungssituation, mit der der einzelne Akteur sich konfrontiert sieht“ (Mayntz/Scharpf 1995: 49). Ein Gesamtergebnis entsteht also aus mehreren Einzelhandlungen von verschiedenen Akteuren, die in komplexen Zusammenhängen und Abhängigkeiten aufeinander bezogene Handlungen ausführen (vgl. Mayntz/Scharpf 1995).

In diesem Kapitel werden Forschungsergebnisse im Handlungsfeld Mietergärten erläutert, die dazu beitragen, immanente Strukturen, Prozesse und Akteure besser zu verstehen und um Forschungslücken aufzuzeigen. Das Quadrantenmodell sowie der akteursbezogene Institutionalismus dienen hierbei als methodische Konzepte, um das Handeln von verschiedenen Akteuren sowie die Sichtweise auf das Handlungsfeld aus verschiedenen Perspektiven herauszustellen.

Seit den 1980er Jahren werden wieder Mietergärten angelegt, teilweise bereits bei der Erstellung von Wohnhäusern, aber auch als nachträgliche Maßnahme zur Aufwertung des Wohnumfelds. Es gibt insgesamt wenig Forschungen, die sich explizit mit Mietergärten beschäftigen. Das Thema wird überwiegend im Zusammenhang mit anderen Themen, zum

Beispiel Freiraumgestaltung, erwähnt. Im Folgenden werden bisherige Erkenntnisse zu Mietergärten vorgestellt. Hierbei liegt der Schwerpunkt auf Maßnahmen in Großwohnsiedlungen bzw. dem sozialen Wohnungsbau, da diese Siedlungen im Fokus der vorliegenden Arbeit stehen.

### **3.1.1 Forschungsergebnisse zu Mietergärten, die bei Erstbezug von Wohnanlagen verfügbar waren**

Vorliegende Untersuchungen zeigen positive Resultate für bereits in der Planung des Wohnprojektes implizierte Mietergärten. Ausgewählte Gartenprojekte im sozialen Wohnungsneubau aus den 1980er Jahren (unter anderem Norderstedt-Mitte, Hamburg-Allermöhe, Kiel-Mettenhof) wurden bis zum Erhebungszeitpunkt zu Beginn der 1990er Jahre sowohl von Bewohnern als auch von Wohnungsunternehmen positiv wahrgenommen. Die befragten Wohnungsunternehmen waren überwiegend gemeinnützige Unternehmen. Sie schätzten die Aufwertung der Wohnanlagen durch die verschiedenen Arten von Mietergärten und beurteilten die Außenanlagen als bunter und lebhafter als in anderen Wohnanlagen. Die Bewohner pflegten die Gärten und schneiden ihre Hecken selber obwohl das die Aufgabe der Vermieter war. Dieses wird als ein Indiz für die erfolgreiche Implementierung der Gärten gewertet (vgl. Spitthöver 1994). Maria Spitthöver beschreibt, welche Art von Gärten gut angenommen wurde und zeigt auf, welche Faktoren das Gelingen von Mietergartenprojekten begünstigen. Hierbei sind unter anderen soziale Faktoren der Mieter zu berücksichtigen, beispielsweise eine Berufstätigkeit, sowie Lebenszyklus, Lage und Ausstattung der Gärten. Die Einbeziehung zukünftiger Gartennutzer in einer Kieler Wohnsiedlung wirkte sich ebenfalls positiv auf die Nutzung aus. Auffällig ist bei diesen Projekten, dass nicht die Wohnungsunternehmen die Initiative für Mietergärten ergriffen, sondern Planer, die aufgrund von Bauauflagen seitens der Kommune nutzbare Freiflächen forderten. Die Wohnungsunternehmen standen dem Mietergarten-Projekt zunächst skeptisch gegenüber, zudem befürchteten sie einen höheren Verwaltungsaufwand. Maria Spitthöver kritisiert, dass die Wohnungsunternehmen durch ihre arbeitsteilige Organisationsstruktur das Geschehen in und um die Mietergärten wenig mitbekommen, da Verwaltung, Vermietung, Hausmeisterdienste und Neubauplanung voneinander getrennt sind. Terrassengärten, die direkt von einer Erdgeschosswohnung aus begehbar sind, haben sich in der Untersuchung als besonders beliebt herausgestellt. Darüber hinaus wurde Grabeland für Obergeschoss-Bewohner vor allem dann genutzt, wenn es wenig einsehbar war.

Diese Untersuchung gibt einen Hinweis darauf, wie Mietergärten räumlich angelegt und ausgestattet sein sollten und dass eine anfängliche Begleitung durch ausgebildete Gärtner oder Landschaftsarchitekten hilfreich ist. Die Problematik des Umgangs und Wissen über Mieter-

gärten von Wohnungsunternehmen wird ebenfalls erwähnt. Offene Fragen beziehen sich auf die Gründe für die Umsetzung von Mietergarten-Projekten durch Wohnungsunternehmen und deren langfristige Zufriedenheit mit den Maßnahmen. Darüber hinaus ist es eine interessante Frage, ob die Unternehmen durch die positiven Beispiele bei anderen Projekten die Initiative für Mietergärten ergriffen haben bzw. inwieweit die Erfahrungen mit Mietergärten Einfluss auf andere Projekte haben.

Eine weitere Untersuchung über einen Neubau in Norderstedt, bei dem Gartenarchitekten an der Planung mitgewirkt haben, kommt zu den gleichen Ergebnisse wie die Untersuchung von Maria Spitthöver (1994). Es bestätigt sich, dass vor allem Terrassengärten von Bewohnern besonders gut genutzt und gepflegt werden. Es wird vermutet, dass dieses mit der privateren Atmosphäre der Terrassengärten zusammenhängt. Zudem wurde ein Mustergarten angelegt, um den Bewohnern zu demonstrieren, wie ein Mietergarten aussehen kann (vgl. Haß/Wittkugel 1988).

Weiterführende wissenschaftliche Studien über die Entwicklung dieser Mietergarten-Projekte im Neubau der 1980er Jahre wurden bislang nicht veröffentlicht.

### **3.1.2 Nachträglich angelegte Mietergärten**

Bereits zu Beginn der 1980er Jahre wurden Mietergärten als Hilfsmittel eingesetzt, um den sozialen Problemen der Großwohnsiedlungen der 1960er und 1970er Jahre zu begegnen, die durch einen schlechten baulichen Zustand, Lage, Infrastruktur sowie konzentrierte Belegung mit benachteiligten Bevölkerungsgruppen entstanden. Es entstand zusätzlicher Handlungsdruck, da es zu Vermietungsproblemen kam, die die Wohnungsunternehmen zwangen, zu reagieren und diese Siedlungen attraktiver zu gestalten (vgl. Möller 1998, Städtebauausschuss des Bundestages 1991). Maria Spitthöver (1994) verweist darauf, dass in den von ihr untersuchten Beispielen alle Projekte nicht auf Initiativen der Wohnungsunternehmen basierten, sondern von Kommunen, Sozialarbeitern und anderen Akteuren angeregt wurden.

In den letzten dreißig Jahren wurden im Rahmen von Stadtentwicklungsprogrammen, Initiativen von Planern oder Wohnungsunternehmen in vielen Wohnquartieren nachträglich Mietergärten angelegt, die von Seiten beteiligter Wohnungsunternehmen, Quartiersentwickler und Stadt- sowie Landschaftsplanern als erfolgreich beschrieben wurden. Die Nutzerstruktur wird dabei nicht näher beschrieben. Auffällig ist, dass es sich bei der überwiegenden Anzahl der dargestellten Beispiele um Wohnanlagen von Wohnungsbaugenossenschaften handelt (vgl. Becker 1989, Wefers 1996, Schultze 1988). Intensive Beteiligung der Nutzer sowohl an der Planung als auch in der Umsetzung der Mietergärten wirkte sich förderlich auf die Nachbar-

schaft aus und trug zur Verringerung von Vandalismusschäden bei. Sowohl Terrassengärten am Wohngebäude als auch Grabeland am Siedlungsrand werden als erfolgreiche Maßnahmen dargestellt, wobei die Siedlungen ohne nähere Beschreibung und Erläuterung der Nutzergruppen nur als „überforderte Wohnquartiere“ bezeichnet werden (vgl. Krings-Heckemeier/ Heckenroth 2000).

Beispiele für umgesetzte Projekte sind häufig in Projektbeschreibungen von Wohngebietserneuerungen aus den 1980er und 1990er Jahren zu finden. Im Jahr 1984 wurden beispielsweise Mietergärten in der Hamburger Großsiedlung „Osdorfer Born“ als „hoffnungsvoller Ansatz“ beschrieben. Hier wurden sowohl Terrassengärten als auch Grabeland für die Mieter angelegt (vgl. Arbeitsgemeinschaft Öko-Ausstellung 1984). Auch in Wettbewerbsergebnissen, zum Beispiel des Bundeswettbewerbs „Gärten im Städtebau“, werden Beispiele erwähnt, in denen in Wohnsiedlungen Mietergärten angelegt wurden. Hervorgehoben werden stets die verbesserte Optik des Wohnumfeldes sowie der nachbarschaftliche Kontakt (vgl. Becker 1989, Schultze 1988). Detaillierte Beschreibungen über den Prozess, die Bewohnerstruktur sowie die Beweggründe für die Einrichtung von Mietergärten beinhalten die Berichte nicht. In dieser Arbeit sollen aus diesem Grund vor allem der Prozess und die langfristige Zufriedenheit mit Mietergartenprojekten sowohl von Seiten der Wohnungsunternehmen als auch der Nutzer im Vordergrund stehen.

### *Ausgewählte Forschungsergebnisse*

#### *München Hasenberg-Nord*

Ein bekanntes und in seiner Anfangszeit häufig erwähntes Mietergarten-Projekt befindet sich im Münchener Stadtteil Hasenberg-Nord, einer Großwohnsiedlung für 45.000 Bewohner, zu der auch eine 500 Wohneinheiten umfassende städtischen Unterkunftsanlage für Wohnungslose gehörte. Es wurden in Selbsthilfe mit Unterstützung des Vereins ‚Urbanes Wohnen e.V.‘ Mietergärten am Siedlungsrand angelegt, die sich auf städtischem Boden befinden. Ein Mitwirken des Wohnungsunternehmens bzw. Auswirkungen des Projekts auf die Mietverhältnisse wird in der Literatur nicht thematisiert. Die Gartennutzer gründeten nach kurzer Zeit einen eigenen Verein, um sich selbst zu organisieren. Die ehemals Wohnungslosen waren in der Unterkunft auf möblierte Räume angewiesen, so war es den Beteiligten der Mietergärten wichtig, etwas Eigenes zu gestalten, ein Betätigungsfeld zu haben und sich zum Teil auch selber zu versorgen. Das Konzept beinhaltete eine starke Auseinandersetzung, Zusammen- und Mitarbeit der Beteiligten. So erhielten stets vier Gärten zusammen eine Gartenlaube zur gemeinschaftlichen Nutzung sowie einen Wasseranschluss und je ein gewählter Gartensprecher pro Vierer-Parzelle vertrat die Gruppe auf Versammlungen. Auf

diese Weise wurden demokratische Prozesse erlernt und gelebt. Dieses Mietergartenprojekt zeigt, dass gemeinsames Handeln neue Qualitäten im Freiraum schafft, die dazu beitragen, den sozialen Problemen in Siedlungen mit einer Wohnunterkunft zu begegnen. Diese Probleme können zwar nicht gelöst werden, aber die Gärten können einen Teil zum menschenwürdigen Leben/Wohnen beitragen (vgl. Herold 1986). Es stellt sich die Frage, inwieweit andere Mietergarten-Projekte einen Beitrag zur Verbesserung der Wohnqualität leisten und inwieweit sich Mietergärten auf die Dauer von Mietverhältnissen auswirken.

### *Monheim am Rhein*

Ein ausführlich evaluiertes Projekt befindet sich in Monheim am Rhein, wo im Rahmen eines Entwicklungsprogramms des Landes Nordrhein-Westfalen die Wohnumfelderneuerung des ‚Berliner Viertels‘, einer Großwohnsiedlung mit mehr als 10.000 Bewohnern gefördert wurde. Die Siedlung entstand als sozialer Wohnungsbau und die Bewohnerstruktur war durch einen hohen Anteil von Arbeitslosen, Sozialhilfeempfängern und sogenannten ‚Problemmietern‘ als stark benachteiligt gekennzeichnet. In diesem Beispiel ergriff das Wohnungsunternehmen, die LEG AG, die Initiative für die Erstellung von Mietergärten. Innerhalb von drei Jahren wurden insgesamt 160 Mietergärten angelegt. Eingebettet in die Quartiersentwicklung wurden die Ziele der Mietergärten in das Entwicklungskonzept des Gebiets integriert. Auch in diesem Fall, in dem nicht die Bewohner von sich aus aktiv wurden, sondern im Rahmen eines Projektes aufgefordert worden sind, sich zu engagieren, verlief die Entwicklung erfolgreich: „Durch die Untersuchung konnte ein hoher Grad allgemeinen und individuellen Nutzens für die Bewohner sowie eine Intensivierung der sozialen Kontakte und ein verbesserter Zusammenhalt unter den Bewohnern nachgewiesen werden“ (Lortz et al. 2001: 6).

Als größte Probleme werden von den Bewohnern die mangelnde Betreuung durch den Vermieter gesehen bzw. Fragen der Zuständigkeit und Verantwortlichkeit im Problemfall. Obgleich die Initiative für die Umgestaltung der Abstandsflächen vom Vermieter ausging, so waren es die Quartiersentwickler, die die Bewohner zu gemeinsamen Treffen einluden, um noch zu lösende Probleme bezüglich der Gärten und dem Vermieter zu klären und ein Netzwerk zwischen den Bewohnern aufzubauen. Die Quartiersentwickler versuchten darüber hinaus einen Mietergartenverein aufzubauen, der die Betreuung der Mietergärten übernehmen sollte und um gemeinsame Feste der Gärtner anzuregen. Dieses gelang jedoch nicht. Dieses kann ein Hinweis darauf sein, dass die dauerhafte Betreuung durch den Vermieter zu besserer Akzeptanz führen kann.

Diese Studie gibt wertvolle Hinweise auf die notwendige Unterstützung von Gebietsentwicklungsprogrammen für die Wohnungsunternehmen durch Quartiersentwickler. Es stellt sich die weitergehende Frage, welchen Einfluss Bund-Länderprogramme wie das Programm ‚Soziale Stadt‘ auf die Umsetzung von Mietergärten haben, da es personelle, finanzielle und

konzeptionelle Hilfe bietet. Darüber hinaus gibt der Bericht Hinweise darauf, dass die Gärtner zwar mehr Kontakt zu ihren Nachbarn haben, jedoch kein oder wenig Interesse an einem Gartenverein oder gemeinsamen Aktivitäten mit allen Gärtnern vorhanden ist. Die Frage inwieweit sich die sozialen Kontakte durch Mietergärten erweitern lassen und ob gemeinschaftliche Aktivitäten für die erfolgreiche Umsetzung von Mietergärten wichtig sind, wird hier aufgeworfen.

#### *Planbarkeit von Mietergärten*

Bernd Harenburg (1988) stellt in seiner Diplomarbeit die Frage, ob Mietergärten planbar sind oder rein zufällig entstehen. Anhand einer Studie in einem Wohnblock mit verschiedenen Aneignungsformen beschreibt er, dass die Entwicklung von Mietergärten nicht zufällig passiert, sondern bestimmte Voraussetzungen deren Entstehung begünstigen. Hierzu gehören die eindeutigen Abgrenzungen von Flächen, so dass klar ersichtlich ist, welche Fläche privat gepflegt wird und welche nicht. Auch diese Untersuchung hebt den hohen sozialen Kontakt der Bewohner untereinander hervor, da dieser die Entstehung von funktionierenden Mietergärten fördere. Es fand in jenen Teilen der Wohnblocks keine Aneignung der Freiflächen statt, in dem eine Sozialstation untergebracht war, Obdachlose einzogen und eine hohe Fluktuation stattfand. „In diesem Sinne können nicht ‚Zufälle‘ geplant werden, sondern notwendige Voraussetzungen entworfen bzw. Wirkungsgefüge verändert werden. Die Handlungsspielräume entstehen dann scheinbar zufällig – nicht von alleine, sondern durch den Gebrauch der Bewohner“ (Harenburg 1988: 89). Die Arbeit stellt heraus, dass der Kontakt der Bewohner untereinander und eine geringe Fluktuation innerhalb von Nachbarschaften das Entstehen von Mietergärten begünstigen können. Eine weitergehende Frage stellt sich hinsichtlich der Langfristigkeit von Mietergarten-Projekten: Nutzen Wohnungsunternehmen Gartenanlagen für temporär angelegte Gartenprojekte oder als langfristige Strategie zur Wohnumfeldgestaltung und Mieterbindung?

#### *Mietergärten als langfristige Bestandsinvestition*

Maria Spitthöver (1994) betont in einer umfangreichen Studie über Mietergärten (Befragungen in Hannover Garbsen auf der Horst, Hannover Hainholz, Oldenburg Ohmstede, München Hasenberg-Nord, Hamburg Steilshoop sowie Hamburg Kirchdorf-Süd) die Bedeutung von Mietergärten als langfristige Investition für Wohnsiedlungen. Untersucht wurden Großwohnsiedlungen mit sozialem Wohnungsbau, die durch hohe Anteile von Migranten (überwiegend Türken), Arbeitslosigkeit, Sozialhilfeempfänger sowie Alleinerziehende und damit einhergehenden überlasteten Nachbarschaften und Vermietungsproblemen gekennzeichnet sind. Die befragten Wohnungsunternehmen waren überwiegend gemeinnützige bzw. kommunale Unternehmen. Für diese Siedlungen mit benachteiligten Bevölkerungsgruppen kön-

nen die Gärten eine erhebliche Verbesserung der Wohn- und Lebensqualität bedeuten: „Die Mieter dieses Wohnungsbestandes verfügen im Vergleich zu anderen Bevölkerungsgruppen über die geringsten Möglichkeiten, ihre Wohnwünsche der Wohnwirklichkeit anzunähern. Sie finden ein Wohnumfeld vor, auf das sie in der Vergangenheit in der Regel keine Einflussmöglichkeiten hatten und das ihrer Nutzung auch weitgehend entzogen war“ (Spitthöver 1994: 115). Vor allem für Migranten stellen Mietergärten eine Möglichkeit dar, einen eigenen Garten zu besitzen, da sie sich aufgrund der oft geringen Einkommen andere Gartenformen, wie zum Beispiel einen Kleingarten, nicht leisten können. Organisatorisch können Mietergärten in Selbstverwaltung existieren, die jedoch gerade zu Beginn viel Unterstützung benötigen. Eine Vereinsgründung stellt eine höherschwelligere Organisationsform dar. Alternativ können auch die Vermieter die Gärten verwalten.

Welche langfristigen Erfahrungen Wohnungsunternehmen mit den Organisationsformen machen und ob es weitere Möglichkeiten der Organisation gibt, wird nicht dargestellt. Es stellt sich die Frage, wie Vermieter heute mit Mietergärten in Großwohnsiedlungen umgehen, da sich die Situation insbesondere in wachsenden Großstädten im Vergleich zu vor zwanzig Jahren gewandelt hat. Während in den 1990er Jahren Vermietungsschwierigkeiten und Leerstand Maßnahmen in Großsiedlungen erforderten, stellt sich heute, in Zeiten hoher Nachfrage nach städtischem Wohnraum die Frage, welche Argumentation Wohnungsunternehmen für Mietergärten motivieren würden.

#### *Nachfrage von Mietergärten*

Befragungen in Siedlungen mit Mietergärten in Hannover, Osnabrück und Hameln wurden von Ulrike Möller im Jahr 1998 durchgeführt, mit dem Ziel festzustellen, ob Mietergärten eine Zukunft haben. Es wurden Terrassengärten und Grabeland voneinander unterschieden und Mieter mit und ohne Garten befragt sowie Mieterstrukturen und Standortbedingungen ausgewertet. Die Ergebnisse zeigen, dass ein Garten für den Nutzer einen hohen Stellenwert besitzt und bei 41 Prozent der Befragten ein wichtiges Kriterium der Wohnungswahl ist. Die Wohndauer der Befragten liegt bei durchschnittlich 31 Jahren. „Garten bedeutet heute nicht mehr ‚Arbeit‘ sondern ‚Genuss‘“ (Möller 1998: 885), fasst die Autorin ihre Befragung zusammen. Die Gärten haben keine lebenswichtige Bedeutung mehr durch den Lebensmittelanbau, sondern es bedeutet heute Luxus, einen Garten zu bewirtschaften. Entsprechend kleiner sind die Gärten geworden. Sind Selbstversorger-Gärten circa 130m<sup>2</sup> groß, liegen moderne Gärten bei 48m<sup>2</sup>, wobei Gemüsegärten eher bei älteren Personen vorzufinden sind. Mieter ohne eigenen Garten wünschen sich von ihrem Vermieter Unterstützung und einen Rahmen, in dem sie Gärten gestalten können. Vor allem Familien mit Kindern sowie (rüstige) Senioren und Bewohner mit viel Freizeit zeigen in der Erhebung Interesse an einem Mietergarten. Die Standortwahl für Gärten ist mit entscheidend für deren Akzeptanz; so sollte der

Ort sonnig und wenig einsehbar sein, damit Privatsphäre entsteht. „Erst durch die räumliche Barriere zu anderen entsteht das Bedürfnis, diese Distanz zu überbrücken. So ein Schwätzchen entsteht ja erst über den Gartenzaun!“ (Möller 1998: 886). Bei nachträglich angelegten Gärten sollte von Seiten der Wohnungsunternehmen eine umfassende Beratung stattfinden, damit die Gärten angenommen werden. Eine zunächst skeptische Haltung der Bestandsmieter gegenüber Neuerungen, die direkt vor dem eigenen Fenster stattfinden, kann ansonsten ein Mietergarten-Projekt gefährden. Über Wettbewerbe, die den schönsten Balkon oder Garten prämiieren, können zudem Vermieter das Engagement der Bewohner noch verstärken. Die befragten Wohnungsunternehmen werden nicht einzeln dargestellt, es werden jedoch die GBH Hannover (heute „hanova“) sowie der Bauträger Gundlach hervorgehoben, da beide in großem Umfang Mietergärten anlegten und positive Erfahrungen hiermit machten (vgl. Möller 1998).

Diese Untersuchung gibt wertvolle Hinweise und stellt die in den letzten Jahren umfassendste Erhebung zu Mietergärten dar. Es wird deutlich, dass Mietergärten einen hohen Stellenwert für die Bewohner haben, sie nachgefragt werden und insgesamt einen Mehrwert für die Siedlungen darstellen. Diese positive Darstellung lässt die Vermutung zu, dass die untersuchten Gärten auch heute gut angenommen werden. Details zum Umgang mit Mietergärten von Seiten der Wohnungsunternehmen lässt diese Untersuchung jedoch offen.

#### *Ausstattung von Mietergärten*

Johanna Spalink-Sievers (2011) gibt praktische Hinweise für die Errichtung von Mietergärten. Wenn Mietergärten in Großwohnsiedlungen nachträglich erstellt werden, so hat es sich in der Praxis bewährt, bei Hochparterre-Balkonen kleine Treppen zum Garten anzulegen. So wird den Erdgeschoss-Bewohnern ein privat nutzbarer Garten ermöglicht. „Nicht zu unterschätzen ist auch die Tatsache, dass die Wohnungen mit einem Mietergarten ‚gefühlter‘ erheblich größer werden – bei den häufig recht kleinen Wohnungsgrundrissen ein durchaus wichtiges Argument“ (Spalink-Sievers 2011: 64). Bezüglich der Anlage von verschiedenen Gartenarten wird einerseits argumentiert, dass nur Terrassengärten anzulegen sind, da nicht alle Bewohner Interesse an einem Garten haben, andererseits auch andere Gartenformen positive Effekte mit sich bringen und unterstützt werden sollten. Zu diesem Punkt gibt es unterschiedliche Erfahrungen und Empfehlungen. In jüngster Zeit wurden (Mieter)Gärten vor allem im Zusammenhang der Förderung der Integration von Migranten, Gesundheit und unter ökologischen Gesichtspunkten untersucht. Auch in diesen Studien (vgl. Wildemann, 2008; Madlener, 2008) werden mit dem Gärtnern positive Effekte auf die Integration von Migranten oder auf die Förderung der Gesundheit dargestellt, wobei überwiegend Gemeinschaftsgärten untersucht wurden.

### *Wahrnehmung von Mietergärten*

Die Wahrnehmung von Mietergärten wurde in einer fotogestützten Interviewstudie untersucht. Die Studie bestätigt, dass sich Bewohner sowohl privaten als auch gemeinschaftlich genutzten Freiraum wünschen: Es wird dargestellt, dass Mietergärten positiv bewertet werden, da sie die Kontakte zwischen den Nachbarn fördern. Es wird aber gleichzeitig darauf hingewiesen, dass die gezeigten Mietergärten in Siedlungen der 1950er und 1960er Jahren auch sehr dicht beieinander liegen und so ggf. wenig Privatsphäre entstehen kann (vgl. Saphörster 2008).

### *Erkenntnisse der Freiraumplanung bezüglich Mietergärten*

Bei Betrachtung des Themas Mietergärten ist es wichtig, die Gärten nicht isoliert zu betrachten, sondern im Kontext der Freiraumplanung und deren Erkenntnissen bezüglich der Gebrauchsfähigkeit von (privaten) Wohnfreiräumen. Tabelle 1 stellt verkürzt dar, welche Kriterien bei der Planung des Wohnumfeldes hinsichtlich der Gebrauchsfähigkeit von Wohnfreiräumen zu beachten sind. Diese Empfehlungen sind nicht neu, sondern stellen bewährte Kriterien dar, die durch verschiedene Forschungsprojekte bestätigt wurden. Auf die Bedeutung des Freiraums in Wohnsiedlungen wird in vielen Untersuchungen verwiesen, wobei argumentiert wird, dass Freiraumkategorien nicht gegenseitig ausgetauscht werden sollten, da jede ihre eigenen Qualitäten hat: „Das gibt zum Ausdruck, dass es in jedem sozialen Raumcharakter Qualitäten gibt, die sich in keinem anderen finden“ (Sutter-Schurr 2004: 6). Es wird empfohlen, bei einem geringen Anteil an Freiflächen am wenigsten auf die privaten Freiräume zu verzichten, da sie zum vollständigen Wohnen dazugehören. In der Diskussion um die verschiedenen Öffentlichkeitsgrade von Freiflächen – private, halböffentliche und öffentliche Freiflächen – verweist auch Johanna Spalink-Sievers (2004) darauf, dass bei Platzmangel am ehesten auf öffentliche Bereiche verzichtet werden kann, nicht jedoch auf private und gemeinschaftliche Freiflächen.

**TABELLE 1: BEWÄHRTE KRITERIEN ZUR PLANUNG DES WOHNUMFELDES**

<b>Annahme von Freiflächen</b>	Freiflächen, die zur Aneignung einladen, bzw. speziell als solche Flächen angelegt sind, stärken das lokale soziale Kapital der Bewohner. Das Vertrauen zwischen den Nachbarn wird gestärkt, es entstehen Kommunikationsorte und insgesamt verbessern sich die nachbarschaftlichen Kontakte.
	Beteiligung der Bewohner ist hilfreich, um die Akzeptanz der Neugestaltung und deren Nutzung zu erhöhen.
	Ablesbare Zonierungen geben den Nutzern Verhaltenssicherheit.
	Nutzungsanlässe für den Aufenthalt im Außenraum und leichte Zugänglichkeit erhöhen die Nutzung.
<b>Lage/ Ausstattung</b>	Die Einsehbarkeit sollte so gestaltet sein, dass einerseits Privatsphäre geschaffen wird, andererseits auch Offenheit, um soziale Kontrolle und Sicherheit zu unterstützen. Der Grad der Offenheit ist abhängig von der Nutzungsart der Fläche.
	Privat nutzbare Freiräume zeichnen sich dadurch aus, dass sie nur eingeschränkt zugänglich sind und die entsprechenden Bewohner Verfügungsmöglichkeiten über die Fläche haben.
	Die Lage beeinflusst die Gebrauchsfähigkeit von Orten (z.B. Kinderspielfläche in Wohnungsnähe, Jugendplätze weiter von Wohnungen entfernt).

QUELLE: U.A. HOMANN ET AL. 2002, SUTTER-SCHURR 2008; EIGENE DARSTELLUNG

Es ist festzustellen, dass in den letzten dreißig Jahren vermehrt privat aneignbare Freiräume im Geschosswohnungsbau entstanden sind. Mietergärten, Terrassengärten sowie gemeinschaftlich nutzbare Bereiche werden an vielen Orten umgesetzt und in allen Untersuchungen wird eine nachhaltige Veränderung der Siedlung hervorgehoben. Die Erfahrungsberichte bezüglich der nachträglichen Anlage von Mietergärten sowie von vornherein eingeplanten Gärten stammen überwiegend aus den 1980er Jahren und dem Beginn der 1990er Jahre. Sie umfassen somit nur die ersten Jahre nach Anlage der Gärten. Die Sichtung der Literatur macht deutlich, dass bislang keine weiteren umfassenden Aufbereitungen der Erfahrungen mit Mietergartenprojekten, die ab den 1980er Jahren angelegt wurden, vorhanden sind. Die Rolle der Wohnungsunternehmen wird selten thematisiert und die Nutzergruppen überwiegend pauschal als ‚überforderte Nachbarschaften‘ bzw. sozial benachteiligte Wohnanlagen beschrieben. Einzelne Projekte, wie zum Beispiel in Monheim an der Ruhr, wurden evaluiert, jedoch fehlt die langfristige Betrachtung dieser Projekte sowie Untersuchungen darüber, welche Projekte bis heute bestehen, welche Erfolgsfaktoren sie aufweisen und welche Rolle die Wohnungsunternehmen hierbei einnehmen.

### 3.1.3 Bedürfnisse von Mietern und Nutzung von Mietergärten

Neben Erfahrungen mit Mietergärten im Zusammenhang mit der Entwicklung von Wohnquartieren untersuchen einige Studien Mietergärten im Zusammenhang mit den Nutzern und deren Verhalten und Bedürfnisse, Aneignung sowie den Einfluss des Planungsprozesses auf die Nutzung von Mietergärten. In den folgenden Abschnitten werden diese Ergebnisse im Themenfeld von Mietergärten dargestellt.

#### *Nutzung von Mietergärten*

Ulrike Steffen untersuchte im Rahmen ihrer Diplomarbeit bereits im Jahr 1977 Mietergärten im Geschosswohnungsbau und argumentiert, dass sich der Wohnwunsch und die Wohnrealität sehr stark unterscheiden. Die Beliebtheit von Schrebergärten, Dauercamping und Wochenendhäusern zeigt den Wunsch nach einem eigenen, selbst gestaltbaren Freiraum. Der Mietergarten sollte sich dem Lebenszyklus anpassen können, so könnte beispielsweise die Größe des Gartens variieren und so an sich verändernde Bedürfnisse angepasst werden. Wie Gärten gestaltet sind, ist überwiegend von den Faktoren Rechte, Raum und Nutzer abhängig. Die Aspekte Raum und Rechte werden weitgehend vom Vermieter bestimmt. Gegen Gärten sprechen die Verantwortung und Bindung, die ein Garten mit sich bringt. „Die Angst, dass der Garten eine Belastung darstellt, ist bei Städtern weit verbreitet und für viele bei der Ablehnung eines privaten Freiraumes bestimmend. Ein Garten kann den Menschen in ein starkes Abhängigkeitsverhältnis bringen und zu einer unerwünscht festen Bindung verpflichten“ (Steffen 1977: 34).

Ulrike Steffen stellt dar, dass der soziale Status und die Ausprägung verschiedener Kapitalien die Bedürfnisse von Menschen beeinflussen und sich auch auf die Gärten auswirken, zum Beispiel in der Art der Aneignung (vgl. Steffen 1977). Mit Kapitalen ist in diesem Zusammenhang die Kapitaltheorie von Pierre Bourdieu gemeint. Dieser Theorie zufolge gibt es drei Haupttypen von Kapitalien, mit denen jeder Mensch in unterschiedlicher Ausprägung ausgestattet ist: Das ökonomische, kulturelle und soziale Kapital. Das ökonomische Kapital umfasst dabei Einkommen, Besitz- und Vermögenswerte. Soziales Kapital meint Beziehungen zu anderen Menschen und das kulturelle Kapital beschreibt Wissen, Bildung, Normen und Werte.

Im Feld werden die Kapitale wirksam, wobei sie je nach sozialem Feld unterschiedliche Wirksamkeitsgrade haben können. „Mit Feld bezeichnet Pierre Bourdieu ein Netz von objektiven Relationen zwischen Positionen, die sich aus der Entwicklung und Verteilung der im Feld relevanten Formen von Macht bzw. Kapital ergeben. Ein Feld ist definiert durch seine spezifischen Kapitalsorten, (nicht kodifizierten) Spielregeln und Denkmodi/Interessen“ (Fuchs-Heinritz et al. 2007: 197). Mietergärten können so als ein eigenes Feld angesehen

werden, in dem die Gartennutzer ihre Ideen, je nach Vorgaben und Einfluss der Wohnungsunternehmen und die eigenen Kapitale, verwirklichen (vgl. Bourdieu 1987, Müller 2016). „Deswegen können dieselben Praktiken in jeweils anderen Feldern, bei veränderten Zuständen oder in gegensätzlichen Abschnitten desselben Feldes gegensätzliche Bedeutungen und Wert erhalten" (Bourdieu 1987: 164). Anhand der Untersuchung von Ulrike Steffen kann abgeleitet werden, dass eine zu klärende Frage ist, inwieweit flexible (zum Beispiel Veränderung der Mietergartengröße je nach Bedarf) Mietergärten von den Wohnungsunternehmen angeboten werden bzw. wie mit Nutzern in verschiedenen Lebensphasen umgegangen wird. Unter Berücksichtigung der Kapitaltheorie ist zudem wichtig, zu beachten, dass Wohnungsunternehmen sowie die Nutzer und weitere Akteure das ‚Feld‘ Mietergärten mit beeinflussen.

Umfangreiche Bewohnerbefragungen bzw. -beobachtungen zur Nutzung von Mietergärten wurden von Volkmar Seyfang (1980) und von Hille von Seggern (1982) durchgeführt. Die Freiraumnutzung von Mietergartennutzern ist sehr hoch im Vergleich zu Bewohnern ohne Mietergarten. Der Terrassengarten wird täglich bis mindestens einmal pro Woche genutzt. Wohnungsintegrierte Freiräume werden spontan aufgesucht. Diese haben somit eine höhere Nutzungsfrequenz als wohnungsnaher Freiräume, die geplant aufgesucht werden. Der Garten symbolisiert in idealisierter Form für das Einfamilienhaus, das sich Bewohner im Geschosswohnungsbau oftmals nicht leisten können. Der eigene Garten kann das Gefühl vermitteln, ein Hausbesitzer zu sein. Volkmar Seyfang empfiehlt Freiräume so zu gestalten, dass auf natürlichem Wege Nutzungsbarrieren entstehen, der Raum lesbar wird und die Nutzer ihr Verhalten automatisch dem Raum anpassen. Verbotsschilder sollten abgebaut werden, so dass die Bewohner ihren persönlichen Handlungsspielraum festlegen können. Das Interesse nach einem Mietergarten steigt den Erhebungen nach, wenn in der Siedlung bereits Mietergärten vorhanden sind.

Hille von Seggern (1982) beschreibt in ihrer Dissertation ähnliche Ergebnisse: Die alltägliche Nutzung von Mietergärten zeigt, dass insbesondere Familien mit Kleinkindern einen Terrassengarten viel nutzen und Kinder einen leichten Zugang nach draußen haben, aber auch schnell wieder bei ihren Eltern sein können. Somit können Mietergärten eine Entlastung in der Kinderbeaufsichtigung darstellen. Erwachsene nutzen den Garten ebenfalls häufig, um darin zu arbeiten oder gemeinsam im Garten tätig zu sein. Die Gärten werden sehr unterschiedlich und individuell gestaltet. Insgesamt wird in den Gärten eher ruhigen Beschäftigungen nachgegangen wie zum Beispiel Kaffee trinken oder Gärtnern. Im Vergleich zum Kleingarten hat der Terrassengarten Nachteile, da der Garten an der Wohnung deutlich kleiner ist und Platz für Gemüseanbau oftmals kaum vorhanden ist. Bezüglich der Lage wurde festgestellt, dass Mietergärten an öffentlichen Wegen weniger geeignet sind und die Bewohner sich deutlich abgrenzen, um ihre Privatsphäre vor Blicken zu schützen. Mietergärten sollten

einerseits Sichtschutz, aber auch eine Verbindung zu gemeinschaftlichen Flächen bieten, so dass Kontakte entstehen können. In der Untersuchung wird für die Planungen von Mietergärten empfohlen, dass die Nutzer die Zugänglichkeit zum Garten, die Größe des Gartens sowie eine flexible Größenänderung und Pflege beeinflussen können. Nutzer sollten bezüglich der Ausstattung ein Mitspracherecht erhalten, um die Aneignung zu erhöhen (vgl. von Seggern 1982). Diese beiden Studien zeigen erneut, dass Fragen vorhanden sind, inwieweit Wohnungsunternehmen die Möglichkeit der individuellen Anpassung von Mietergärten geben und welche Erfahrungen mit dem flexiblen Umgang mit Mietergärten vorhanden sind.

### *Einfluss des Planungsprozesses auf die Freiflächengestaltung*

Der Planungsprozess, das Selbstverständnis von Planern und die Beteiligung der Bewohner beeinflussen die Freiflächengestaltung. Es bestehen unterschiedliche ästhetische Vorstellungen zwischen Architekten und Laien hinsichtlich der Freiraumgestaltung. Dem Laien und Nutzer von Freiflächen sind Architekturmoden weniger wichtig, sie können im Gegenteil sogar die Nutzung hemmen. „Je künstlerischer die Flächen sind, also je ausführlicher ein Künstler bereits über sie verfügt hat, umso weniger werden sie als Option, als Möglichkeit wiedererkannt, sie mit Handlungen und Inhalt zu besetzen, über die sozial und individuell verfügt werden kann“ (Böse 1981: 125). In der Planung von Wohnfreiräumen hat es sich bewährt, wenige aber grundlegende Planungsgrundsätze umzusetzen, damit ein Freiraum funktioniert. Wenn diese Grundsätze in der Planung eingehalten werden und auch die Ausführung entsprechend umgesetzt wird, so können Freiräume ohne spektakuläre Gestaltungen funktionieren. Heidi Sutter-Schurr sieht diese Annahme durch die Ergebnisse ihrer Dissertation bestätigt. Sie ging der Frage nach, inwieweit Freiräume in neuen Siedlungen den Anforderungen einer nutzerorientierten Gestaltung gerecht werden. „Damit wird ein Ton angeschlagen, der in nahezu allen Interviews zu hören war: einfache Regeln berücksichtigen sei besser als der oft als krampfhaft empfundene Versuch, Neues zu erfinden“ (Sutter-Schurr 2008: 229). In der Praxis ist jedoch oft zu beobachten, dass Erkenntnisse aus der Wissenschaft wenig umgesetzt werden, hingegen Erfahrung und eigene Nutzeransprüche die Planung von Freiflächen leiten. „‘Nachfrageorientierung‘ wird also von einem Großteil der Gesprächspartner [Architekten, Landschaftsplaner] als nicht wesentlich oder zumindest für das eigene Handeln als irrelevant gesehen. Selbstverständlich gilt das nicht für alle: Die Befragten aus der Wohnungswirtschaft und auch einige der Planer bauen ihre Konzepte auch auf Befragungen, Marktuntersuchungen und dem Wissen der Marktbeteiligten (z.B. Bauträger) über Nachfragewünsche auf“ (Sutter-Schurr 2008: 262). Volkmar Seyfang betonte diesen Aspekt ebenfalls und weist darauf hin, dass „die Organisation und Gestaltung des Freiraums für unterschiedliche Nutzungen und unterschiedliche Nutzergruppen nur vage, spekulativ

und allenfalls durch individuelle Erfahrungen abgesicherte Aussagen gemacht [werden]“ (Seyfang 1980: 11).

Beteiligung der Bewohner stellt ein in allen Untersuchungen wiederholtes Erfolgskriterium dar, das die spätere Nutzung und Aneignung deutlich verbessert. Die Beteiligung kann die Planung dahingehend beeinflussen, dass sie den Bedürfnissen und Gestaltungsvorstellungen der Bewohner entspricht. Bewohner als Experten für Wohnumfeldgestaltung zu erkennen, ist eine wichtige Aufgabe für Auftraggeber und Planer (vgl. Hülbusch 1978, Böse 1981, Fangohr/Herrmann 1991). Für diese Forschungsarbeit eröffnet sich vor dem Hintergrund der dargestellten Befunde die Frage, was eine erfolgreiche Aneignung von Mietergärten für die Vermieter bedeutet und in wieweit sich die Nutzer durch einen Mietergarten an die Wohnanlage gebunden fühlen. Die Orientierung am Nutzer und dessen Einbeziehung in den Planungsprozess stellt ein in der Literatur sich stets wiederholendes Merkmal für die erfolgreiche Implementierung von Mietergärten dar. Für diese Arbeit ist es ein Aspekt herauszustellen, inwieweit Beteiligung und die Nutzerorientierung hinsichtlich Mietergärten weiterhin umgesetzt wird und welche Erfahrungen die Akteure hiermit machen.

In vielen Untersuchungen bezüglich Mietergärten und der allgemeinen Wohnumfeldgestaltung wird erwähnt, dass Garten- und Landschaftsarchitekten nicht oder zu spät in den Planungsprozess einbezogen werden. So stellen Katharina Homann et al. (2002) fest, dass es in den von ihnen untersuchten Beispielen keine Garten- und Landschaftsplaner oder Wohnungsunternehmen waren, die sich für Mietergärten einsetzten, sondern Akteure aus anderen Institutionen das Projekt initiiert haben. Hier zeigt sich, dass Landschaftsarchitekten in ihrer Disziplin oft zurückgehalten werden und nicht die Stellung einnehmen, die sie einnehmen könnten. Gründe hierfür liegen in der Rolle der Wohnungsunternehmen als Auftraggeber und geringen Budgets für die Wohnumfeldgestaltung nach Fertigstellung der hochbaulichen Maßnahmen. Eine Forderung beim Neubau besteht aus diesem Grund auch darin, Grünplaner bereits zu Beginn eines Bauprojektes in den Planungsprozess einzubeziehen, so dass auch das Wohnumfeld professionell geplant wird und der Gartenarchitekt nicht zum Dekorateur der nicht bebauten Restflächen verkommt (vgl. Seyfang 1980). Auch eine Strategie zur Aneignung der Flächen sowie zur Entwicklung einer vielfältigen Kommunikation zum Umgang mit den Flächen sollte vorhanden sein. Vertreter der sogenannten ‚Kasseler Schule‘ bekräftigen die Rolle der Grünplanung beim Wohnungsbau: „Kenntnisse der Grünplaner über Gebrauchsfähigkeit von Wohnung und Außenwohnraum sollten dazu führen, dass Architektur und Grünplanung stärker zusammenarbeiten. Eine Einmischung ist ‚zwingend erforderlich‘“ (Brookhuis et al. 1992: 10). In diesem Zusammenhang stellt sich die Frage inwieweit in Mietergarten-Projekten in Großwohnsiedlungen bei der Planung und Umsetzung seitens der Wohnungsunternehmen auch Landschaftsplaner einbezogen waren und welche Erfahrungen

hierbei gemacht wurden und nicht zuletzt, welche Rolle die unterschiedlichen Planungsbeteiligten einnehmen.

Die Planung sollte als Prozess angesehen werden, was bedeutet, dass eine Planung nicht als abgeschlossen betrachtet werden sollte. Lucius Burckardt (1980) weist darauf hin, dass Architekten dazu neigen, für gesellschaftliche Probleme schnell neue bauliche Lösungen zu entwickeln und umsetzen wollen. Wichtig ist es jedoch, auf menschengerechte Planung Wert zu legen und zu überlegen, wie die Probleme angegangen werden, bevor ein neues Gebäude als Lösung errichtet wird. So muss auch eine Freiflächenplanung flexibel sein und Möglichkeiten zur Weiterentwicklung bieten. Wenn Bauen als ein Prozess verstanden wird, so ist auch die Bewohnerbeteiligung keine einmalige Maßnahme (und einmalige Beschäftigung von Wohnungsunternehmen mit diesem Thema), sondern ebenfalls Teil in einem stets laufenden Prozess. Es stellt sich die Frage, inwieweit Mietergärten von Wohnungsunternehmen flexibel und prozessual geplant werden und Veränderungen ermöglichen und in welchen Abständen die Konzepte für Wohnumfelder überprüft werden.

#### *Bedürfnisse von Mietergarten-Nutzern*

Für die Beteiligung von Bewohnern ist es wichtig zu hinterfragen, welche Bedürfnisse die Nutzer haben und wie diese in die Planung einfließen. Die Bedeutung von Bedürfnissen in der Planung analysiert Christine Mussel in ihrer Dissertation (1992). Der Bedürfnisbegriff hat seit dem Fordismus einen Wandel vollzogen: Standen während des Fordismus Sachlichkeit, Gemeinschaftlichkeit und Gleichheit im Vordergrund, steht im Postfordismus die Gebrauchsfähigkeit, Aneignung und Qualität im Vordergrund. Planer erkannten, dass die Bedürfnisse bezüglich Bauprojekten nicht klar bestimmt bzw. vollständig zu erfassen sind und diskursive Prozesse für die Planung vorteilhaft sind. Zu unterscheiden ist zwischen manifesten Bedürfnissen, die deutlich als Bedürfnisse erkennbar sind und latenten Bedürfnissen, von denen angenommen wird, dass sie vorhanden sind, obwohl sie nicht klar geäußert werden. Damit Bedürfnisse handlungsrelevant werden, müssen sie manifest sein. In einem Planungsprozess ist es demnach wichtig, auch latente Bedürfnisse zu entdecken, zum Beispiel durch Beobachtungen, sie können auch durch öffentliche Debatten manifest werden. Darüber hinaus ist zu beachten, dass zwischen Bedürfnissen und Interessen zu unterscheiden ist. Bedürfnisse handeln von Menschen selber, sie sind ein hypothetisches Konstrukt während Interessen auf sozialen Positionen basieren. In der Planung sollten Bedürfnisse nicht als starre Konstrukte wahrgenommen werden, die durch geschickte Planung zu erfüllen sind. Stattdessen sind Bedürfnisse dynamisch, wandelbar und stehen im Widerspruch zueinander. „Bedürfnisse werden im Austausch der Menschen mit der Umwelt auf der Grundlage der Wertestruktur einer Person entwickelt. Daher sind Bedürfnisse gesellschaftlich-historisch geprägt, formbar, situationspezifisch und interessengebunden“ (Mussel 1992: 96). Die Autorin

hebt die Bedeutung von Beteiligungsprozessen hervor. Es sollten die Betroffenen in die Planung einbezogen werden, da Dritte nicht entscheiden können, was andere Personen für eine Bedürfniserfüllung benötigen (vgl. Mussel 1992). Für diese Arbeit stellt sich die Frage, wie Wohnungsunternehmen und Planer mit Mietergärten umgehen, welche Kriterien hinsichtlich der Nutzung und Bedürfniserfüllung der Nutzer berücksichtigt werden.

Ein tief in den Menschen verwurzelt Verlangen stellt das Bedürfnis nach Privatheit und Abgrenzung dar. Dieses spiegelt sich auch im Freiraumverhalten wider (vgl. Sennlaub 2005). Für Privatsphäre ist die Kontrolle ein wichtiges Kriterium; Privatheit und Status hängen zusammen. In der gesellschaftlichen Entwicklung haben die Menschen in Bezug zum Wohnen mehr Verfügungsmöglichkeiten über private Räume erhalten. Dieses war wichtig zur Abgrenzung voneinander in einer Gesellschaft, die immer komplexer wird und in der auch die Konkurrenz zwischen und innerhalb sozialer Schichten größer geworden ist (vgl. Zinn 1978). Das Gärtnern in einem privaten Garten kann demnach dem Bedürfnis nach Abgeschlossenheit und Abgrenzung eher gerecht werden als ein Gemeinschaftsgarten.

Wie der Mensch sich im Freiraum verhält und welche Faktoren die Freiraumnutzung beeinflussen, beschreibt Wulf Tessin. Das *Freiraumverhalten* ist abhängig von den jeweils individuellen Ansprüchen; was man im Freiraum machen möchte, wird *Verhaltensdisposition* genannt. Die Möglichkeiten, die der Freiraum einer Person bietet und aufgrund des Alters, finanziell, normativ oder gesetzlich möglich sind, werden als *Verhaltensspielraum* bezeichnet. „Unter Verhaltensdisposition werden also jene Bedürfnisse, Instinkte, Wünsche, Einstellungen, Hoffnungen und Befürchtungen zusammengefasst, die das Freiraumverhalten (von der handelnden Person her gesehen = sein freiraumrelevantes Wollen) bestimmen. Diese Verhaltensdispositionen sind nur zum kleinsten Teil angeboren, sondern überwiegend erworben, erlernt, anerzogen worden, und selbst dort, wo es sich im Kern um angeborene Verhaltensdispositionen handelt, sind sie fast immer gesellschaftlich überformt“ (Tessin 2011: 24). Die Verhaltensspielräume und Verhaltensdispositionen sind stets zusammen zu sehen, da sie sich gegenseitig bedingen. Der Mensch passt sich in seinen Bedürfnissen und Einstellungen an seine Umgebung und die gemachten eigenen Erfahrungen an. Die Verhaltensmöglichkeiten werden sowohl von objektiven als auch subjektiven Kriterien bestimmt, wobei die subjektiven entscheidend sind. Wenn Verhaltensunsicherheit entsteht kommt es zu Rollenkonflikten (vgl. Tessin 2011).

Welche Bedürfnisse die Wohnungsunternehmen und Nutzer haben und wie der Planungsprozess zwischen Nutzern, Vermietern und Planern abläuft, sind weitergehende Fragen. Weiter gilt es zu thematisieren, welche Erfahrungen mit Mietergärten und dem Bedürfnis nach Privatheit gemacht werden. Tabelle 2 fasst die Forschungsergebnisse zu Mietergärten zusammen.

**TABELLE 2: FORSCHUNGSERGEBNISSE ZU MIETERGÄRTEN**

<b>Gartentypen</b>	Terrassengärten werden eher angenommen und intensiver genutzt als Grabeland, die Pflege der Gärten funktioniert in den überwiegenden Fällen gut.
	Grabeland sollte einen günstigen Standort erhalten, gute Besonnung sowie eine klare Abgrenzung zum gemeinschaftlichen Freiraum, damit die Flächen als private Flächen angeeignet werden. Diese wohnungsunabhängigen Gärten sollten am Rand der Siedlung liegen.
	Grabeland wird eher angenommen und von Bewohnern gewünscht, wenn es bereits Grabelandparzellen gibt.
<b>Begleitung/ Anleitung</b>	Eine frühzeitige Einbeziehung der Mieter, fachliche Begleitung durch Gärtner oder Landschaftsarchitekten sowie tatkräftige Unterstützung in der Anfangsphase sind angeraten.
	Es ist hilfreich die ersten Mietergärten zu unterstützen, oft ziehen andere Mieter nach und bewerben sich selber um einen Garten. Ein „Mietergartenboom“ kann entstehen, wenn die Betreuung in der Anlaufzeit gut organisiert ist.
<b>Lage/ Ausstattung</b>	Kurze Wege zu Mietergärten.
	Gärten sollten einerseits Privatsphäre bieten, andererseits aber auch teilweise einsehbar sein.
	Lagen am Rand von Freiflächen sind günstiger als in der Mitte („auf dem Präsentierteller sein“).
	Bewährte Grundausstattung: Eingesäter Rasen, Terrasse als Sitzplatz, Einfassung und ggf. ein Obstbaum, ein direkter Zugang von der Wohnung aus, wenn möglich.
<b>Nutzer</b>	Mietergärten eignen sich grundsätzlich für alle Bewohner, besonders jedoch für Familien mit kleinen Kindern und rüstige Senioren sowie Personen, die viel Zeit im direkten Wohnumfeld verbringen. Für Vollzeit-Berufstätige kann ein Garten, je nach Größe, eine Belastung darstellen.
	Migranten bevorzugen eher Nutzgärten als Deutsche, die Ziergärten dem Versorgungsgarten vorziehen.
	Für jede zweite bis vierte Wohnung sollte ein Mietergarten vorgehalten werden.
	Mietergärten können die Integration von Migranten unterstützen.
	Mehr Interesse am Wohnumfeld/Mietergärten ist von Bewohnern von unteren Geschossebenen zu erwarten.
<b>Organisation</b>	Wichtig ist ein fester Ansprechpartner beim Wohnungsunternehmen für die Gärten.
	Auf eine Gartenordnung sollte nicht verzichtet werden.
	Die Gestaltungsspielräume sollten geklärt sein. Das Wohnungsunternehmen legt den Rahmen fest, in dem die Gartennutzer wirken dürfen.
	Beim Neubau ist die frühzeitige Einbeziehung von Garten- und Landschaftsarchitekten entscheidend für die Nutzung und Qualität der Mietergärten.
<b>Vorteile</b>	Das Gärtnern hat positive Effekte auf das Wohlbefinden, Gesundheit, Naturverbundenheit, Nachbarschaft, Integration von Ausländern.

QUELLE: U.A. MÖLLER 1998, SPITTHÖVER 1994, SEYFANG 1980, EIGENE DARSTELLUNG

### 3.1.4 Wohnungsunternehmen und Mietergärten

Wohnungsunternehmen nehmen in der Diskussion über Mietergärten eine wichtige Rolle ein. Als Eigentümer von Grundstücken können sie darüber entscheiden, Flächen für Mietergartenprojekte zur Verfügung zu stellen und sie können über Regeln und Ausstattungen verfügen. Wenn ein Projekt im Wohnumfeld auf einem Grundstück eines Wohnungsunternehmens

mens stattfinden soll, so ist es der Vermieter, der das Projekt ermöglichen und unterstützen oder auch ver- bzw. behindern kann. Mietergärten hängen von drei Faktoren ab: dem Raum, den Rechten und dem Nutzer. Wohnungsunternehmen können zwei von drei für Mietergärten prägende Faktoren beeinflussen: Den Raum sowie die Rechte. Auf die Bewohner und ihre individuellen Ausprägungen haben Wohnungsunternehmen weniger Einfluss und können sie nur bedingt durch die Mieterauswahl mit beeinflussen (vgl. Steffen 1977).

#### *Gemeinsame versus private Nutzung von Mietergärten*

Entscheidend sind die Verfügungsrechte über Freiraum, die das Wohnungsunternehmen gewähren kann. Eigentum ist von Besitz zu unterscheiden<sup>3</sup>: Vollständige Verfügungs- und Nutzungsrechte bietet nur das Eigentum, während der Besitz nur die aktuelle Nutzung beeinflusst. Die Verfügungsrechte können an Nutzer übertragen werden, während weitere Rechte wie das Veräußerungsrecht, Gewinnaneignungsrecht stets beim juristischen Eigentümer verbleiben (vgl. Sennlaub 2005). Eigentum hat oft eine symbolische Bedeutung, der Geltungswert ist kulturell geprägt. Mietergärten können so dem Wunsch nach privater Verfügung über einen Freiraum entgegenkommen, sofern der Vermieter dieses unterstützt. Da jedoch Mietergärten unterschiedlich organisiert sein können (Gemeinschaftsgarten, privater Terrassengarten, Grabeland), gilt es zu ergründen, wie diese verschiedenen Arten von Gärten angenommen werden und welche Gartentypen sich besonders für Großwohnsiedlungen eignen.

Erste Ansätze, wie sich gemeinschaftliche Nutzung auf das Wohnen auswirkt, liefert die Dissertation von Angelika Sennlaub „Wohnen mit Commons zwischen Zumutung und Chance“ (2005). In dieser Arbeit wurde nicht das Wohnumfeld betrachtet, sondern mehrere Anlagen des gemeinschaftlichen Wohnens im Hinblick auf verschiedene Einflussfaktoren auf das Akzeptanzverhalten der Bewohner untersucht. Die Autorin stellt fest, dass die Gemeinschaft entscheidend ist. Dort, wo eine soziale Gemeinschaft besteht, werden gemeinschaftliche Einrichtungen eher wahrgenommen. Gefördert wird dieses durch eine relativ homogene Zusammensetzung der Nutzer. Die gemeinschaftliche Nutzung von Ressourcen stellt jedoch eine Einschränkung der Individualität und Privatheit dar. Ein Gemeinschaftsgarten entspricht demnach nicht dem Ideal des Wohnens in einem Einfamilienhaus, es stellt einen Kompromiss dar. „Akzeptanz muss immer wieder neu hergestellt werden – und: Was heute akzeptabel erscheint, kann morgen inakzeptabel sein. Es kann deshalb nie möglich sein, starre Bedingungen zu formulieren, unter denen Gemeinschaftsbesitz im Wohnalltag akzeptiert wird; stattdessen darf das Ziel nur sein, Bedingungen herauszufinden, die eine Balance zwischen

---

<sup>3</sup> Das Bürgerliche Gesetzbuch definiert Besitz und Eigentum in den Paragraphen 854 f. und 903 f..

Zumutung und positiver Bewertung hin zu Akzeptanzbereitschaft erleichtern“ (Sennlaub 2005: 94).

Ausgehend von diesen Forschungsergebnissen stellt sich die Frage, inwieweit die verschiedenen Gartenformen die Gemeinschaft und das Zusammenleben vor dem Hintergrund der heterogenen Zusammensetzung der Bewohner in Großwohnsiedlungen fördern. Darüber hinaus ist zu hinterfragen, wie Wohnungsunternehmen die Balance zwischen Privatsphäre und Gemeinschaft bewerten und in Mietergärten umsetzen. Es kann vermutet werden, dass im Umgang mit Mietergärten von Wohnungsunternehmen ein bestimmtes Maß von Flexibilität notwendig ist, um auf Veränderungen sinnvoll reagieren zu können.

### *Common Property Theorie*

Erste Ansätze wie mit privat oder gemeinschaftlich genutzten Freiflächen oder anderen Räumen umgegangen werden kann, liefert die ‚common property Theorie‘. Das Forschungsprojekt „Wohnsiedlungen im Umbruch – Impulse inter- und transdisziplinärer Forschung zur Gestaltung von Nachkriegssiedlungen“ (Wendorf 2011) untersucht Zeilenbauten der 1950er und 1960er Jahre mit dem Ziel, Potentiale dieser Siedlungen herauszufinden und Handlungsempfehlungen zu entwickeln. Die common property Theorie wird als Instrument zum Umgang mit gemeinschaftlich genutzten Ressourcen für Wohnungsunternehmen vorgeschlagen. Es wird als wichtig erachtet, dass die betreffenden Institutionen Maßnahmen zur Durchsetzung von Regeln und Normen anwenden, über die Wohnungsunternehmen als Eigentümer von Grundstücken und Häusern verfügen. Gemeinschaftlich genutzte Ressourcen bergen die Gefahr der Übernutzung, da sie meistens öffentlich zugänglich sind. Aus diesem Grund muss die Ressource von einer Gruppe organisiert werden, die klar als Organisator erkennbar ist. Wichtig sind bei der Organisation einer gemeinschaftlichen Ressource die Abgrenzung sowie der beschränkte Zugang. Die Organisation durch Common-Property-Management bzw. Regime (CPR) beruht auf sieben Charakteristika:

1. Abgrenzung der Commons: Es gibt eindeutige physische, biologische und soziale Abgrenzungen.
2. Abgrenzung der Nutzergruppe: Es gibt eine definierte Gruppe von Nutzern und die Möglichkeit die Ressource durch mehrere Personen zu nutzen. In Wohnanlagen sind dies oft Bewohner, wobei Außenstehende oft geduldet werden (z.B. auf dem Spielplatz).
3. Nutzungspartizipation: Kommt es zu einem finanziellen Gewinn durch die Nutzung der Gemeinschaftseinrichtung, kommt dieser der gesamten Gemeinschaft zugute.
4. Nutzungsregeln: Eindeutige Regeln zur Nutzung sind festgelegt, welche implizit oder explizit formuliert sein können.

5. Nutzungsumfang: Die Ressource sollte gemeinschaftlich und ohne exklusive Ansprüche auf bestimmte Teile der Ressource sein (vgl. Felbinger/Wendorf 2011).
6. Nutzungskonkurrenz: Die Ressource ist nicht immer für alle zur selben Zeit nutzbar, wenn sie bereits von einem anderen Nutzer genutzt wird.
7. Eigentum: Die Eigentumsverhältnisse sind geklärt, es ist bekannt, wer der rechtliche Eigentümer der Ressource ist. Für die Nutzung als Common ist es jedoch entscheidend, dass die Nutzer die Ressource im Alltag kontrollieren (vgl. Felbinger/Wendorf 2011, Sennlaub 2005).

Für gemeinschaftlich genutzte Flächen im Wohnumfeld empfehlen Doris Felbinger und Gabriele Wendorf (2011) bestimmte Aufgaben an ausgewählte Träger zu übertragen, damit es zu weniger Konflikten kommt, zum Beispiel Verwaltung von Gemeinschaftsräumen, Pflege von Freiflächen. Wichtig ist jedoch, dass das Wohnungsunternehmen die zentrale Rolle übernimmt und die Prozesse steuert. Es kann die Handlungsspielräume bestimmen, Grenzen setzen und so Rahmenbedingungen schaffen, die sowohl einschränken als auch Freiraum hinsichtlich der Abgrenzungsbedürfnisse und Aneignungswünsche von Nutzern bieten können. Das Sozialmanagement von Wohnungsunternehmen kann hierbei behilflich sein. Ebenso nehmen Hausmeister bei Fragen rund um das Wohnumfeld eine zentrale Rolle ein; ihre Erfahrungen sollten wichtige Entscheidungshilfen für die Wohnungsunternehmen darstellen. Die Hausmeister können Konflikte in einem Wohngebiet auf kurzem Wege lösen und auf vielfältige Weise zur Wohnqualität beitragen. Grundsätzlich können Wohnungsunternehmen bei der Nutzung von Freiflächen verschiedene Arten von Restriktionen einsetzen: zeitliche Restriktionen (z.B. Nutzungszeiten von Fußballplätzen), räumliche Restriktionen (Fußballspielen auf dem dafür vorgesehen Plätzen), zeit-räumliche Restriktionen (festgelegte Zeiten für Nutzungen von bestimmten Freiräumen), gruppenbezogene Restriktionen (z.B. Festgelegte Nutzergruppe) sowie nutzungsbezogene Restriktionen (z.B. Liegewiese) (vgl. Felbinger et al. 2011).

Für diese Forschungsarbeit stellt sich ausgehend von diesen Ergebnissen die weitergehende Frage, inwieweit diese Erkenntnisse auch für Mietergärten gelten. Insbesondere hinsichtlich Gemeinschaftsgärten stellt sich die Frage, ob Vermieter zwischengeschaltete Institutionen als Vorteil im Vergleich zu anderen Organisationsformen sehen, die einen Gemeinschaftsgarten organisatorisch begleiten.

#### *Einfluss der Art von Wohnungsunternehmen auf Mietergärten*

Die Sichtung der Fachliteratur verdeutlicht, dass sich bezüglich Mietergärten vor allem Wohnungsbaugenossenschaften engagieren. Bei der Umsetzung von Freiraumgestaltung in kommerziellen Wohnungsunternehmen herrscht mehr Paternalismus vor und bei hoher

Nachfrage nach Wohnungen tendieren gewinnorientierte Wohnungsunternehmen eher dazu, das Wohnumfeld zu vernachlässigen (vgl. Homann et al. 2002). Diese Erfahrung zeigt eine gewisse Kurzsichtigkeit von Wohnungsunternehmen, die erst dann in das Wohnumfeld investieren, wenn der Nachfragedruck auf dem Wohnungsmarkt gering ist. Selbstversorgung und vor allem Selbstbestimmung sind jedoch für Bewohner im Geschosswohnungsbau wichtig, auch wenn sie nicht Eigentümer ihrer Wohnung sind (vgl. Mühlich 1978b). Wohnungsunternehmen können einen Wettbewerbsvorteil daraus ziehen und dieser Eigenverantwortlichkeit und dem Bedürfnis der Mieter nach Verantwortungsübernahme entgegenkommen (vgl. Kapitel 2.2.2).

### *Wohnzufriedenheit*

Mietergärten können die Wohnzufriedenheit und Wohnqualität beeinflussen. Positive Effekte von Mietergärten auf Wohnungseigentümer können eine höhere Mieterzufriedenheit, die ein selbst zu gestaltender privater Freiraum mit sich bringen kann, darstellen. So kann ein Mietergarten dazu anregen, sich mit den Nachbarn zu unterhalten. Zudem werden Anlässe zur Kommunikation geschaffen. Bei Gemeinschaftsgärten kann über das gemeinsame Handeln eine gemeinsame Identität entstehen und es steigt das Zugehörigkeitsgefühl zum Wohnort und zur Nachbarschaft durch das Tätigsein in einem Garten (vgl. Becker 1989). Quartiersentwickler machen die Erfahrung, dass das Wohnumfeld für das Wohlbefinden der Wohnenden in der Wohnung und dem entsprechenden Umfeld sehr wichtig ist. Auch für die eigene Reputation ist das Wohnumfeld wichtig, so stellt es die Visitenkarte des Wohnhauses dar. Für Nicht-Gartenbesitzer erhöht sich die Wohnqualität durch gepflegte Außenanlagen und ein belebtes Wohnumfeld. Es entstehen neue, interessante Spazierwege an unterschiedlich gestalteten Gärten vorbei und die Anwesenheit der Bewohner im Außenraum erhöht gleichzeitig die soziale Kontrolle (vgl. Kirchhoff/Jacobs 2005).

Weitere positive Effekte für Wohnungsunternehmen sind weniger Pflegeaufwand und geringere Fluktuation. Bunte, belebte und gepflegte Außenanlagen haben positive Ausstrahlungseffekte und sorgen bei Mietinteressenten für einen guten ersten Eindruck von der Siedlung (vgl. Spitthöver 1994). Für die Wohnungsunternehmen lohnt es sich demnach in das Wohnumfeld zu investieren, da zufriedene Mieter eine geringe Fluktuation und somit einen geringeren Verwaltungs- und Kostenaufwand bedeuten als eine Siedlung, die ungepflegt wirkt, aus der Bewohner nach kurzer Zeit ausziehen und neue Mieter für die Anlage gewonnen werden müssen. Mietergärten werden in der vorhandenen Literatur für Wohnungsunternehmen insgesamt als eine sich lohnende Investition dargestellt.

Erfahrungen von Mitarbeitern von Wohnungsunternehmen zeigen, dass ein eigener Garten oder auch die Pflege des Vorgartens für verschiedene Altersklassen sehr wichtig ist (vgl. Siemonsen 2004). In vielen Publikationen wird darauf hingewiesen, dass sich Wohnungen

mit Gärten besonders für Familien mit kleinen Kindern eignen, um die Erziehungsarbeit zu erleichtern. Doch auch für Senioren wird ein eigener kleiner Garten oder die Vorgartenpflege empfohlen. „Die Betätigungsmöglichkeiten schaffen Bewegung, Aufgabe, Kontakte und Lebensfreude und dienen so wiederum der sozialen Integration und der Gesundheit“ (Scherzer 2004: 31).

Im Rahmen der Literaturrecherche wurde festgestellt, dass die Relevanz von Mietergärten in Managementtheorien der Immobilienwirtschaft kaum abgebildet wird. Mietergärten können als ‚soziale Faktoren‘ gewertet werden, die bei einer allgemeinen Betrachtung von Nachhaltigkeit und dem Aspekt ‚coporate social responsibility‘ von Unternehmen impliziert werden können (vgl. Zentraler Immobilien Ausschuss e.V. 2015).

#### *Aufgaben der Wohnungsunternehmen*

Aufgaben, die Wohnungsunternehmen übernehmen sollten, sind die Bereitstellung eines Wasseranschlusses, Bodenbearbeitung, ggf. Erstellung einer Einfassung. Darüber hinaus sollte eine Gartenordnung entworfen werden, die die Rechte und Pflichten der Bewohner festlegt. Diese Vorschriften sollten Mieter nicht zu stark einschränken. Wie oben beschrieben, sollten Gärten die Möglichkeit zur individuellen Gestaltung bieten, damit sie angenommen werden. Gerade im Privatbereich sind Menschen sehr empfindlich hinsichtlich Vorschriften; vom Vermieter ist Fingerspitzengefühl und Menschlichkeit gefragt. „Dort, wo notwendige Absprachen und Vereinbarungen selbstbestimmte Entscheidungen ermöglichen, sind gebrauchorientierte Gärten in privater Zuständigkeit entstanden, wodurch die sozialen Beziehungen wiederum vertieft werden konnten“ (Harenburg 1988: 29).

Es wird beschrieben, dass in der Wohnungsverwaltung oft nicht nachvollzogen werden kann, welcher Mieter einen Mietergarten hat bzw. welche Wohnung über einen Terrassengarten verfügt. Oft fehlen Statistiken oder Übersichten über die vorhandenen Mietergärten, was als ein Beleg dafür gesehen wird, dass das Thema Mietergarten und deren Potential noch nicht im allgemeinen Bewusstsein der Mitarbeiter angekommen ist. Diese Daten werden nach einer Untersuchung von Maria Spitthöver (1994) oft nicht in den Datenverarbeitungssystemen erfasst.

Die Tabelle 3 verdeutlicht die in der Literatur benannten Hemmnisse bzw. Vorbehalte von Wohnungsunternehmen gegenüber Mietergärten sowie deren Vorteile.

**TABELLE 3: GEGENÜBERSTELLUNG VOR- UND NACHTEILE VON MIETERGÄRTEN FÜR VERMIETER**

Vorbehalte von Wohnungsunternehmen	Positive Effekte für Wohnungsunternehmen
Gleichgültigkeit und Bequemlichkeit der Vermieter, die den Aufwand, den Mietergärten mit sich bringen können, ablehnen.	Aufwertung der Grünanlagen durch abwechslungsreich gestaltete Flächen mit verschiedenen Vegetationen. In der Qualität ist die Pflege durch Vermieter oft nicht umsetzbar.
Befürchtung eines höheren Verwaltungsaufwandes sowie Investitionskosten.	Geringerer Pflegeaufwand und somit geringere Pflegekosten.
Höherer Aufwand bei Neuvermietungen, wenn kein neuer Mieter mit einem Interesse an einer Wohnung mit Mietergarten gefunden wird.	Soziale Kontrolle und damit einhergehend weniger Anonymität und Vandalismusschäden.
Mieterkonflikte aufgrund von unterschiedlichen Auffassungen über Gartenästhetik und Ordnung in den Gärten.	Verantwortlichkeit der Mieter für das Wohnumfeld; auch Kinder, die mit Gärten aufwachsen übernehmen nach Aussagen von Wohnungsunternehmen mehr Verantwortung für Grünflächen als Kinder, die ohne Mietergarten aufwachsen.
Geringe Erfahrung oder mangelnde Kenntnis über Mietergärten und deren Potential.	Emotionale Bindung an die Siedlung, weniger Fluktuation.
Wechselnde Zuständigkeiten bei Wohnungsunternehmen reduzieren den Transfer von Erfahrungen können dadurch Gartenprojekte negativ beeinflussen.	Differenzierung des Wohnungsangebots, Mietergärten können als besondere Dienstleistung im Geschäftsbericht hervorgehoben und für das im Marketing genutzt werden.

QUELLE: QUELLE: U.A. STEFFEN 1977, SPALINK-SIEVERS 2011, SPITTHÖVER 2010, HOMANN ET AL. 2002, KIRCHHOFF/ JACOBS 2005, EIGENE DARSTELLUNG

### **3.2 Entwicklung der Forschungsfrage**

Beurteilt man vorhandene Forschungsergebnisse aus der Perspektive des methodologischen Quadrantenmodells von Gabriele Sturm (vgl. 3.1 und Sturm 2000), so wird deutlich, dass überwiegend einzelne Facetten der sozialräumlichen Praxis im Kontext von Mietergärten in Großwohnsiedlungen erfasst werden. Der Zusammenhang der verschiedenen Facetten bleibt dabei in der Regel unklar und die Ergebnisse bilden deshalb die Komplexität des Gegenstandes nicht angemessen ab. So liegen mehrfach bestätigte Ergebnisse bezüglich der Lage von Mietergärten (zweiter Quadrant) sowie zur Nutzung durch die Bewohner und der Notwendigkeit der Beteiligung für die Identifikation und Annahme von Freiflächen vor (dritter Quadrant). Der organisatorische und strukturgebende Aspekt von Mietergärten bezüglich der Wohnungsunternehmen findet wenig Beachtung (zweiter Quadrant). Die ausgewerteten Untersuchungen verweisen auf eine Forschungslücke hinsichtlich des Einflusses von Wohnungsunternehmen auf Mietergärten.

Wie in Abbildung 7 vereinfacht dargestellt ist, verfolgen Wohnungsunternehmen und Gartennutzer mit Mietergärten unterschiedliche Ziele. Das Wohnungsunternehmen verfügt als Vermieter über den Raum und kann Flächen zur Verfügung stellen, diese vorbereiten, bestimmte Rechte und Pflichten den Nutzern auferlegen. Bedingt hat das Wohnungsunternehmen auch einen Einfluss auf die Auswahl der Gartennutzer, sofern es sich um eigene Mieter handelt. Auf diese Weise gibt der Vermieter den Rahmen vor, in dem Mietergartenprojekte möglich sind. Die Unternehmensziele, die mit der Einrichtung/Unterstützung von Mietergärten zusammenhängen, sind vielschichtig. Als Hauptziele sind die Aufwertung der Grünanlagen zu nennen und eine bessere Außendarstellung der Wohnanlagen. Darüber hinaus ist weniger Grünfläche zu pflegen. Die Vermieter versprechen sich positive Effekte auf die Nachbarschaft und sorgen dafür, dass die Wohnsiedlung attraktiv bleibt und eine hohe Wohnqualität zu einer geringen Fluktuation beiträgt.

Während Vermieter grundsätzlich Mietergärten auf ihren Grundstücken ermöglichen und einen Handlungsrahmen vorgeben können, sind es die Nutzer, die diesen Rahmen ausfüllen. Sie sorgen für die Gestaltung und Pflege des Gartens und leisten das, was sich die Wohnungsunternehmen an positiven sozialen Effekten erhoffen. Durch ihre Anwesenheit im Wohnumfeld erhöhen sie die soziale Kontrolle, unterstützen nachbarschaftliche Effekte und sind Teil der Außendarstellung der Siedlung. Die Mieter bringen sich also mit ihrer Persönlichkeit, Zeit und Handeln in das Handlungsfeld Mietergarten ein. Für sie bedeutet ein Mietergarten einen Teil des guten Wohnens. Sie können über den Freiraum innerhalb eines definierten Rahmens, frei verfügen, haben eine Betätigung, können Kontakte ‚über den Gartenzaun‘ knüpfen und Natur erleben. Mietergärten können somit sowohl für Wohnungsunter-

nehmen als auch für Mieter einen Mehrwert darstellen, da beide Seiten wichtige Ziele erfüllen können.

**ABBILDUNG 7: ZIELE UND AUFGABEN IM HANDLUNGSFELD MIETERGÄRTEN FÜR WOHNUNGSUNTERNEHMEN UND GARTENNUTZER**



QUELLE: EIGENE DARSTELLUNG

Bei der Betrachtung des aktuellen Forschungsstandes ist festzustellen, dass das Thema Mietergarten aus der Perspektive ihrer Effekte für die Nutzer stark im Fokus steht und entsprechende Erkenntnisse über die positiven Effekte belegt sind. Dieses hängt auch mit dem aktuellen Trend des urban gardenings zusammen, über den eine Vielzahl von Untersuchungen vorliegen. Die Erkenntnisse zu Effekten von Mietergärten auf Wohnungsunternehmen sind derzeit eher vage beschrieben. Die gesichteten Arbeiten beschreiben allgemeine positive Effekte und argumentieren auf einer allgemeinen Ebene für Mietergärten. Die Argumentationskette beschränkt sich hierbei überwiegend auf die Schlussfolgerung: Mietergarten = gepflegte Außenanlagen + zufriedene Bewohner + weniger Pflegeaufwand = weniger Kosten und somit Nutzen für den Vermieter. Im Neubau wird seit den 1980er Jahren im Erdgeschoss üblicherweise grundsätzlich eine Terrasse und bei vorhandenem Platz auch eine kleine private Gartenfläche angelegt. Die Nachrüstung von Mietergärten stellt hingegen - trotz der in der Literatur dargestellten erfolgreichen Projekte - keine Selbstverständlichkeit dar.

Ausgehend von diesen Überlegungen stellt sich die Frage: Warum stellen Mietergärten, vor allem in Großwohnsiedlungen, keine Massenerscheinung dar? Die positiven Effekte betrachtend sollten gerade die großen Siedlungen von Mietergärten durchzogen sein, sowohl die Vermieter sollten das Thema bewegen als auch die Mieter oder andere Akteure dieses einfordern.

Mietergärten verändern sowohl für den Vermieter als auch den Mieter deren Verhältnis zueinander. Gehört zum Kerngeschäft eines Wohnungsunternehmens die Verwaltung von Wohnungen, Modernisierung und Instandhaltung von Gebäuden, so erweitert ein Mietergarten das Verhältnis auf den Außenraum. Es findet eine Erweiterung des Vertragsverhältnisses statt. Beim Mieter verändert sich das Rollenverständnis: Er ist nicht mehr nur Nutzer einer Wohnung, sondern gestaltet aktiv den Außenraum mit. Nachdem die Außenanlagen insbesondere in Großsiedlungen wenig attraktiv und zur Nutzung anregend gestaltet waren, findet eine Veränderung statt. Von wem geht die Initiative für Mietergärten aus? Fordern Vermieter ihre Mieter aktiv auf, sich für Mietergärten zu engagieren, werden ggf. sogar Mietergärten flächendeckend angelegt oder nur nach Wunsch? Oder sind es die Bewohner oder externe Institutionen, die das Thema vorantreiben? Es kann die These aufgestellt werden, dass die Anlage von Mietergärten die Beziehung zwischen Mietern und Vermietern verändert und auf eine neue Stufe der Kooperation und Verhältnis zueinander stellt.

Wenn sich Wohnungsunternehmen für Mietergärten entscheiden, bedeutet dieses, dass sie einen Aufwand betreiben, der sich für sie auszahlen soll, zum Beispiel durch eine höhere Mieterzufriedenheit, gepflegtere Wohnanlagen oder Ähnliches. Wenn die Verantwortung für einen Teil der Grünfläche an Bewohner abgegeben wird, so gibt das Unternehmen gleichzeitig einen Teil seiner Kontrolle der Außenwahrnehmung der Wohnanlage ab. Die Nutzer wiederum haben auch bestimmte Ziele, die sie mit ihren Gärten verfolgen. Es stellen sich also die Fragen:

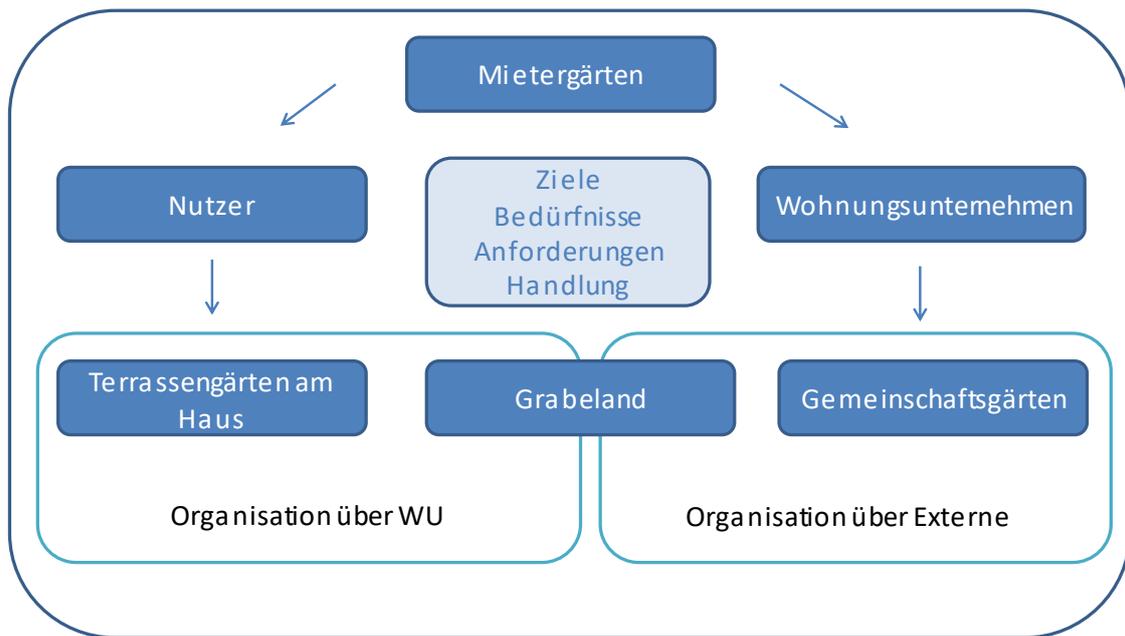
- Wie funktionieren unterschiedliche Typen von Mietergärten in Wohnungsunternehmen?
- Welche konkreten Ziele werden verfolgt und wie werden diese umgesetzt?
- Auf welcher Grundlage fällt eine Entscheidung für oder gegen Mietergärten?
- Unter welchen Bedingungen wird dieses Thema aufgegriffen und inwiefern stützt die Unternehmensphilosophie dieses Thema?

Von den Nutzern wiederum wird Ähnliches verlangt. Hier stellt sich die Frage: Wie gehen Nutzer mit den Anforderungen des Vermieters um und wie beurteilen sie die Organisation? Zusammengefasst sind Mietergärten ein sensibles Gut, da sie sowohl dem Vermieter als

auch dem Nutzer Vorteile bringen, jedoch auch (teilweise erheblichen) Aufwand bedeuten und fehlschlagen können. Auf der einen Seite werden Raum und Gestaltungsmöglichkeiten gegeben, persönliche Aneignung zugelassen und gefördert. Andererseits muss das Wohnungsunternehmen die Entwicklung solcher Angebote im Blick behalten und im Zweifel seine Rechte durchsetzen. Es ist also ein schmaler Grat zwischen dem Zulassen von Aneignung und Wahrung der Rechte und Verantwortung als Vermieter.

Wie die Beschreibung über Gärten in der Stadt gezeigt hat, gibt es verschiedene Arten von Gärten, die unter der Kategorie Mietergärten oder Bewohnergärten zusammengefasst werden. So lassen sich Gärten an Erdgeschosswohnungen mit direktem Zugang zur Wohnung (Terrassengarten) und Grabeland bzw. Pflanzbeete und Gemeinschaftsgärten, die nicht direkt von der Wohnung aus betreten werden können, unterscheiden. In Bezug auf Wohnungsunternehmen bedeuten diese verschiedenen Arten von Mietergärten einen unterschiedlichen Aufwand. Während bei einem Terrassengarten der Hochparterrebalkon oder sogar die Fassade geöffnet werden muss, erfordern Gemeinschaftsgärten keine hochbaulichen Maßnahmen. Dafür erzeugen sie unter Umständen einen erhöhten Abstimmungsbedarf zwischen Vermieter und Nutzergruppe. Je nach Gartenart ist zudem eine andere Organisationsform notwendig. Während Terrassengärten mit zur Wohnung gehören und vom jeweiligen Erdgeschossbewohner gepflegt werden und von dem Wohnungseigentümer verwaltet werden, können Gemeinschaftsgärten und Grabeland auch von einer Institution verwaltet werden, die als Ansprech- und Vertragspartner für das Wohnungsunternehmen fungiert (vgl. Abbildung 8).

ABBILDUNG 8: MIETERGARTEN-TYPEN UND ORGANISATIONSFORMEN



QUELLE: EIGENE DARSTELLUNG

Das Verhältnis zwischen Mietergärten, Nutzern und Wohnungsunternehmen ist also komplex. Mietergarten ist nicht gleich Mietergarten und der Umgang mit ihnen sollte den jeweiligen Umständen vor Ort angepasst sein. Lohnt es sich für Wohnungsunternehmen nach diesen Überlegungen überhaupt das Thema anzugehen und wenn sie es machen, wie wird es angegangen und mit welchem Erfolg?

Aus diesen Überlegungen ergibt sich folgende Forschungsfrage:

Welche Perspektiven nehmen Wohnungsunternehmen bezüglich der Entstehung und Weiterentwicklung von Mietergärten in Großwohnsiedlungen ein?

Aus dieser Fragestellung ergeben sich folgende Unterfragen:

- Welche Ziele verfolgen Nutzer und Vermieter verschiedener Arten von Mietergärten?
- Wie verhalten sich Wohnungsunternehmen zu verschiedenen Arten von Mietergärten?
- Welche Schlüsse lassen sich für die Stadt(teil)planung und Stadt(teil)akteure hieraus für die Weiterentwicklung von Geschosswohnungsbau-Siedlungen ziehen?

### **3.3 Methodologie**

Diese Arbeit basiert auf dem Ansatz des akteurzentrierten Institutionalismus (vgl. 3.1). Dieser Ansatz stellt einen hilfreichen Forschungsrahmen dar, da das Thema Mietergärten von korporativen Akteuren als auch individuellen Akteuren sowohl auf der Seite der Wohnungsunternehmen als auch auf Nutzerseite geprägt wird. Da aus forschungspragmatischen Gründen nicht alle Handlungsorientierungen der einzelnen Akteure untersucht werden können, wird eine Reduzierung und Vereinfachung der aufgefundenen Realstrukturen vorgenommen. In dieser Arbeit steht das systembezogene Handeln der Mitarbeiter von Wohnungsunternehmen im Vordergrund.

Den Forschungsfragen entsprechend wurden für diese Arbeit als Akteure Mitarbeiter der Wohnungsunternehmen, Gartennutzer sowie externe Akteure identifiziert. Bei den Mitarbeitern der Wohnungsunternehmen stellen diejenigen relevante Akteure dar, deren berufliche Tätigkeit mit den Mietergärten in Kontakt steht. Es können Mitarbeiter aus der kaufmännischen Verwaltung, Hausbewirtschaftung, Gartenpflege, technischem Bereich und die jeweiligen Abteilungsleiter bzw. Vorstände sein, die grundsätzliche Entscheidungen treffen. Die externen Akteure sind Mitarbeiter von Institutionen, Verbänden, Politik sowie Experten aus der Garten- und Landschaftsplanung.

Ausgehend von diesen Überlegungen wurde ein qualitativer Forschungsansatz gewählt, da der Forschungsgegenstand komplex und differenziert ist, nicht auf eine Ursache-Wirkung These reduziert und sinnvoll standardisiert werden kann. „Je weniger einE ForscherIn über den interessierenden Gegenstandsbereich weiß bzw. je mehr die vorhandenen Erklärungsmuster als einzig mögliche angezweifelt werden, umso eher muss sie/er sich qualitativer, als standardisierter Methoden bedienen. Denn [...] eine Informationsreduktion mittels Statistik verlangt, dass mir die Relationen im empirischen Relativ wohlbekannt sein müssen“ (Sturm 2000: 60). In qualitativen Verfahren werden Bedeutungsebenen eines Gegenstandes und deren Zusammenhänge explorativ erhoben, um Einflussfaktoren zu identifizieren, ihren Inhalt und Reichweite zu präzisieren und Beziehungen zwischen unterschiedlichen Einflüssen zu verstehen. Der Untersuchungsgegenstand stammt aus der sozialen Wirklichkeit, ist subjektbezogen und erfordert eine gegenstandsorientierte methodische Vorgehensweise. „Gegenstände werden dabei nicht in einzelne Variablen zerlegt, sondern in ihrer Komplexität und Ganzheit in ihrem alltäglichen Kontext untersucht. Deshalb sind ihr Untersuchungsfeld auch nicht die künstlichen Situationen im Labor, sondern das Handeln und Interagieren der Subjekte im Alltag“ (Flick 2011: 14). Die Forschungsfragen erfordern ein offenes Forschungsdesign, da das theoretische Konstrukt bislang wenig entwickelt ist. Die Erhebungen vor Ort und

die Auswertungen prägen diese Arbeit. Die Darstellung des Ablaufs aktueller Geschehnissen steht im Vordergrund.

Triangulation und ein iteratives Vorgehen unterstützen den Forschungsprozess und prägen einzelne Phasen der Untersuchung im Sinne einer qualitativen Forschung. Der Prozess ist nicht linear, sondern zirkulär, und wird durch die Nutzung verschiedener methodischer Verfahren dem Untersuchungsgegenstand gerecht (vgl. Flick 2009, Flick 2011).

### *Leitfaden-Interviews*

Als Forschungsdesign wurde aus diesem Zusammenhang heraus die Interviewstudie mit leitfadengestützten Interviews gewählt. Die Interviewten können bei dieser Erhebungsmethode frei zu Wort kommen, es ist ein relativ offenes Gespräch, das sich jedoch auf bestimmte Fragestellungen fokussiert (vgl. Flick 2011). Angewendet wurden sowohl das problemzentrierte Interview als auch das Experteninterview. Als Kriterien eines problemzentrierten Interviews nennt Uwe Flick eine gesellschaftlich relevante Frage, die Gegenstandsorientierung, die Entwicklung der Methode am Gegenstand sowie die Prozessorientierung im Forschungsprozess. Das Interview ist fokussiert und kann im Vergleich zu anderen, offeneren Interviewformen (z.B. das narrative Interview) stärker auf relevante Themen eingehen. Persönliche Daten wurden stets mit einem kurzen Fragebogen mit erhoben (vgl. Flick 2011).

Die Interviews mit den Mitarbeitern der Wohnungsunternehmen sowie den weiteren Experten erfolgten als Experteninterview. Grundlegend für diese Interviewform ist, dass die Interviewten nicht als Gesamtperson Gegenstand des Interviews sind, sondern ihre Funktion in organisatorischen bzw. institutionellen Zusammenhängen (vgl. Meuser/Nagel 1991). Die Interview-Leitfäden wurden nach der SPSS-Methode nach Cornelia Helfferich (2004) erstellt. Diese Methode zeichnet sich durch eine offene Herangehensweise aus bei der auch theoretisches Vorwissen<sup>4</sup> einbezogen wird. Der Name der Methode leitet sich von dessen strukturierten Vorgehen ab, nach dem die Leitfadenerstellung folgende Schritte beinhaltet: **S**ammeln, **P**rüfen, **S**ortieren, **S**ubsumieren (vgl. Helfferich 2004). Nach Erstellung der Interviewleitfäden wurden je ein Probeinterview mit einem Gartennutzer und Mitarbeiter eines Wohnungsunternehmens durchgeführt. Die Interviews wurden zumeist vollständig transkribiert, wobei Dialekte nicht berücksichtigt wurden und das Gesagte ins Schriftdeutsch übertragen wurde.

Die Auswahl der Interviewpartner erfolgte im Forschungsprozess schrittweise, die Stichprobe war vorab nicht festgelegt. Theoretisches Sampling ist „der Königsweg für qualifizierte Stu-

---

<sup>4</sup> Die Autorin verfügt als ehemalige Mitarbeiterin eines Hamburger Wohnungsunternehmens über Vorwissen bezüglich des Umgangs mit Mietergärten sowie allgemeine Strukturen und Arbeitsweisen innerhalb von Wohnungsunternehmen.

dien. Vielfach sind jedoch andere Auswahlstrategien angemessener, wenn das Ziel nicht in der Theoriebildung, sondern in der Evaluation institutioneller Praxis besteht“ (Flick 2009: 262). Das Sampling in dieser Arbeit folgt einer qualitativen Herangehensweise und hat nicht den Anspruch repräsentativ zu sein, sondern die Auswahl der Gesprächspartner entscheidet sich danach, ob das Interview neue Aspekte erwarten lässt, die das Erkenntnisinteresse weiter befördern (vgl. Flick 1999). Somit werden die Personen nicht nach theoretischen Kriterien ausgewählt, sondern nach inhaltlichen Kriterien, die für die Forschung relevant sind (vgl. 3.4).

### *Vorgehen bei der Auswertung*

In der qualitativen Forschung können Leitfaden-Interviews nur teilweise mit bereits vor der Erhebung erarbeiteten Themenkatalogen bearbeitet werden. Für diese Arbeit wurde eine Auswertungsstrategie gewählt, die geeignet für Forschungen mit offenem Charakter bei vorhandenem theoretischem Vorverständnis und inhaltsorientiert ist. Die Auswertung erfolgt in Anlehnung an Christiane Schmidt (2009) in fünf Schritten:

1. Materialorientierte Bildung von Auswertungskategorien,
2. Zusammenstellung der Auswertungskategorien zu einem Codierleitfaden,
3. Kodierung des Materials,
4. quantifizierende Materialübersichten und
5. vertiefende Fallinterpretation.

Dieses Vorgehen ermöglicht bei der Bildung der Auswertungskategorien sowohl deduktive Kategorienbildung aus bestehendem Vorwissen sowie der Erstellung der Interviewleitfäden. Darüber hinaus werden induktiv gebildete Kategorien direkt am Text erarbeitet (vgl. Schmidt 2009). Anstelle der vertiefenden Fallinterpretation werden in dieser Arbeit die verschiedenen untersuchten Gruppen vertiefend analysiert. Ergänzend wird als vorgeschalteter Auswertungsschritt die Globalanalyse durchgeführt, um das thematische Spektrum der zu interpretierenden Texte zu erfassen. Dieses Verfahren stellt ein hilfreiches Instrument zur Orientierung, insbesondere bei umfangreichen Datenmaterial, dar (vgl. Flick 1999). Die Kodierung wird aufgrund des umfangreichen Datenmaterials mit der Software MAXQDA durchgeführt. Während der Analyse wird zusätzlich das Kodierparadigma der Grounded Theory angewendet (vgl. Strauss/Corbin 1996). Durch die Anwendung dieses konzeptionellen Instruments findet eine Überprüfung, Verdichtung und Präzisierung der Interpretation statt. Die Kombination von Elementen anderer Auswertungsmethoden stellt einen Methodenmix dar, der dem Erkenntnisinteresse dieser Arbeit und den Zielen der qualitativen Forschung entspricht (vgl. Flick 2011).

Während des Analyseprozesses werden nicht nur induktive und deduktive Schlüsse gezogen, sondern aufgrund der komplexen Zusammenhänge des Untersuchungsgegenstandes,

wird auch Abduktion relevant. Hierbei werden durch Zusammenschlüsse von bestimmten Merkmalskombinationen neue Regeln gefunden, überprüft und so plausible Schlussfolgerungen gezogen. Diese neuen Schlussfolgerungen werden aus dem Material herbeigeführt (vgl. Sturm 2000, Reichertz 2009). „Sobald diese neue Ordnung bei der Bewältigung einer Aufgabe hilfreich ist, wird sie in Kraft belassen; erweist sie sich als nutzlos, wird sie verworfen. Insofern sind die abduktiv gefundenen Ordnungen weder (beliebige) Konstruktionen noch (valide) Rekonstruktionen, sondern brauchbare (Re-)Konstruktionen“ (Reichertz: 284f.).

### **3.4 Fallauswahl und Ablauf der Forschung**

#### *Großwohnsiedlungen als Untersuchungsobjekt*

Basierend auf der Literaturrecherche, Darstellung der Historie von Mietergärten und den aktuellen Herausforderungen für die Stadtentwicklung und die Wohnungswirtschaft wurden als Untersuchungsgebiet Großwohnsiedlungen der 1960-1970er Jahre ausgewählt. Die wichtigsten Argumente für die Beschäftigung mit diesen Siedlungen sind folgende (vgl. Steinhauer 2008, Gibbins 1988, Faßhauer 2001):

- Oft geringe Attraktivität durch Lage am Stadtrand, schlechte Anbindung, fehlende lokale Wirtschaft, Eintönigkeit der Architektur und Wohnumfeldgestaltung, hoher Bestand an Sozialwohnungen, oft konzentrierte Vermietung an sozial benachteiligte Bevölkerungsgruppen;
- Wohnraumbedarf insbesondere in wachsenden Städten;
- Notwendigkeit der Sanierung/Modernisierung der Wohnungsbestände einschließlich des Wohnumfeldes und der Infrastruktur;
- Notwendige Entwicklung neuer gebrauchsfähiger Qualitäten sowie nachhaltiger Bewirtschaftung, um Bestände zukunftsfähig zu erhalten;
- Erforderliche Unterstützung der Bevölkerung durch Zusammenarbeit mit verschiedenen Akteuren, um sozialen Problemen zu begegnen.

Die Notwendigkeit der Weiterentwicklung von Großsiedlungen stellt auch eine Aufgabe für die europäischen Stadt dar: „Warum bemühen wir uns eigentlich um diesen intensiven Stadumbauprozess unter Einbeziehung der Plattenbaugebiete? Es geht um nichts Geringes als um die Zukunftsfähigkeit unsere Städte, um den Erhalt der europäischen Stadt. Und diese erhaltenswerten Städte müssen gute Lebensbedingungen bieten und wirtschaftlich stark sein, wenn sie dem zunehmenden Wettbewerbsdruck einer globalisierten Welt standhalten wollen“ (Hardrath 2001: 14). Während Großwohnsiedlungen oft als Gegensatz zum Ideal der europäischen Stadt gesehen werden, wird vermehrt argumentiert, dass diese Siedlungen als

Bestandteil der europäischen Stadt gesehen werden sollten (vgl. Harnack 2013, Durth 2012). Im Rahmen der ganzheitlichen Stadtentwicklung sollten Großwohnsiedlungen weiterentwickelt werden, da „gerade in den großen Agglomerationen ein guter Teil der erschwinglichen und dennoch halbwegs gut erschlossenen Wohnungen in ebensolchen Großsiedlungen liegen und sie damit die dort meist angespannten Wohnungsmärkte entlasten“ (Harnack 2013: 36).

Großwohnsiedlungen sind zudem für die Fragestellung dieser Arbeit besonders interessant, da Wohnungsunternehmen hier oft über große Wohnungsbestände und Freiraumpotentiale verfügen und so einen hohen Einfluss auf die Entwicklung der Siedlung nehmen können. „Vorteilhaft ist im Unterschied zum zersplitterten Kleineigentum zudem die Möglichkeit abgestimmten Handels professioneller Wohnungsunternehmen im Zusammenhang ganzer Quartiere“ (Hunger 2013: 51). Als Grundstückseigentümer können Wohnungsunternehmen die Wohnumfeldgestaltung in großem Umfang umsetzen, durch die Vermietung Einfluss auf die Sozialstruktur des Gebietes nehmen und nicht zuletzt eng mit den Kommunen und weiteren Akteuren kooperieren (vgl. Gibbins 1988, Hunger 2010). Maren Harnack beschreibt, dass der schlechte Ruf von Großwohnsiedlungen zum Teil auch durch unzureichende Pflege von Freiflächen entsteht, die einen Eindruck von Verwahrlosung erzeugen können. „Das Problem ist also nicht die Form der Bebauung und des Wohnumfeldes, sondern die Organisation der Pflege“ (Harnack 2013: 38). Die Kritik richtet sich an das Management der Immobilien, für das die Eigentümer der Bestände verantwortlich sind und die die Entwicklung dieser Siedlungen maßgeblich steuern können. „Große Wohnsiedlungen sind in besonderem Maße von der Verantwortungsübernahme der Eigentümer abhängig. Identifikation und Engagement vor Ort tragen maßgeblich zur positiven Entwicklung von großen Wohnsiedlungen bei“ (Klikar 2013: 49). Für die Zukunft von Großsiedlungen ist es entscheidend, die Qualitäten der Siedlung herauszuarbeiten und sinnvoll weiterzuentwickeln. Aus diesen Gründen widmet sich diese Arbeit den Mietergärten in Großwohnsiedlungen.

### *Abgrenzungen der Garten-Typen*

Da es verschiedene Definitionen von Großsiedlungen gibt, werden in dieser Arbeit Siedlungen der alten Bundesländer mit mindestens 500 Wohneinheiten betrachtet, die in den 1950-1970er Jahren entstanden sind, eine homogene Baustruktur aufweisen, die sich deutlich von der Umgebung abgrenzen und so eine eigenständige Siedlungseinheit bilden. Die Gartenprojekte müssen sich auf den Grundstücken der Wohnungsunternehmen befinden, Projekte auf öffentlichen Grundstücken in den Großwohnsiedlungen werden nicht betrachtet.

Folgende Arten von Mietergärten werden unterschieden:

- **Terrassengarten:** Der Terrassengarten ist unmittelbar mit der Wohnung verbunden, entweder kann der Garten ebenerdig von einem Zimmer aus betreten werden oder der Zugang erfolgt über eine Treppe vom (Hochparterre)Balkon aus. Diese Art von Gärten ist nur in Erdgeschosswohnungen zu finden. Sie können mit dem Bau der Häuser angelegt oder nachträglich erstellt werden. Der Nutzer der Gartenfläche ist der entsprechende Wohnungsmieter und der Garten ist gebunden an den Mietvertrag. Der Garten kann nicht unabhängig von einem Mietverhältnis angemietet werden.
- **Grabeland:** Grabeland bezeichnet eine Gartenparzelle oder ein Beet, das nicht direkt von der Wohnung aus zugänglich ist. Diese Beete können am Haus liegen, meistens befinden sie sich auf Abstandsflächen zwischen den Gebäuden oder am Rand der Siedlung. Da kein direkter Zugang von der Wohnung aus besteht, können sowohl Erdgeschossbewohner als auch Obergeschossbewohner einen solchen Garten bewirtschaften. Die Vermietung kann über das Wohnungsunternehmen organisiert werden oder über externe Institutionen (z.B. Verein).
- **Gemeinschaftsgarten:** Gemeinschaftsgärten wie sie hier betrachtet werden, liegen auf Grundstücken von Wohnungsunternehmen. Im Unterschied zu den Terrassengärten oder dem Grabeland ist der Vertragspartner des Gartens ein Verein oder eine Institution. Diese kümmern sich um den Garten und ermöglichen es verschiedenen Menschen am Garten mitzuwirken. Die Gartennutzer können Mieter des jeweiligen Wohnungsunternehmens sein, auf dessen Grundstück sich der Garten befindet, müssen es aber nicht.

#### *Fallauswahl und Ablauf der Forschung*

Im Rahmen der Literaturrecherche wurde deutlich, dass keine Information über nachträglich angelegte Mietergärten in Großwohnsiedlungen vorliegen. In der Literatur werden jeweils nur einzelne Projekte beschrieben. Aus diesem Grund wurde vor der Auswahl der Untersuchungsgebiete eine *Bestandsaufnahme in Norddeutschland* durchgeführt. Die Erhebung wurde aus forschungspraktischen Gründen auf Norddeutschland eingeschränkt. Hierfür wurde telefonisch Kontakt mit 34 Wohnungsunternehmen aus Hamburg, Schleswig-Holstein und Niedersachsen aufgenommen. Mecklenburg-Vorpommern und Brandenburg wurden nicht betrachtet, da sich die Großwohnsiedlungen in den neuen Bundesländern anders entwickelt haben als in den alten Bundesländern. Bei der Auswahl der angesprochenen Unternehmen waren der ‚Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen‘ (vnw), in dem Unternehmen aus Hamburg, Schleswig-Holstein und Mecklenburg-Vorpommern vertreten sind sowie der ‚Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen‘ (vdw) behilf-

lich. Die Abfrage erfolgte zwischen März und Mai 2013. Die Abfrage kann nicht als vollständige Bestandsaufnahme gewertet werden, jedoch konnte ein Überblick darüber gewonnen werden, welche Unternehmen sich für Mietergärten engagieren und wo den Kriterien entsprechende Anlagen vorhanden sind. Darüber hinaus wurden in den Gesprächen mit den Wohnungsunternehmen zusätzliche Ansprechpartner genannt, die im weiteren Forschungsverlauf als Experten befragt werden können. Hierbei handelt es sich um einzelne Mitarbeiter von Wohnungsunternehmen aus dem technischen oder kaufmännischen Bereich, Garten- und Landschaftsarchitekten, die Mietergärten für Vermieter erstellt haben sowie weitere Kooperationspartner, mit denen die befragten Unternehmen zusammenarbeiten wie Sozialarbeiter, Quartiersentwickler und Vereine. Die Bestandsaufnahme ergab folgendes Ergebnis:

- 23 Wohnanlagen mit Terrassengärten,
- 11 Wohnanlagen mit Grabeland-Anlagen und
- 4 Wohnanlagen mit Gemeinschaftsgärten.

Als *Untersuchungsgebiete* wurden zunächst je Mietergartentyp ein Beispiel in Hamburg ausgewählt, wobei diese in unterschiedlichen Stadtteilen liegen und verschiedenen Typen von Wohnungsunternehmen gehören. Hamburg gehört zu den deutschen Großstädten, die demographischen Prognosen zufolge bis 2030 einen Bevölkerungsanstieg verzeichnen. Die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum ist hier ein wichtiges Thema der Stadtentwicklung (vgl. Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2011). Zunehmende Segregation und soziale Spaltung prägen nicht nur die Stadtentwicklung, sondern auch politische Diskussionen.

Das Beispiel der Terrassengärten liegt in Hamburg-Steilshoop und gehört zu der ‚Hansa Baugenossenschaft Hamburg eG‘. Als Grabeland-Projekt wurde ein Gebiet von dem ‚Bauverein der Elbgemeinden eG‘ in Hamburg-Iserbrook ausgewählt und ein Gemeinschaftsgarten von SAGA GWG (Gleichstellungskonzern bestehend aus der ‚Siedlungs- Aktiengesellschaft Hamburg‘ sowie der ‚GWG Gesellschaft für Wohnen und Bauen mbH‘) in Hamburg-Osdorfer Born.

Nach der ersten Auswertung der Projekte in Hamburg wurden zwei weitere Untersuchungen von kontrastierenden Projekten durchgeführt, um die Forschungsfrage möglichst umfassend beantworten zu können. Es wurden Mietergärten in Hannover ausgewählt, da Hannover ebenso wie Hamburg eine wachsende Stadt ist und zudem die ausgewählten Gartenanlagen in der Literatur als besonders positive Beispiele hervortraten. Es wurden Terrassengärten in Hannover-Vahrenheide von hanova, das kommunale Wohnungsunternehmen Hannovers, untersucht. Das Beispiel für Grabeland, das von einem Verein verwaltet wird, liegt in Hannover-Sahlkamp und gehört der ‚Deutsche Wohnen AG‘, die börsennotiert ist.

Es wurden *Interviews* mit Gartennutzern, Mitarbeitern der jeweiligen Wohnungsunternehmen sowie weiteren Experten durchgeführt. Die Interviews mit den Gartennutzern fanden nach Möglichkeit im jeweiligen Garten statt, wenn dieses nicht möglich war, wurden sie in den Wohnungen der befragten Personen durchgeführt. Nach dem Interview wurde jeweils ein Kurzfragebogen zu den Personen ausgefüllt, der neben Daten zum Alter, Beruf und Familienstand auch Angaben zur Gartennutzung, Größe des Gartens, Mietdauer des Gartens und Mietdauer der Wohnung beinhaltet. Die Interviews mit den Mitarbeitern der Wohnungsunternehmen fanden in den jeweiligen Betrieben statt. Die Interviewdauer betrug 15 bis 90 Minuten bei den Gartennutzern und 30 bis 90 Minuten bei den weiteren Akteuren sowie Mitarbeitern der Wohnungsunternehmen.

Die Auswahl der Gartennutzer erfolgte auf verschiedenen Wegen. In Hamburg-Iserbrook wurden von der Baugenossenschaft einzelne Daten zu den Gartennutzern (u.a. Einzugsdatum, Beginn der Gartennutzung) zur Verfügung gestellt. Auf Grundlage dieser Daten wurde eine möglichst breite Stichprobe aus älteren und jüngeren Bewohnern sowie längerer und kürzerer Gartennutzungsdauer gezogen. Darüber hinaus gaben die Interviewten Hinweise auf weitere Gartenbesitzer, die für eine Befragung interessant sein könnten. Auch der Hausmeister gab eine Einschätzung über weitere Gesprächspartner ab. In Hamburg-Steilshoop wurden sechs von neun Gartennutzern befragt. In dem Gemeinschaftsgarten in Hamburg-Osdorfer Born wurden Gespräche mit zwei Gartensprecherinnen geführt, die die Gruppe leiten. Die Auswahl der Gartennutzer in Hannover-Vahrenheide erfolgte in Zusammenarbeit mit dem zuständigen Kundenbetreuer sowie durch direkte Ansprache vor Ort. Die Interviewpartner in Hannover-Sahlkamp wurden zum Teil vom zuständigen Verein vorgeschlagen als auch vor Ort spontan angefragt.

TABELLE 4: ÜBERBLICK ÜBER DIE INTERVIEWS

Interview	Anzahl
Grabeland Iserbrook (BVE eG)	Nutzer: 12 Mitarbeiter: 3
Gemeinschaftsgarten Osdorfer Born (SAGA GWG)	Nutzer: 2 Mitarbeiter: 4
Terrassengarten Steilshoop (Hansa eG)	Nutzer: 6 Mitarbeiter: 4
Terrassengarten Hannover-Vahrenheide (hanova)	Nutzer: 5 Mitarbeiter/Akteure: 9
Grabeland Internationale Stadtteilgärten Hannover (Deutsche Wohnen AG)	Nutzer: 5 Mitarbeiter: 2 Akteure: 3
Experten	9
<b>Insgesamt</b>	<b>64</b>

QUELLE: EIGENE DARSTELLUNG

Bei den Wohnungsunternehmen wurden jene Mitarbeiter interviewt, die im direkten Kontakt zu den Gartennutzern stehen. Diese waren die jeweils zuständigen Hauswarte sowie kaufmännischen Mitarbeiter, die in der Verwaltung bzw. Vermietung tätig sind. Darüber hinaus wurden die zuständigen Abteilungsleiter bzw. Vorstände befragt. Die Kontakte zu den weiteren Experten entstanden über die Bestandsaufnahme sowie über die Interviews mit den Vertretern der Wohnungsunternehmen. Tabelle 4 zeigt eine Übersicht über die Interviews.

## **4 Auswertung: Mietergärten im Fokus von Wohnungsunternehmen**

Die Forschungsfrage dieser Arbeit bezieht sich auf die Perspektiven von Wohnungsunternehmen bezüglich der Entstehung und Weiterentwicklung von Mietergärten in Großwohnsiedlungen. Die sich daraus ergebenden forschungsleitenden Unterfragen fokussieren das Verhalten und Konzepte von Wohnungsunternehmen in Bezug auf Mietergärten, verfolgte Ziele sowie Schlussfolgerungen aus den erarbeiteten Befunden für die Stadt(teil)entwicklung. Die Analyse der Codierungen ergab drei Hauptkategorien, die sich auf die Unterforschungsfragen beziehen: „Umgang mit Mietergärten im wohnungswirtschaftlichen Alltag“, „Haltung und Motivation von Wohnungsunternehmen und anderen Akteuren“ sowie „Weiterentwicklung von Mietergärten“.

In den folgenden Kapiteln werden die Ergebnisse der empirischen Arbeit dargestellt und interpretiert. Der Schwerpunkt der Auswertung liegt dabei auf den Ergebnissen, die sich direkt auf die Wohnungsunternehmen beziehen. Die Interviews mit den Mitarbeitern der Unternehmen sowie den weiteren Experten und Akteuren stellen das Hauptinteresse dieser Arbeit dar und stehen im Vordergrund.

Zunächst werden die Ergebnisse bezüglich des aktuellen Stands von Mietergärten in der Praxis erarbeitet. In den ersten beiden Unterkapiteln werden sowohl praktische Themen wie die Ausstattung, Finanzierung als auch die Organisation durch Wohnungsunternehmen und deren Aufwand erläutert. Zudem werden die Vor- und Nachteile der einzelnen Mietergarten-Typen dargestellt und anhand von Praxisbeispielen veranschaulicht. Im dritten Unterkapitel werden für Wohnungsunternehmen relevante Themen aus Sicht der Gartennutzer dargelegt. Abschließend findet im vierten Unterkapitel eine Darstellung der Zukunftsperspektiven für Mietergärten statt und es wird der Einfluss von externen Akteuren verdeutlicht.

Die Auswertung erfolgt jeweils schrittweise: Bei jedem Thema werden im ersten Schritt die Inhalte der jeweiligen Kategorien zunächst beschrieben und ausgewählte Zitate der Interviews dargestellt. Im zweiten Schritt erfolgt die Bewertung und Interpretation des jeweiligen Themas.

### **4.1 Mietergärten in der Praxis**

Im alltäglichen Umgang zeigen sich unterschiedliche Herangehensweisen von Wohnungsunternehmen in Bezug auf Mietergärten. In den folgenden Abschnitten wird dargestellt, wie mit Mietergärten im Alltag umgegangen wird. In diesem Kapitel finden sich die untersuchten Praxisbeispiele, um die verschiedenen Typen von Mietergärten zu veranschaulichen. Die

Zitate stammen von Mitarbeitern der befragten Wohnungsunternehmen, weiteren Akteuren sowie Experten. In den folgenden Abschnitten wird oftmals allgemein von ‚Mietergärten‘ gesprochen und nicht nach Mietergartentyp differenziert. In diesen Fällen sind alle Gartentypen gemeint. Wenn sich Aussagen nur auf bestimmte Mietergartentypen beziehen, so wird dieses durch die Nennung des Gartentyps kenntlich gemacht.

#### **4.1.1 Gartentypübergreifende Erkenntnisse zu Mietergärten**

In diesem Kapitel werden die Themen aus der Praxis aufgegriffen, die gartentypübergreifend gelten. Die Interviewpartner betrachten viele Themen bezüglich Mietergärten allgemein und bezogen sich häufig nicht auf einen bestimmten Gartentyp.

##### *Beteiligung der Nutzer*

Die Beteiligung der Gartennutzer hat für fast alle befragten Unternehmen eine hohe Bedeutung. Bezüglich Mietergärten spielt vor allem die Beteiligung der Bewohner vor Anlage der Gärten eine wichtige Rolle. Die Anlage von Mietergärten erfolgt oft in Verbindung mit Modernisierungen von Gebäuden und/oder einer Umgestaltung der Außenanlagen. Die Einbeziehung der Mieter in die Entscheidung, ob Mietergärten angelegt werden sollen bzw. ob sie einen Garten nutzen möchten, erfolgt auf unterschiedliche Weise: Info-Veranstaltungen, Ortsbegehungen, schriftliche Abfragen und Beteiligungsaktionen, bei denen die Nutzer ihre Ideen einbringen können (vgl. I 04, I 24, I 03).

*„Die Beteiligung ist das A und O. Wir machen immer Mieterversammlungen oder Ortsbegehungen“ (I 60).*

*„Ich finde, das kann man nicht nach Vorschrift machen, sondern das muss man nach Gesprächen mit den Mietern [entscheiden]“ (I 55).*

Die befragten Mitarbeiter von Wohnungsgenossenschaften heben besonders die Bedeutung der Beteiligung ihrer Mitglieder an Entscheidungen hervor, da dieses dem genossenschaftlichen Gedanken entspricht. Neben der Beteiligung der betroffenen Mitglieder betonen die befragten Mitarbeiter von Genossenschaften auch die Einbeziehung der jeweiligen Genossenschaftsvertreter. Beteiligung stellt einen Aufwand für die Wohnungsunternehmen dar, der je nach Beteiligungsart höher oder niedriger sein kann. Trotz Beteiligung kann es nach der Umsetzung einer Maßnahme zu Beschwerden kommen, da selten alle Mieter mit den Neuerungen zufrieden sind. Die Befragten betonen, dass Beteiligung dennoch wichtig sei, selbst wenn Ideen der Mieter umgesetzt werden, die aus planerischer Sicht wenig Sinn machen und zu Beschwerden oder Frust führen können (vgl. I 55, I 1).

Die Förderbedingungen des vom Bund unterstützten Städtebauförderungsprogramms ‚Soziale Stadt‘ stellt für einige Unternehmen einen Auslöser dar, ihre Mieter an den Planungsprozessen zu beteiligen. Für die Förderung von Projekten durch dieses Programm ist die Beteiligung der betroffenen Bewohner ein wichtiges Förderkriterium.

*„Es [die Mieterbeteiligung] war für uns schon ein Erkenntnisgewinn, der sich auf alle kommenden Quartiere schon ausgewirkt hat, die jetzt anstehen. Das muss man der ‚Soziale Stadt‘ wirklich zugute halten“ (I 62).*

#### *Zusammenfassung/Bewertung: Beteiligung der Nutzer*

Beteiligung von Mietern wird sowohl in der wissenschaftlichen Literatur, als auch in Artikeln aus der Immobilienbranche und Best Practice Beispielen stark hervorgehoben. Der Umgang mit Mietergärten der befragten Unternehmen zeigt, dass Beteiligung in der Praxis geschätzt und umgesetzt wird. Vor allem hinsichtlich der Wohnumfeldgestaltung und der Anlage von Mietergärten ist es den Unternehmen wichtig, diese Bereiche unter Berücksichtigung der Wünsche und Anregungen der betroffenen Mieter zu planen. Der Aufwand für Beteiligungen kann größer oder kleiner ausfallen. Die Mieter können mit Workshops intensiv in die Planung einbezogen werden, auf Rundgängen mit den Planern vor Ort Veränderungswünsche besprechen und eigene Ideen einbringen. Ein geringerer Aufwand sind beispielsweise Informationsveranstaltungen oder schriftliche Abfragen, ob ein Mietergarten gewünscht ist. Einige Unternehmen berichten von einer zunächst skeptischen Haltung ihrerseits gegenüber der aufgezwungenen Notwendigkeit der Mieterbeteiligung durch das Programm ‚Soziale Stadt‘. Die positiven Erfahrungen zeigen, dass das Förderprogramm durch dessen Auflagen Unternehmen nachhaltig prägen und eine Kultur der Mieterbeteiligung auch in anderen Bereichen fördern kann.

Beteiligung bedeutet Aufwand für die Wohnungsunternehmen. Da die Mieter verschiedene Vorstellungen vom Wohnen haben und Veränderungen nie von Allen gutgeheißen werden kann Beteiligung auch dazu führen, dass Mitarbeiter enttäuscht sind, wenn Veränderungen, die zusammen mit den Nutzern geplant wurden, später nicht entsprechend genutzt werden oder Beschwerden eingehen.

#### *Regeln/Gartenvereinbarungen*

In den Interviews lassen sich zwei gegensätzliche Tendenzen bezüglich der Gartenordnungen feststellen: Einerseits berichten Unternehmen, dass sie lange Zeit keine Gartenordnungen bzw. gartenspezifische Anlagen zum Mietvertrag genutzt haben, dieses aber bei Neuvermietungen seit einigen Jahren umsetzen. Begründet wird dieses damit, dass die Verwaltung professioneller arbeitet, vertraglich festgelegte Regelungen zunehmen und davon auch die Gartenverordnungen betroffen sind. Diese klaren Regelungen sollen eine verlässliche

Basis darstellen, um Rechte und Pflichten der Gartennutzer zu vereinheitlichen. Die Gartenordnungen werden als ein Rahmen gesehen, um Forderungen an die Mieter stellen zu können (vgl. I 44, I 02).

*„Bei Neubauprojekten haben wir jetzt angefangen, das zu regeln. Das heißt, außen schneiden wir [die Hecken], drinnen ist der Mieter zuständig. Und das ist auch in Mietverträgen geregelt. In älteren Bereichen läuft das noch nicht wirklich festgeschrieben, die Gärtner schauen dann in Absprache mit den Bewohnern, dass wer es selber machen kann, es instand hält, das funktioniert auch in vielen Bereichen. Und wenn nicht, [er] die Mitglieder auch mal anspricht“ (I 04).*

Einige befragte Wohnungsunternehmen gehen mit dem Thema Gartenordnung anders um, und legen keine Regeln schriftlich fest, um ihrerseits keine Verpflichtungen gegenüber den Mietern einzugehen (vgl. I 59). Andere gestalten die Mietverträge so, dass sie bezüglich des Gartens nur einen kurzen Absatz verwenden und die Regeln so gering wie möglich halten, der „Regulierungswahn“ (I 29) wird bei diesen Unternehmen gering gehalten. Gleichzeitig sei der Aufwand für eine genauere Kontrolle der Einhaltung der Regeln höher und für die Mitarbeiter nicht umsetzbar. Zudem wird angezweifelt, dass mehr Regelungen grundsätzlich förderlich sind (vgl. I 44).

*„Er [der Mietergarten] wird in der Anlage zum Mietvertrag erwähnt. Es wird erwähnt, dass der gepflegt sein muss. Es wird nicht beschrieben, was dort alles nicht passieren darf. [...] Wir haben so wenige ganz schlechte Erfahrungen. Bei den ganz schlechten Erfahrungen, da haben wir das Problem auch nicht nur bei den Mietergärten, sondern auch mit der Wohnung. Deshalb möchten wir nicht alle Mietergartennutzer in Gemeinschaftshaftung nehmen, weil es mal ein Problem geben könnte. In der Anlage stehen zwei, drei Sätze drin, der Garten muss gepflegt sein“ (I 57).*

Der Ansatz die Regeln auf ein Mindestmaß zu beschränken, kann als ein pragmatischer gewertet werden, da alle Interviewten angeben, dass die Einhaltung der Vereinbarungen ohnehin nur grob kontrolliert wird. Die zuständigen Mitarbeiter der Unternehmen berichten, dass Bestandsrundgänge durchgeführt werden, bei denen auch die Mietergärten abgegangen werden. Wenn ein Garten nicht ausreichend gepflegt wird, werden die entsprechenden Nutzer vom Hauswart vor Ort angesprochen oder schriftlich aufgefordert, einen ordentlichen Pflegezustand herzustellen. Es wird betont, dass die direkte Ansprache vor Ort durch den Hauswart besonders hilfreich ist. Neben den Rundgängen werden die Unternehmen auch durch Nachbarn auf ungepflegte Gärten aufmerksam gemacht (vgl. I 01, I 28, I 57).

*„Im Großen und Ganzen halten sich die Leute schon an die Bestimmungen. Wenn etwas eskaliert, dann müssen wir eingreifen. Aber in der Regel sind wir tolerant. Klar, wenn sich niemand beschwert, muss man auch nicht aktiv werden“ (I 28).*

Die Unternehmen sehen die Umsetzung der Regeln entspannt, als Eigentümer achten sie jedoch auf die Verkehrssicherungspflicht zum Beispiel werden die Mieter aufgefordert, keine Teiche anzulegen oder morsche Sichtschutzelemente abzubauen. Bei Grabeland weisen die Befragten darauf hin, dass sie eingreifen würden, wenn jemand dauerhaft in den Gärten wohnt (vgl. I 29).

*„Nur das Nötigste. Es reduzieren auf das Allernötigste. Jeder sollte da seine Freiheit haben, sich auszuleben, solange die Nachbarn von seiner Gestaltung des Gartens nicht beeinträchtigt sind. Solange es keine Gefahren für Kinder gibt, die in diesen Mietergarten reingehen könnten und in Teichen ertrinken. Oder wenn es irgendwie gefährlich sein sollte“ (I 61).*

### *Zusammenfassung/Bewertung: Regeln/Gartenvereinbarungen*

Der Umgang der Wohnungsunternehmen mit Gartenvereinbarungen und Einhaltung der Regeln lässt sich als ambivalent beschreiben. Einerseits werden teils umfangreiche Gartenordnungen erstellt, Nutzungen und Gestaltung reglementiert, andererseits erfolgt die Kontrolle der Einhaltung nur teilweise oder oberflächlich. Es stellt sich die Frage, ob es überhaupt sinnvoll ist, diese Regeln aufzustellen. Zwar wollen sich die Unternehmen rechtlich absichern, um im Zweifel auf die Vereinbarungen bestehen zu können. Andererseits sind Fälle, in denen es zu großen Schwierigkeiten kommt, selten. Das Vorgehen von Wohnungsunternehmen, die sich als besonders innovativ und veränderungsfreudig darstellen, beschränkt sich auf wenige Bestimmungen. Die Mitarbeiter, die in den Wohnquartieren vor Ort arbeiten, beschreiben, dass sie aktiv werden, wenn ein Garten verwildert, offensichtlich nicht gepflegt wird, Gefahren für Menschen bestehen, Schäden am Gebäude drohen oder Beschwerden von Nachbarn vorliegen. Es besteht ein Unterschied zwischen der Vorstellung einer ordentlichen Verwaltung auf der einen Seite, die detaillierte Gartenordnungen erfordert und dem Umgang mit Mietergärten in der Praxis auf der anderen Seite. Die Interviews zeigen, dass beide Modelle funktionieren, die Umsetzung in der Praxis jedoch von den Vorstellungen eines ordentlichen Gartens der Mitarbeiter vor Ort abhängen sowie den Zeitkapazitäten für regelmäßige Kontrollen.

Der Ansatz, die Mitarbeiter speziell für die Arbeit mit Mietergärten zu schulen, kann sinnvoll sein und für einen pragmatischen Umgang sorgen.

### *Nachfrage*

Die Nachfrage nach Mietergärten wird von den Befragten als unterschiedlich stark beschrieben:

*„Da sind ja auch Kleingartenkolonien noch und nöcher, da werden die [Mieter] auch von sich aus draufkommen, die zu nutzen. Wie gesagt, es ist selten der Fall, dass jemand bei der Neuvermietung auf mich zukommt“ (I 47).*

Als Gründe für eine geringe Nachfrage werden an die Wohnsiedlungen angrenzende Schrebergartenanlagen angegeben, das allgemein sinkende Interesse an Gärten aufgrund der Pluralisierung und Individualisierung der Gesellschaft, kleine Wohnungsgrößen, die nicht familieneeignet sind sowie hohe Anteile von Hochaltrigen (vgl. I 59, I 54, I 47).

Auf der anderen Seite wird argumentiert, dass das Gärtnern ein Dauerthema sei, dessen Nachfrage Schwankungen unterliege, jedoch immer nachgefragt werde (Nachfrage nach Terrassengärten siehe Kapitel 4.1.2).

*„Da muss man kein Hellseher sein, um zu sagen, dass die Nachfrage riesig ist“ (I 62).*

#### *Zusammenfassung/Bewertung: Nachfrage*

Die Erfahrungen der Interviewpartner bezüglich der Nachfrage von Mietergärten bestätigten die in Kapitel 3.1.3 beschriebenen Forschungsergebnisse aus den 1980er Jahren. So hat ein Garten insbesondere für Familien mit Kindern einen hohen Stellenwert, der den Alltag insbesondere mit kleinen Kindern, erleichtern kann. Für die Wohnungsunternehmen kann das Angebot von Mietergärten, sowohl Terrassengärten als auch Grabeland ein Vermietungsargument sein, mit dem insbesondere Familien als Kunden gewonnen werden können. Jedoch sind es nicht nur Familien, die Gärten nachfragen. Garteninteressierte sind in allen Alters- und Sozialgruppen vorhanden; den Mietergarteninteressenten zu beschreiben, ist nicht möglich.

Die Nachfrage nach Mietergärten scheint erst dann groß zu sein, wenn bereits Gärten vorhanden sind, ohne Vorbilder werden Gärten weniger nachgefragt. Die geringe aktive Nachfrage von Mietern nach Mietergärten kann als ein Hinweis darauf gedeutet werden, dass das Angebot von Gärten durch Wohnungsunternehmen bei den Mietern nicht oder wenig bekannt und ungewöhnlich ist.

#### *Aufwand für Wohnungsunternehmen durch Mietergärten*

Mietergärten verursachen für Wohnungsunternehmen einen Arbeitsaufwand, der sich in verschiedene Themen gliedern lässt. Nachfolgend wird auf den Arbeitsaufwand in der Anfangsphase und im wohnungswirtschaftlichen Alltag sowie auf die Kosten/Finanzierung eingegangen.

#### *Aufwand in der Anfangsphase*

Neben den regelmäßigen Aufgaben, die bei Mietergärten anfallen, stellt die Konzipierung, Anlage und Etablierung von neuen Routinen einen Aufwand dar, der im Vergleich zum alltäg-

lichen Aufwand als hoch eingeschätzt wird. Der Aufwand in der Anfangsphase wird als besonders groß beschrieben, da hier der gesamte Prozess durchdacht werden sollte, um den Aufwand langfristig gering zu halten und mögliche Probleme zu vermeiden.

*„Und dann ist es total sexy, wo man sagt „Super Trend“, man verspricht sich auch einiges davon. Also mehr Sauberkeit, mehr Sozialkontrolle, mehr Miteinander, mehr Abbau von Problemen, interkulturelle Begegnungen, tausend Sachen, die da an Hoffnungen und Wünschen reingeschoben werden, dass so eine eierlegende Wollmilchsau daraus geworden ist, die in den seltensten Fällen, das hält was sie verspricht, sondern auch neue Probleme aufwerfen kann. Das muss ein gut geführter Prozess sein, ansonsten gibt es große Probleme und die Wohnungsgesellschaften wollen, dass das irgendwie läuft, aber die Leute, die das dann intern machen, haben gar nicht die Ausbildung dafür. Weder das Gartenexperten Knowhow, noch wie man Prozesse richtig steuert. Die haben mal ein Buch zum Thema Projektmanagement geschaut und denken: Lläuft schon“ (I 58).*

Wenn Mietergärten umgesetzt sind, verändert sich der Aufwand für die Grünpflege. Verträge müssen angepasst werden, Kontrollen und Vorgehen bei Problemen etabliert werden. Auch mit den Mietern müssen neue Strukturen eingeübt und in der Anfangsphase begleitet werden. Den Unternehmen ist es wichtig, deutlich zu machen, welche Aufgaben der Mieter zu erfüllen hat (vgl. I 58, I 64).

*„Ich glaube, einem Mieter ist meistens klar was er in der Wohnung darf. Dass er die sauber halten muss, dass, wenn er einen Teppich haben möchte, er den selber kauft. Dass er nicht eine Wand rausreißen kann, ohne da Rücksprache zu halten. Im Mietergarten ist das oft unklar: Darf ich die Hecke weg machen, darf ich pflanzen was ich will? Darf ich einen Baum pflanzen oder darf ich den Baum weg machen? Ich soll den ja pflegen. Ganz typisch ist der Rasen. Wir müssen immer wieder sagen: Den Teppich in ihrer Wohnung pflegt auch niemand von [Wohnungsunternehmen], den Rasen müssen Sie auch düngen, wässern, pflegen. Das sind Sachen, die sehr oft unklar sind.“ (I 64).*

#### *Aufwand im wohnungswirtschaftlichen Alltag*

Neben dem Aufwand für die Erstellung von Gartenordnungen und der Auseinandersetzung von Wohnungsverwaltungen mit dem Thema Mietergärten beschreiben die Interviewten verschiedene Aspekte, durch die Mietergärten einen Aufwand auslösen. Der Aufwand entsteht auf verschiedenen Ebenen der Wohnungsunternehmen und tritt nicht dauerhaft auf, sondern lässt sich in Zyklen unterteilen. Die Aufwände, die die Befragten beschreiben, sind als Einschätzungen, die aus den eigenen Erfahrungen der Befragten resultieren, zu bewerten. Es zeigen sich deutliche Differenzen in der Wahrnehmung der einzelnen Befragten, aber auch einige Gemeinsamkeiten in der Einschätzung des Aufwandes im Alltag sowie in der Anfangsphase und Etablierung von Mietergärten.

*„Grundsätzlich ist ein Mietergarten nicht umsonst. Es ist eine Investition. Man kann nicht sagen, wir reißen von der Erdgeschoss-Loggia die Wand ein und dann regelt sich alles schon von alleine. Es ist erst mal viel Arbeit. Die Leute müssen erst mal überzeugt werden. Der Vermieter muss erst mal investieren, wird dann aber zumindestens mittelfristig*

*auch Kostenersparnis haben, also muss es weiter nicht pflegen und er wird zufriedene Mieter haben, die weniger wechseln als vorher. Aber man muss erst einmal klar sagen, man muss erst einmal Geld reinstecken. Man muss auch klare Regeln haben. Es müssen Verträge da sein, jeder muss wissen, was er darf und was er nicht darf. Und das ist immer eine gewisse Anfangszeit. Aber irgendwann regelt sich das und dann lässt das auch wieder in der Input-Arbeit nach“ (I 61).*

Die Interviewten bewerten zum Teil nicht den Mietergarten an sich als grundsätzlichen zusätzlichen Arbeitsaufwand, sondern im Alltag nur dann, wenn es zu Problemen und somit zu zusätzlichem Arbeitsaufwand kommt. Sie argumentieren, dass gut laufende Mietergärten wenig Arbeit im Alltag bedeuten und ‚nebenbei‘ mitlaufen. Die anfallende Arbeit bei gut funktionierenden Mietergärten wird von den Mitarbeitern als zur Arbeit dazugehörig empfunden:

*„Solange es alles funktioniert und läuft, ist es kein großer Mehraufwand. Ein Mehraufwand ist es erst, wenn es nicht funktioniert. Das heißt, dann würden sich die Kollegen von mir hinsetzen müssen und Schreiben formulieren und rausschicken müssen. Wenn man es nicht selber lösen kann, dann wird es ein Mehraufwand. Solange die Leute es selber machen können, ist kein Mehraufwand da in dem Sinne. Hilfe gibt es von mir auf jeder Seite, wenn da etwas ist, was nicht passt, wenn etwas heraus getragen werden muss, dann kann man mich gerne anrufen. Man ruft mich auch an und fragt, ob das geht. Wenn ich das zeitlich einrichten kann, dann bin ich da und helfe, ganz einfach. Ich würde das nicht als Mehraufwand beschreiben, sondern das ist mein Job. Das gehört mit dazu“ (I 05).*

Mietergärten stellen für die Verwaltung von Wohnungen eine Besonderheit dar, ein ‚Extra‘, das nicht automatisch bei jeder Wohnung dazugehört. Dieses Extra mit zu verwalten, beurteilen die Mitarbeiter als gut durchführbar, wenn der zusätzliche Aufwand in den Alltag integrierbar ist:

*„Das gehört zur täglichen Arbeit dazu. Dann dürfte ich gar nichts Gesondertes oder Besonderes anbieten. Es ist so im Rahmen, dass man das gut machen kann, wenn man Gärten mit anbietet“ (I 02).*

Wenn Mietergärten auf Wunsch der Mieter angelegt werden, erwarten die Wohnungsunternehmen mehr Engagement in der Pflege und weniger Aufwand für sich, da sich die Mieter aktiv für den Garten entschieden haben und je nach Organisationsform eine Gartengebühr bezahlen. Grundsätzlich wird bei beiden Organisationsformen berichtet, dass es im Alltag weniger Probleme bzw. Arbeitsaufwand bei älteren Mietern gäbe als bei jüngeren Mietern (vgl. I 42, I 47).

Es wird einerseits betont, dass der Zeitaufwand im Arbeitsalltag zu bewältigen ist, andererseits jedoch den Aufgaben, die im Alltag durchgeführt werden können, Grenzen gesetzt sind. Als wichtiger Faktor wird die Arbeitskapazität der Mitarbeiter hervorgehoben. So verweisen Hauswarte darauf, dass sie eine hohe Anzahl von Wohnungsbeständen betreuen, was ihre Kernaufgabe darstellt. Ihre Möglichkeiten, sich intensiv um Mietergärten zu kümmern, sind

somit eingeschränkt. Befragte aus größeren Unternehmen betonen, dass die Betreuungskapazitäten verschieden sind und insbesondere Genossenschaften mehr Zeit für diese Zusatzleistungen einräumen, die Handlungsmöglichkeiten zwischen den Unternehmensarten verschieden sind (vgl. 2.2.2).

*„Das hat auch immer etwas mit Betreuungsrelationen und Möglichkeiten zu tun, sich sehr intensiv um so etwas zu kümmern, weil es eine Zusatzleistung ist. Ich glaube, dass die Möglichkeiten da sehr unterschiedlich sind“ (I 25).*

Es fällt auf, dass der Arbeitsaufwand für Mietergärten vor allem auf der Ebene der vor Ort handelnden Mitarbeiter thematisiert wird sowie von deren Vorgesetzten. Befragte aus dem höheren Management betonen eher die Vorzüge von Mietergärten als den Aufwand (vgl. I 30, I 25, I 23, I 53). Es wird deutlich, dass eine Diskrepanz zwischen der Auffassung des Aufwandes für Mietergärten auf verschiedenen hierarchischen Ebenen vorhanden ist.

*„Für das Wohnungsunternehmen ist es ganz objektiv gesehen viel mehr Arbeit, mehr Geld“ (I 46).*

*„Also Geschäftsstelle heißt Vermietung und die sind ganz dicht dran. Die haben jeden Tag den Ärger“ (I 44).*

In Fällen von negativen Entwicklungen von Mietergärten berichten die Interviewten, dass diese Gärten nach ihrer Erstanlage seitens der Wohnungsverwaltung wenig oder nicht begleitet wurden. Das ‚Sich-Kümmern‘ wird als wichtiger Aspekt für langfristig bestehende Mietergärten gewertet (vgl. I 56, I 59, I 61). Die Befragten berichten von guten Erfahrungen mit externen Akteuren bzw. zusätzlichen internen Mitarbeitern, die für Mietergärten gesondert engagiert werden. Vor allem bei Grabeland-Anlagen engagieren einige Unternehmen externe Berater oder ‚Kümmerer‘. Auch engagierte Mieter können in Grabeland-Situationen die Wohnungsunternehmen entlasten und als Ansprechpartner fungieren. Insgesamt werden Terrassengärten als weniger aufwändig beschrieben als Grabeland (vgl. I 46) (vgl. Kapitel 4.1.2).

*„Ich denke, dass es immer einen großen Aufwand von außen bedarf, damit es auch tatsächlich zu etwas führt. Man wird gerade in diesen großen Siedlungen hier keine komplette Gemeinschaft finden, die sagt: „Wir gehen jetzt alle zum Gärtnern raus.“ Und diese Auseinandersetzung, dass man einerseits schon diese Mühen hat, Leute zu finden und es mit denen zu gestalten und die auch bei der Stange zu halten“ (I 59).*

Der Aufwand für die Verwaltung von Grabeland wird von den Interviewten als höher eingeschätzt als bei Terrassengärten. Wenn eine Gartenparzelle frei wird, fragen die interessierten Mieter nach dem Standort, Wasserzugang, Pflegezustand, Nachbargarten und anderen Gartenaspekten. Die Vergabe von Grabeland wird mit der Wohnungsvermietung verglichen, die

ebenfalls von mehreren Faktoren beeinflusst wird und der Aufwand in der Praxis höher ist, als er nach außen erscheint (vgl. I 30).

Ein nicht alltäglicher Aufwand besteht in der Instandhaltung. Die Instandhaltungsaufgaben werden nach Bedarf durchgeführt bzw. bei Terrassengärten wird ein Mieterwechsel oft zum Anlass genommen, einzelne Gärten für die Neuvermietung zu überarbeiten (vgl. I 02, I 42).

*„Man darf die Instandhaltung nicht vergessen. Natürlich müssen irgendwann Terrassen wieder gerichtet werden und Zäune erneuert werden und sonst etwas. Oder Büsche müssen mal geschnitten werden. Oder ein Baum ist mal so hoch, dass er gefällt werden muss“ (I 61).*

#### *Finanzierung/Kosten von Mietergärten*

Die Kosten, die Mietergärten verursachen, werden ähnlich wie der Aufwand im wohnungswirtschaftlichen Alltag aus unterschiedlichen Perspektiven betrachtet. Eine Argumentation ist, dass Mietergärten nur wenig Kosten verursachen. Aufwand entsteht dann, wenn einzelne Mieter ihre Gärten nicht mehr selber pflegen und die entstehenden Pflegekosten dem betroffenen Mieter nicht in Rechnung gestellt werden können. Außerdem entsteht ein Verwaltungsaufwand und somit Kosten, wenn Mieter an die Pflege erinnert werden oder weitere Maßnahmen getroffen werden müssen. Diese Kosten werden von den Befragten als überschaubar bewertet, da es sich um wenige Fälle handelt, bei denen ein höherer Aufwand notwendig ist. Fälle, in denen mehr Geld investiert wird, ist beispielsweise der Todesfall eines Mieters ohne Erben. In diesem Fall muss das Wohnungsunternehmen einen unter Umständen über Jahrzehnte genutzten Garten zur Wiedervermietung wieder herstellen, mieter-eigene Einbauten im Mietergarten müssen entfernt werden. Darüber hinaus sind Instandhaltungsarbeiten im Allgemeinen nur in größeren Zyklen notwendig (vgl. I 01, I 02, I 23, I 56, I 61).

*„Das kann sich die Gesellschaft auch mal leisten, auch diese Investitionen in Hardware und Software bei den Mietergärten zu leisten“ (I 45).*

Als Verlustgeschäft müssen Mietergärten bewertet werden, wenn die reine Ein- und Ausgabenseite betrachtet wird. Die regelmäßigen Ausgaben für Wasser, allgemeine Grünpflege (u.a. Wege), Wegebeleuchtung, wiegen die Einnahmen durch die Vermietung der Mietergärten nicht auf. Zusätzliche Ausgaben entstehen, wenn Gartenfirmen, Gartenexperten oder andere ‚Kümmerer‘ engagiert werden, um die Mieter zu beraten und unterstützen. Befragte auf Prokuristen-/Geschäftsführungsebene betonen, dass der Nutzen von Mietergärten für das Wohnungsunternehmen höher bewertet wird als die Gesamtkosten und es möglich ist, mehr Gelder für diese Gärten zur Verfügung zu stellen. Im Vergleich zu anderen Ausgaben stellen die Mietergärten einen geringen Kostenfaktor dar (vgl. I 28, I 44, I 45).

*„Eine wirkliche Kostenersparnis ist nicht da. Grundsätzlich werden Flächen aus der Gartenpflege herausgenommen und damit wird sie niedriger. Aber ich denke, auf der anderen Seite muss man auch wieder Geld rein stecken. Wenn etwas kaputt ist, dann muss man es ja auch reparieren lassen, damit das ordentlich ist. Man muss defekte Zäune ersetzen. Dann sparen wir vielleicht bei der Pflege etwas, aber bei den Betriebskosten, bei Instandhaltung nicht. Es ist ja ein Mehrwert vorhanden, dieser Mehrwert muss unterhalten werden und instandgehalten werden. Auf der anderen Seite vermietet man diese Wohnungen sehr viel einfacher und spart sich Vertriebskosten“ (I 61).*

Bezüglich der Reduzierung der Betriebskosten für die Mieter gibt es verschiedene Auffassungen. Einerseits wird argumentiert, dass durch die um die Mietergärten verringerte gemeinschaftliche Fläche weniger Kosten für die allgemeine Grünpflege anfallen. Andererseits argumentieren die Befragten, dass es geänderte Anforderungen an die Pflege der Grünflächen gibt und beispielsweise die Hecken der Mietergärten mit geschnitten werden müssen. Außerdem können sich die Kosten erhöhen, wenn Mieter auch die öffentliche Freifläche bepflanzen und diese Pflanzen von den Gartenfirmen mit gepflegt werden (vgl. I 12, I 56, I 58).

#### *Finanzielle Förderung*

Das Städtebauförderungsprogramm ‚Soziale Stadt‘ wurde bereits im Zusammenhang mit der Mieterbeteiligung erwähnt, da es die Anlage von Mietergärten fördert. Die Befragten berichten, dass die finanzielle Förderung ein ausschlaggebendes Argument für Mietergärten sein kann bzw. einen Anreiz dafür gibt, dass sich Wohnungsunternehmen mit dem Thema auseinandersetzen. Die finanzielle Förderung beträgt in der Regel fünfzig Prozent der förderfähigen Maßnahmen (vgl. I 23, I 61, I 62).

*„Wir haben auch das Glück gehabt, das die Gebiete, es waren ja meistens die schlechteren Gebiete, Fördergebiete der Stadtteilentwicklung waren. Und es war immer nur möglich mit der Finanzierung [der Mietergärten] über die Programme der Stadt, dass sie Zuschüsse gegeben hat“ (I 61).*

Ohne die zusätzlichen finanziellen Mittel über das Bundesprogramm werden Freiflächen oft mit geringerem Aufwand neu gestaltet als mit Förderung. Mietergärten können dabei ohne Förderung ein Element sein, das gar nicht oder mit geringerer Ausstattung umgesetzt wird. Die Ausstattung des Grundgartens wird in diesen Fällen deutlich reduziert, indem zum Beispiel auf Elemente wie Sichtschutz und Hecken verzichtet wird. Andere Unternehmen berichten, dass sie durch die Bundesförderung auf das Thema Mietergärten aufmerksam gemacht wurden und die positiven Resultate sie darin bestärkten, auch in anderen, nicht-geförderten Gebieten Mietergärten zu realisieren (vgl. I 23, I 61, I 62, I 25).

*„Aber derzeit ist nicht zu erwarten, dass wir Fördergelder bekommen werden. Das heißt wir werden Außenanlagen trotzdem verändern und ertüchtigen, aber voraussichtlich nicht*

*in dem Rahmen, den wir gemacht hätten, wenn es die Fördermittel der Stadt gegeben hätte“ (I 25).*

*„Initialzündung war aber schon die Wohnumfeldverbesserung ‚Soziale Stadt‘. Ansonsten wäre man nicht so in der Massivität und nicht mit dem Umfang in das Quartier reingegangen, wenn es das Förderprogramm nicht gegeben hätte. Und nachdem auch die Mietergärten explizit in dem Förderprogramm erwähnt sind und gefördert werden oder gefördert worden sind, hat man sich das dann schon auch auf die Fahne geschrieben“ (I 62).*

#### *„Glaube“ an Mietergärten*

Je nach Betrachtungsebene können Mietergärten als finanziell lohnenswerte Investition betrachtet werden oder als Verlustgeschäft. Die Interviewten beschreiben, dass sie nicht beurteilen können, ob sich Mietergärten finanziell lohnen, wenn Mietergärten im größeren Zusammenhang betrachtet werden. Auf der einen Seite stehen die Kosten für die Ausstattung, Grünpflege, Instandhaltung, ggf. Gartenberatung und Begleitung der Gartennutzer, diese Kosten sind erfassbar. Die weiteren Personalkosten hängen vom Aufwand und Arbeitskapazitäten der Mitarbeiter ab. Diese Kosten sind nur schwer zu ermitteln, da in der Praxis keine gesonderte Stundenerfassung erfolgt. Der größte Faktor, der zu der schwierigen Berechenbarkeit bezüglich der Frage, ob sich Mietergärten finanziell lohnen beiträgt, ist die Zufriedenheit der Mieter. Bei einer hohen Wohnzufriedenheit ist es wahrscheinlicher, dass weniger Mieter die Wohnung kündigen, eine gute Nachbarschaft besteht und die Wohnanlagen einen guten Eindruck machen (siehe Kapitel 4.1.1). Die positiven Faktoren, die Mietergärten bewirken, werden von Wohnungsunternehmen quantitativ nicht erfasst. Die Interviews spiegeln dies wider: Die meisten Befragten *glauben* daran, dass sich Mietergärten finanziell amortisieren. Die Nachteile, die das Anbieten von Mietergärten mit sich bringen kann, sind den Wohnungsunternehmen bewusst und werden in Kauf genommen (vgl. I 04, I 61, I 23).

*„Das ist eine gute Frage. Abschließend kann ich das gar nicht genau beurteilen“ (I 04).*

*„Ich glaube, unter dem Strich, dass es sich rechnet, sich so einen Fachmann [Garten- und Landschaftsarchitekt] vorzuhalten, der eben darauf achtet, dass diese Qualität in den Beständen auch dableibt“ (I 53).*

*„Die Investitionen werden sich auf eine Art amortisieren, da bin ich mir ganz sicher“ (I 61).*

Mietergärten werden als Win-Win Situation beschrieben, aus der sowohl Wohnungsunternehmen als auch Mieter Vorteile ziehen. Die Genossenschaften betonen, dass ihr Anliegen die Mitglieder-Förderung und insbesondere die Förderung von Nachbarschaften ist. Sie sehen Mietergärten im Zusammenhang mit anderen Angeboten zur Förderung der Nachbarschaft, beispielsweise der Unterhaltung und kostenlosen Bereitstellung von Gemeinschafts-

räumen oder Spielplätzen. Diese Arbeit veranschaulicht, dass die Betrachtungsweise ausschlaggebend für die Bewertung von Mietergärten ist (vgl. I 04).

*Zusammenfassung/Bewertung: Aufwand von Wohnungsunternehmen durch Mietergärten*

Mietergärten stellen einen Aufwand dar, der neue Abläufe in der Verwaltung erfordert. Die Aussagen der Interviewten zeigen, dass der Themenkomplex Mietergärten als ein Prozess angesehen werden kann, der in verschiedene Phasen gliederbar ist, die unterschiedliche Arbeit, Planung, Zeit und finanzielle Kontingente erfordern. Veränderungen sind vor allem in der Anfangsphase vorhanden, wenn die Gärten konzipiert werden und neue Vorgehensweisen, zum Beispiel Pflegeroutinen, Änderungen der Nutzungsvereinbarungen sowie Kontrollen erforderlich sind. Wie mit diesen Veränderungen umgegangen wird, ist einerseits individuell von den einzelnen handelnden Akteuren abhängig, andererseits auch von institutionellen Faktoren beeinflusst. Wie viel Aufwand, wie viel ‚Kümmern‘ ein Wohnungsunternehmen in der Praxis umsetzen kann, wird je nach Nähe zu den Mietern aus unterschiedlichen Winkeln betrachtet. Ob Wohnungsunternehmen Mietergärten umsetzen und mit welchem Engagement, kann davon abhängen, wie mit Veränderungen umgegangen wird, sowohl bei den einzelnen Mitarbeitern als auch innerhalb des Unternehmens als Institution.

Die Verringerung von Aufwand ist durch ein konzeptionell und strukturell durchdachtes Vorgehen von der Grundidee bis zum Übergang der Gärten in die Arbeitsroutinen der Mitarbeiter möglich. Die Realität zeigt jedoch, dass die Kapazitäten der Mitarbeiter eine intensive Begleitung und ggf. konzeptionelle Weiterentwicklung der Mietergärten nicht zulassen. Direkte Vorgesetzte von Hauswarten und Kundenbetreuern betonen häufiger den zusätzlichen Zeitaufwand, den die Mietergärten im Alltagsgeschäft bedeuten, während auf der Ebene der Geschäftsleitung den zusätzlichen Belastungen wenig Bedeutung zugemessen wird. Die Interviewten betonen hierbei einerseits das Engagement einzelner Personen (vgl. 4.1.1) andererseits jedoch auch die Grenzen, welchen Aufwand Vermieter in ihren Arbeitsalltag einbeziehen können.

Es ist möglich, dass der Genossenschaftsgedanke, der die Förderung der Mitglieder herausstellt, ein Grund dafür sein kann, dass für das Zusatzangebot Mietergärten mehr Zeit aufgebracht wird.

Die Interviews zeigen, dass verschiedene Argumente bestehen, inwieweit sich Mietergärten finanziell lohnen. Zur Förderung von Mietergärten zeigt das Programm ‚Soziale Stadt‘ einen starken Einfluss. Die finanzielle Förderung für die Gestaltung der Außenanlagen stellt mit der Hälfte der förderfähigen Kosten einen großen Anreiz dar und kann für neue Qualitäten im Freiraum sorgen. Mit oder ohne Förderung stellen Mietergärten einen finanziellen Faktor dar, der auf verschiedenen Ebenen Kosten und Aufwand verursacht. Die Frage, ob in dieses

Thema investiert wird, ist bei den befragten Unternehmen verschieden. Der Aufwand, Interesse und langfristige Betrachtung der Vor- und Nachteile beeinflussen die Entscheidungen auf Ebene der Kosten von Mietergärten. Die Einstellung einzelner Mitarbeiter und Unternehmen bezüglich Mietergärten scheint ein entscheidender Faktor zu sein. Der Glaube an Mietergärten und die Überzeugung, dass sich die Investition insgesamt lohnt, ist ein überraschendes Ergebnis dieser Arbeit. Die Effekte von Mietergärten sind nur schwer zu erfassen, einfache Input-Output Aufstellungen werden der Komplexität der Einflussfaktoren nicht gerecht.

#### *Förderung/Aktionen für Mietergärten*

Wenn die Mietergärten erstellt sind, fördern einige Wohnungsunternehmen die Gartennutzer mit besonderen Aktionen. Dazu gehören beispielsweise Blumenaktionen, Blumenzwiebeln, die im Herbst oder Frühlingsblüher im Frühjahr kostenlos verteilt werden, oder Gutscheine für Baumärkte, mit denen Gartenbesitzer unterstützt werden. Die Blumenaktionen sind zum Teil für alle Mieter offen, so dass auch Balkonnutzer, Mieter, die einen Vorgarten pflegen oder einen Mietergarten haben, Pflanzen erhalten. In anderen Beispielen werden die Blumen nur an Mieter vergeben, die einen Vorgarten pflegen, um ihr Engagement zu unterstützen.

*„Es gibt sie [die Pflanzen] nur für die Haustürbeete. Nicht für die Mietergärten. Das war nur ganz am Anfang. Das ist ja auch nicht der Effekt. Wenn die Leute das auf die Balkone brachten. Das war nicht der Effekt, den wir haben wollten. Es sollte für den Stadtteil sein“ (I 43).*

Gartenwettbewerbe werden ebenfalls von den Befragten als Möglichkeit der Förderung von Mietergärten genannt, diese können jährlich oder in unregelmäßigen Abständen stattfinden. Die Nutzung von Mieterzeitschriften wird ebenfalls erwähnt, um auf Gartenwettbewerbe, prämierte Gärten oder allgemein auf das Gärtnern aufmerksam zu machen. Gleichzeitig wirken diese Maßnahmen als internes Marketing. So werden die Mitarbeiter regelmäßig an das Thema erinnert und bei Gartenwettbewerben verschiedene Mitarbeiter bei Juryrundgängen involviert. Durch die Einbeziehung von Mitarbeitern und Geschäftsführern kann so die Gelegenheit für Austausch und Erweiterung der Bestandskenntnisse genutzt werden (vgl. I 44, I 45, I 53, I 01, I 61, I 02).

*„Gleichzeitig spiegelt aber auch unser Wettbewerb und die entsprechende Berichterstattung in der Zeitung wider, dass dem schon ein Stellenwert eingeräumt wird und dass durch schöne Anlagen ja auch die Mieter animiert werden. Unsere Mieterzeitung hat eine wichtige Funktion“ (I 44).*

*„Da sind Mieterinnen und Mieter natürlich total stolz, wenn ihr Mietergarten oder ihr Balkon in der Zeitschrift präsentiert wird. Da wird man dann natürlich auch als Kundenbetreuer angesprochen: ‚Haben Sie gesehen, mein Garten ist in der Mieterzeitung.‘ Die sind*

*natürlich super stolz und es erfüllt einen selber natürlich auch mit Freude, dass die Mieterinnen und Mieter es zu schätzen wissen, dass auch wir herumgehen und das prämiieren. Das ist immer ein schönes Erlebnis“ (I 47).*

Bei der Erstanlage von Mietergärten unterstützen die Wohnungsunternehmen die ‚Neugärtner‘ zum Teil mit Gartenberatung, Pflanzpaketen oder benennen einen direkten Ansprechpartner im Unternehmen für gärtnerische Fragen. Ein weiterer Aspekt sind gemeinschaftliche Gartengeräte, die von einem Mieter verwaltet werden. Interviewpartner von Genossenschaften heben diesen Aspekt eher hervor als andere Wohnungsunternehmen (vgl. I 44, I 62, I 01, I 02).

#### *Zusammenfassung/Bewertung: Förderung/Aktionen für Mietergärten*

Die Wohnungsunternehmen beschreiben verschiedene Aktivitäten/Angebote zur Förderung von Mietergärten. Diese sind weniger systematisch als zufällig zu bewerten und haben im gesamten Mietergartenangebot eine geringere Bedeutung. Erklärbar ist es dadurch, dass Mietergärten ein besonderes Angebot sind, das über das Kerngeschäft der Unternehmen hinausgeht. Weitere Angebote über die Anlage, Pflege, Instandhaltung etc. hinaus sind im Regelgeschäft nur dauerhaft integrierbar, wenn das Thema von einem Mitarbeiter oder einer Abteilung intensiv betreut wird. In den anderen Fällen finden spezielle Gartenangebote eher sporadisch statt. Eine weitere Argumentation hierfür ist auch die geringe Mieteranzahl, die direkt durch die Mietergärten erreicht wird.

#### *Mietergärten in Großwohnsiedlungen*

Das Thema Mietergärten in Großwohnsiedlungen spielt für die Interviewten nur hinsichtlich weniger Aspekte eine gesonderte Rolle. Besonderheiten in der Siedlungsart der 1960er und 1970er Jahre sehen die Interviewten in den großzügig bemessenen Freiflächen, die die Anlage von Mietergärten ermöglichen und gleichzeitig ausreichend Fläche für andere Nutzungen lässt. Die Gebäude befinden sich oft in Parkanlagen, wobei positiv hervorgehoben wird, dass sich Mietergärten aus Sicht der Landschaftsplanung in diese Parklandschaft gut einfügen. Die ohnehin bestehende Notwendigkeit zur Modernisierung und Überarbeitung der Freiflächen wird erwähnt und die Möglichkeit, das nachbarschaftliche Leben durch eine Neugestaltung der gemeinschaftlichen Flächen zu beleben. Ein weiterer Aspekt ist die Umweltgerechtigkeit, womit ein Ausgleich für mangelnde Wohnbedingungen und -qualität beschrieben wird (vgl. I 14, I 13, I 04, I 28, I 45).

*„Da wo höher gebaut in der Geschossigkeit ist, steht auch mehr Freifläche zur Verfügung. Die Quartiere sind zum Teil in den Siebzigern gebaut worden und wir sind auch dran, dort neu zu gestalten. In diesem Zusammenhang sind auch Mietergärten und das Thema wie*

*kriege ich die Bewohner dazu, sich wieder mehr verantwortlich für den Bereich vor der Haustür zu fühlen“ (I 04).*

Als Nachteil der Mietergärten in Großsiedlungen, insbesondere Terrassengärten, wird angesehen, dass prozentual nur wenige Bewohner von den Gärten direkt profitieren. So findet eine Ungleichbehandlung der Mieter statt. Es wird argumentiert, dass die Anlage von Terrassengärten die gemeinschaftliche Freifläche verringern würde, was als Argument gegen individuelle Mietergärten verwendet wird (vgl. I 57, I 25). Das Thema privater gegenüber gemeinschaftlicher Nutzung von Freiflächen und Mietergartenansätzen wird im Kapitel 4.3.2 ausführlich diskutiert.

Finanzielle Förderungen können für Großsiedlungen ausschlaggebend dafür sein, Mietergärten umzusetzen bzw. die Freiflächen in diesen Siedlungen mit besonderem Engagement neu zu gestalten (vgl. I 23, I 62).

*„Dass natürlich alle Großwohnsiedlungen [Soziale Stadt]-Gebiete sind und wir dort im Zuge von Wohnumfeldverbesserung dieses Thema immer irgendwie im Fokus haben, mehr noch als woanders. Dann ist es dort nicht ganz so zufällig wie woanders. Aber prinzipiell ist es nicht anders“ (I 23).*

Im Vergleich zu kleinen Anlagen, die im Besitz von Genossenschaften sind, wird argumentiert, dass in Großwohnsiedlungen oft viele verschiedene Menschen zusammen leben, diese „Mieter zusammengewürfelt“ (I 23) sind. Einige Interviewte berichten von vermehrtem Vandalismus in Großwohnsiedlungen und sehen hierdurch vor allem Grabeland als anfällig für Zerstörungen. Die als bevorzugt vermutete Anmietung von weiter entferntem Grabeland wird von einigen Interviewten aus diesem Grund angenommen. Ebenso wie dem vermuteten Wunsch der Mieter nach einem eigenen Garten, zum Beispiel Schrebergarten, mit mehr Abstand zur Siedlung (vgl. I 22, I 24):

*„Das ist auch immer mit dem Wunsch verbunden, rauszukommen. Und nicht nur einen Garten, nicht nur grünes Ackerland, sondern immer auch eine andere Umgebung. Wenn man das auf die Großwohnsiedlung übertragen würde, dann ist auch das eher ein Stückchen weiter weg, aber auch nicht zu weit“ (I 22).*

#### *Zusammenfassung/Bewertung: Mietergärten in Großwohnsiedlungen*

Die Interviews zeigen insgesamt, dass die Wohnungsunternehmen das Ziel verfolgen, ihre Wohnungsbestände nachhaltig zu bewirtschaften; ob diese Bestände in Großsiedlungen liegen oder in anderen Siedlungsarten, spielt im Vergleich zu anderen für Mietergärten relevanten Thematiken eine geringere Rolle. Wenn Wohnungsunternehmen in Großwohnsiedlungen Wohnungsbestände haben, ist die Wahrscheinlichkeit höher, dass sie blockweise zusammenhängende Wohnungen besitzen. Dieses hängt mit der Planung und dem Verkauf

der Wohnungsbestände zusammen, die üblicherweise als Paket verkauft wurden. Mietergärten spielen also überwiegend aufgrund der großen, zusammenhängenden Wohnungsbestände, den großzügigen Freiflächen sowie der Notwendigkeit der Modernisierung dieser Anlagen eine Rolle. Das Bundesprogramm ‚Soziale Stadt‘ ist in diesem Zusammenhang erwähnenswert, da die Bundesförderung einen finanziellen Anreiz bietet, die Freiflächen aufwändiger neu zu gestalten, als wenn die Freiflächen der Wohnungsbestände ohne zusätzliche Förderung erneuert werden.

#### *Ziele und Positionen von Wohnungsunternehmen*

Wohnungsunternehmen verfolgen mit der Anlage von Mietergärten mehrere Ziele, die sich in wirtschaftliche, soziale und gestalterische Ziele sowie die persönliche Motivation der Akteure unterscheiden lassen.

#### *Ziele von Mietergärten*

Die Wohnungsunternehmen geben Vermietungsschwierigkeiten, Modernisierung von Wohnsiedlungen sowie zusätzliche finanzielle Förderungen als Schlüsselereignis an, die dazu geführt haben, sich mit dem Thema Mietergärten zu beschäftigen. Auch externe Projekte, Anfragen von Initiativen können den Anstoß zur Anlage von Mietergärten geben (vgl. I 61, I 59, I 63).

*„Es gab zu der Zeit einfach Vermietungsprobleme, Vandalismus, Leerstände, problematische Stadtteile, und man hat sich einfach Gedanken gemacht, inwieweit man durch Einbeziehung der Mieter mehr Identifikation herstellen kann, also dass es doch mehr Mieter gibt, die nicht wegziehen“ (I 44).*

#### *Wirtschaftliche Ziele*

Die wirtschaftlichen Ziele basieren darauf, langfristig Kosten einzusparen. Argumentiert wird mit der Kostenersparnis durch die Pflege eines Teils der Grünanlagen durch Mieter. Gleichzeitig können als Mietergärten vermietete Flächen, die ansonsten nicht genutzt werden, einen Ertrag bringen. Die Wohnqualität kann erhöht und so der Mietzins angepasst werden. Genossenschaften klassifizieren ihren Wohnungsbestand nach einer eigenen Wohnwertmiete, die mit Balkon oder Terrasse höher ausfällt als ohne privaten Freiraum. Eine hohe Wohnzufriedenheit und Identifikation mit der Wohnung führt zudem zu einer höheren Mieterbindung. Es wird vermutet, dass Mieter, die sich um ihren Garten kümmern, Geld in Ausstattung investieren, sich niederlassen und so länger in der Wohnung wohnen bleiben. So kann die Fluktuation sinken (vgl. I 25, I 56, I 29, I 44, I 23, I 54, I 57).

*„Dass die Mieter sich bei uns wohl fühlen und bleiben und dass sie sich noch mehr als normal mit ihrer Wohnung identifizieren. Wenn jemand Freude am Garten hat, das alles*

*schon seit zwanzig oder dreißig Jahren hat wachsen sehen, der verlässt das nicht so gerne“ (I 23).*

Neben der vermuteten geringeren Fluktuation sehen die Befragten Mietergärten als Vermietungsargument: Schön gestaltete Außenanlagen fördern das Image der Siedlung und werten sie optisch auf. Von Mietern gepflegte Grünflächen bringen einen Detailreichtum in die Gestaltung der Außenanlagen, der von Gartenpflegefirmen in der Form aus Kostengründen nicht beauftragt werden kann. Die Erdgeschosswohnungen erhalten durch die Gärten ein Alleinstellungsmerkmal im Vergleich zu Etagenwohnungen. Unternehmensinterne Bewertungsanalysen, Kundenzufriedenheitsanalysen können zudem auch eine Motivation für die Anlage von Mietergärten geben. Wenn Mieter das Wohnumfeld beurteilen sollen, unterscheiden diese im Gegensatz zu Mitarbeitern von Wohnungsunternehmen nicht nach öffentlichem Wohnumfeld und privaten Mietergärten. Das Wohnumfeld wird von Mietern als Ganzes gesehen. Dies kann Mitarbeiter motivieren, auch Mietergärten mit zu bedenken (vgl. I 53, I 54, I 25, 62).

*„Es ist natürlich dadurch, dass wenn ich vernünftige Mietergärten habe, dann macht es einen besseren Eindruck. Eine private Pflegefläche sieht immer ganz anders aus, als eine stark der Pflegefähigkeit geschuldete Optimierung von Außenflächen“ (I 53).*

### **Soziale Ziele**

Die sozialen Ziele beziehen sich auf die Kundenzufriedenheit. Ein Mietergarten ermöglicht Mietern ein gartenbezogenes Wohnen in einer Mietwohnung. Einen Kleingarten können und/oder wollen sich nicht alle Mieter leisten. Ein Mietergarten kann verschiedene Wohnbedürfnisse erfüllen. Das Bedürfnis nach einem Garten zu erfüllen und zufriedene Kunden zu haben, schätzen die Wohnungsunternehmen. Es ist jedoch zu beachten, dass ein Mietergarten nur ein Aspekt des Wohnens ist und die Wohnqualität einer Wohnung und Siedlung von mehreren Faktoren abhängt (vgl. I 54, I 62, I 47).

*„Es ist das Ziel, dass dort Leben passiert und ein bisschen Begegnung stattfindet, dass man sich gegenseitig hilft. Und das es schlicht interessanter ist als nur ein Stück Rasen, Planschbecken und Grill, der sonst da draußen steht. Das soll wirklich Leben ins Quartier bringen“ (I 57).*

*„Das Wohlbefinden steigern. Das ist ein ganz großer Punkt. Die Mieter mit einbinden und denen die Möglichkeit geben, sich eine schöne Oase zu schaffen, um sich wohl zu fühlen“ (I 01).*

Mietergärten werden als Maßnahme der Quartiersentwicklung gesehen. Siedlungen sollen durch die positiven Effekte von Mietergärten stabilisiert, Nachbarschaften gestärkt und Konflikte verringert werden. Zudem können mit Mietergärten integrative Ziele verfolgt werden.

Dieses Ziel teilen sowohl Mitarbeiter von Wohnungsunternehmen als auch die anderen Akteure, die in Mietergärten involviert sind und diese fördern (vgl. I 14, I 21)

*„Die Nachbarn, also Leute, die nebeneinander gewohnt haben und unterschiedliche Sprachen sprachen, haben sich plötzlich über Schnecken unterhalten und wie sie ihre Pflanzen schützen können und so weiter – man tauscht sich aus. Die haben Tür an Tür gewohnt und nie miteinander geredet vorher. Insofern finde ich solche Aktivitäten sehr, sehr wichtig und deswegen haben wir diesen Weg bestritten“ (I 14).*

*„Wir versuchen dadurch, unsere Quartiere zu stabilisieren. Wer miteinander Stiefmütterchen anpflanzt, der haut sich normalerweise nicht gegenseitig aufs Maul. Das ist eines unserer ganz große Ziele“ (I 61).*

Mietergärten können die Gartennutzer in verschiedener Hinsicht fördern und unterstützen; vor allem sozial benachteiligte Bevölkerungsgruppen erhalten Möglichkeiten der Mitgestaltung und Verantwortungsübernahme („Empowerment“). Insbesondere in Grabeland-Gärten, in denen kleine Parzellen angeboten werden, findet eine Gemeinschaftsbildung statt, die für die Bewohner und das Zusammenleben förderlich sind. Zudem sind sie kostengünstig anmietbar. So stellen diese Gärten auch einen Treffpunkt dar, der insbesondere Erwachsenen die Möglichkeit zum Aufenthalt außerhalb der Wohnung gibt. Mietergärten sollen so einen sozialen Beitrag in durchmischten Wohnquartieren leisten (vgl. I 45, I 61, I 63, I 21).

*„Es gibt in den Gebieten wenig Treffpunkte für Männer, in anderen Stadtteilen gibt es die Kulturtreffs, wo sich die Männer tagsüber treffen, quatschen, was auch immer, das gibt's hier gar nicht. Es gibt hier sehr viele Angebote für Kinder, viele für Frauen aber praktisch keine nur für Männer. Da hat sich dann herausgestellt, dass die Gärten so ein kleiner Kulturtreff sind, wo sich die Männer aus verschiedenen Nationen auch treffen, wo sie sich aufhalten und austoben können“ (I 13).*

*„Das Ziel, die Stabilisierung von Nachbarschaften zu erreichen, ist ein Baustein. Ich glaube, es ist ganz wichtig, gerade in den Stadtteilen, in denen soziale Problemlagen sich häufen, dass es trotzdem über so eine Maßnahme gelingt Aktivität zu erzeugen. Darüber kommen die Leute dann auch vor Ort ins Gespräch. Das kann beispielgebend sein, dass jemand anderes, der das sieht, vielleicht sagt, ich möchte auch einen Mietergarten haben. Also Verantwortung übernehmen, das ist glaube ich, ganz ganz wichtig für die Menschen. Und es funktioniert auch in der Bandbreite oder in der Vielfalt, wie dann diese Mietergärten entstehen“ (I 45).*

### **Gestalterische Ziele**

Bezüglich der Gestaltung von Mietergärten zeigen sich Unterschiede hinsichtlich der ästhetischen Vorstellungen der Beteiligten. Einerseits sollen die Mietergärten zur optischen Aufwertung der Siedlungen beitragen, andererseits sollen die Mieter die Gärten auch individuell für ihre eigenen Bedürfnisse nutzen. Die Gärten sollen sauber und gepflegt aussehen, nicht verwildert oder vermüllt sein. In der Praxis zeigen sich unterschiedliche Toleranzgrenzen.

Wird der Fokus sehr stark auf die optischen Ziele von Mietergärten gelegt, so wird von den Mietern gefordert, einen Ziergarten anzulegen, Pavillons und der Anbau von Gemüse werden nicht genehmigt bzw. ungern gesehen. Die Außendarstellung der Siedlung wird hervorgehoben und die Bedeutung von gepflegten Wohnanlagen. Einzelne Akteure haben die Möglichkeit, durch eigene ästhetische Vorstellungen Siedlungen zu prägen. So wird insbesondere das Aufstellen von Pavillons sehr unterschiedlich gehandhabt (teilweise geduldet, teilweise verboten bzw. nur mit Genehmigung erlaubt) (vgl. I 05, I 22, I 28, I 54).

Andere Befragte stellen eher die Kundenzufriedenheit in den Vordergrund und es wird argumentiert, dass die Nutzung und die positiven Effekte für die Mieter wichtig sind. Die Interviews zeigen, dass beide Haltungen vorhanden sind (vgl. I 01, I 05, I 58).

*„Es muss ein Grundmaß der Pflege da sein. Also eine Wildwiese finde ich, ist etwas anderes als fünf Jahre nicht gemähter Rasen. Da liegt der Unterschied. Und eine Müllhalde ist etwas anderes als eine Terrasse, wo Sachen draufstehen. Also schön heißt nicht, dass da schicke Blumen und ein Rasen ist. Das lassen wir auch individuell zu, aber völlig ungepflegt und vollgemüllt, das geht nicht“ (I 23).*

Die Beurteilung, was ein ‚schöner‘ Mietergarten ist bzw. welcher Zustand nicht akzeptiert wird, wird zumeist von den jeweils zuständigen Mitarbeitern entschieden. Einerseits antworten die Befragten, dass ein schlechter Pflegezustand eines Gartens leicht erkennbar ist. Andererseits weisen Interviewpartner darauf hin, dass das Wissen über Pflanzen und allgemeine Gartenpflege bei den Mitarbeitern in den Unternehmen verschieden ausgeprägt ist. Während für andere Themen regelmäßige Schulungen angeboten werden, findet für die Beurteilung von Gärten keine Schulung statt (vgl. I 44, I 54, I 25).

*„Ich finde, das ist ein Problem beim Thema Mietergärten. Es gibt hier Kollegen, die haben dafür schlichtweg kein Auge. Das schulen wir aber nicht gezielt. Wir haben Kundenbetreuer, die sind kaufmännisch geschult, natürlich haben die ihre technische Fortbildung gemacht. Wir haben die Kollegen aber im Thema Gartenpflege, Gartenkenntnisse nicht geschult. Kollegen, die Unkraut nicht von einer Nutz- oder Zierpflanze unterscheiden können und die tun sich natürlich mit der Kontrolle etwas schwerer [lacht]“ (I 54).*

Es wird darauf hingewiesen, dass die Mitarbeiter oft langjährig im Unternehmen tätig sind und so ein Grundverständnis davon entwickeln, was das jeweilige Unternehmen als gepflegten Garten versteht. Die Entscheidung, ob beispielsweise Terrassengärten in ganzen Reihen oder auch einzeln umgesetzt werden, wird ebenfalls als ästhetische Frage gesehen. Es wird argumentiert, dass nur ganze Reihen von Terrassengärten optisch ansprechend sind, einzelne Gärten hingegen nicht (vgl. I 53, I 54, I 25).

*„Wenn man davor steht, wird man sich recht schnell einig. Das eine ist einfach nur kreatives wachsen lassen und das andere ist einfach schlicht ungepflegt und sehr schnell kommt dann auch irgendwelcher Müll dazu. Das sieht man dann vor Ort“ (I 57).*

### *Nutzen für das Marketing*

Wohnungsunternehmen können die positiven Effekte von Mietergärten für Marketingzwecke nutzen. So können Mietergärten für die Öffentlichkeitsarbeit genutzt werden, um in der Presse positiv aufzufallen oder als Vermietungsargument. Die Befragten berichten, dass die Mietergärten überwiegend nicht für Marketingzwecke eingesetzt werden, sie jedoch durch das Experteninterview auf die Idee gebracht wurden, dieses zu überdenken (vgl. I 13).

*„Das Thema wird nicht ständig gepusht, aber bei passender Gelegenheit immer mal wieder“ (I 57).*

Bei Neuvermietungen wird bei Gelegenheit auf die Möglichkeit Mietergärten, vor allem Grabeland, das nicht zur Wohnung gehört, zusätzlich zu mieten, aufmerksam gemacht. Andere Wohnungsunternehmen ziehen es in Betracht, die Vorzüge der Mietergärten nach erfolgter Modernisierung von Großsiedlungen stärker hervorzuheben. Das Potential für die Öffentlichkeitsarbeit wird nur geringfügig genutzt. Als Grund hierfür wird die gute Vermietungssituation angeführt, die nur einen geringen Aufwand erfordert, um Wohnungen zu vermieten (vgl. I 30, I 13, I 12).

*„Das würde man sicherlich machen, wenn wir zwangsläufig Leerstand hätten. Dann würde man damit bestimmt auch etwas Vermarktung mitmachen. Aber das ist nicht erforderlich“ (I 28).*

### *Persönliche Ziele/Motivation der Akteure*

Der Umgang mit Mietergärten wird weniger von den Unternehmen vorgegeben, als durch einzelne Mitarbeiter geprägt. So können einzelne Mitarbeiter das Thema Mietergärten vorantreiben und die Umsetzung mitgestalten. Diese ‚Treiber‘ sehen Mietergärten ganzheitlich, beurteilen neben den Kosten auch die sozialen und gesellschaftlichen Aspekte. Diese Mitarbeiter befinden sich im mittleren und oberen Management der Wohnungsunternehmen, Kundenbetreuer und Hauswarte sind in dieser Gruppe nicht zu finden. Die Unterstützung der Geschäftsführung ist zudem förderlich. Ein fehlender Rückhalt bzw. Interesse von Vorgesetzten hingegen kann dazu führen, dass Mietergärten nicht umgesetzt werden (vgl. I 59):

*„Man braucht immer erst einmal eine Kerngruppe, die begeistert ist. Jemand der sagt das ist mein Ding, dafür engagiere ich mich. Und das ist in dem seltensten Fall der Hausmeister. Der hat immer mehr Arbeit damit. [...] Man muss immer innerhalb des Unternehmens ein paar Leute begeistern, die sagen, das machen wir jetzt. Die sehen auch nicht als allererstes die Bedenken, die finden das gut. Das wäre tatsächlich das Wichtigste. Sonst hat man sehr schnell die Leute mit den Bedenken vorne, die einem erklären, was alles nicht geht“ (I 57).*

*„Unser damaliger Chef hier, der Geschäftsführer, hatte wie ich ja auch eine große Affinität zu Gärten. Er war jahrelang Vorsitzender vom Kleingartenverein. Das war eine Tradition*

*schon von seinem Opa, der jedem seine eigene Scholle wünschte. Und dadurch war es auch so, dass man sagte: wunderbar, Gärtnern ist immer gut“ (I 59).*

Die Interviewten berichten von einzelnen Personen in den Unternehmen, die das Thema Mietergärten vorantreiben und aufrechterhalten. Einzelne Namen von Personen, die sich nachdrücklich einsetzen, werden wiederholt von Interviewpartnern genannt (vgl. I 43, I 44).

*„Ich glaube da konnten die Sachbearbeiter auch nichts gegen machen.[Name des Mitarbeiters] ist auch nicht gerade zimperlich“ (I 43).*

*„Es war schon so, dass gewisse Leute auch immer versucht haben das ein bisschen zu bremsen oder nicht so viele Gelder dafür freigemacht wurden“ (I 46).*

Der besondere Einsatz dieser engagierten Mitarbeiter ist von persönlichen Motiven geprägt. Sie betonen die sozialen Aspekte von Mietergärten und freuen sich über zufriedene Mieter. Die ‚Treiber‘ berichten, dass ihr Engagement für Mietergärten oft Mehrarbeit bedeutet, die jedoch gerne geleistet wird und für sie persönlich Sinn ergibt. Der Einsatz für Mietergärten von Seiten der Mitarbeiter führt zu einem anderen Verhältnis zwischen Mietern und Wohnungsverwaltung, das persönliche Interesse ist höher.

*„Die positive Erfahrung, dieses persönliche, menschliche. Wenn man rausfährt und jemand in seinem Garten antrifft, den man kennt, hat man innerhalb von ein paar Minuten ein Gesprächsthema und unterhält sich auf eine Art, die angenehm ist, eigentlich so auf Augenhöhe.[...] Aber im Grunde ist das immer ein schöne Begegnung, die über das normale Maß einer Verwaltungstätigkeit hinausgeht. Das fließt so ein Stückweit ineinander, dieses Konstrukt Vermietung und Mieter. Da wird das Thema Wohnen auch so leibhaftig spürbar, zum Anfassen. Und das ist bis zum heutigen Tag etwas, das ich gerne mache. Wo ich mich bis zum heutigen Tag von niemanden abbringen lasse, das ist so [lacht]“ (I 44).*

*„Ich war im Sommer im [Name der Wohnanlage] und da waren die Gärten, glaube ich, im zweiten Jahr. Ich habe das verglichen mit dem Bild von vor drei Jahren. Und wenn ich davor stehe und sehe die Leute bei schönem Wetter draußen, wie die sich da wohl fühlen, das ist für mich mehr wert als 300 Euro mehr im Monat zu verdienen. Damit kann ich eh nichts anfangen, ich habe genug. Man kann sehen, dass sie sich wirklich wohl fühlen“ (I 61).*

Die positiven Erfahrungen mit Mietergärten wollen die ‚Treiber‘ weitertragen, andere Kollegen von den Möglichkeiten, die Mietergärten bieten, überzeugen. Sie betreiben internes Marketing, um die Vorteile zu kommunizieren. Hartnäckigkeit wird als wichtige Eigenschaft beschrieben, um das Thema erfolgreich in Unternehmen zu implementieren. Dem Aufwand und Kosten für Mietergärten wird häufig insbesondere von Mitarbeitern aus dem technischen Bereich mit Unverständnis begegnet. Es kann von einigen Mitarbeitern nicht nachvollzogen werden, wieso sich der Arbeitsaufwand und die Investition in die Mietergärten lohnen. Erfolg-

reiche Beispiele helfen, die positiven Effekte zu demonstrieren und Mitarbeiter aus anderen Arbeitsbereichen zu überzeugen (vgl. I 44, I 60, I 14).

*„Und es hat vor allen Dingen unglaublich viel Spaß gemacht. Zu sehen wie die Menschen plötzlich wie im Haus mit Garten leben. Dass man ganz anders als auf einem Balkon das Wetter, dass man auch mal etwas in die Erde stecken kann und ein Zimmer im Freien hat. Das war für mich ein richtiges Schlüsselerlebnis. Und ab da an war ich jemand, der immer versucht, das an den Mann oder die Frau zu bringen. Das war mir wirklich ein Anliegen“ (I 60).*

In Unternehmen mit dezentraler Organisationsstruktur wird hervorgehoben, dass Themen wie Mietergärten nicht zentral entschieden werden, sondern stark von dem Engagement und Haltung der jeweiligen zuständigen Personen vor Ort abhängen. Die individuelle Bearbeitung der Bestände ist gewollt und so können Entscheidungen von wenigen Personen abhängen. Beim Wegfall von engagierten Mitarbeitern oder einem Wechsel der Führungsperson kann sich das Verhalten in Bezug auf Mietergärten beachtlich ändern (vgl. I 55, I 59, I 23).

#### *Zusammenfassung/Bewertung: Ziele und Positionen von Wohnungsunternehmen*

Die Darstellung der sozialen, wirtschaftlichen und persönlichen Ziele und Motivationen zeigt die enge Verflechtung der verschiedenen Aspekte. Mit Mietergärten können gleichzeitig wirtschaftliche und soziale Ziele verfolgt werden, die sich nicht gegenseitig ausschließen. Es entsteht eine ‚Win-Win‘ Situation, von der sowohl die Bewohner als auch das Wohnungsunternehmen profitieren können. Mietergärten stellen für Wohnungsunternehmen eine Zusatzleistung dar, die nicht zum Kerngeschäft gehört. Die Unternehmensleitungen geben auf der einen Seite an, Mietergärten zu unterstützen, die Interviews belegen jedoch, dass die Etablierung von Mietergärten in großen Unternehmen vor allem auf dem Engagement einzelner Mitarbeiter basiert. Es wird deutlich, dass zwischen wirtschaftlichen Aspekten, Image und Management Zielkonflikte bestehen.

Die verschiedenen Auffassungen zur ästhetischen Gestaltung von Mietergärten veranschaulichen die unterschiedlichen Einstellungen besonders deutlich. Die Vorstellungen, was ein ‚schöner‘ Mietergarten ist, hängt stark an persönlichen Vorstellungen und Zielen, die mit den Mietergärten verfolgt werden. Mietergärten sind im Vergleich zu anderen Vorgängen der Vermietung und Instandhaltung von Wohnungen bzw. Wohnsiedlungen schwer zu standardisieren. Fragen des Geschmacks sind schwer zu vereinheitlichen. Anstelle von Gestaltungsstandards kann es hilfreich sein, ein Bewusstsein für Mietergärten, ihre Vor- und Nachteile bei allen Akteuren zu schaffen. Die ganzheitliche Betrachtung von Mietergärten und Quartiersentwicklung sollte im Vordergrund stehen.

Positionen von Wohnungsunternehmen bezüglich Mietergärten können nicht klar definiert werden. Diese Arbeit legt nahe, dass Genossenschaften aufgrund ihrer Satzung und Leitge-

danken eher Mietergärten und ihre sozialen Effekte verfolgen. Zudem sind Genossenschaften zumeist nur in einer Stadt vertreten und haben kürzere Entscheidungswege. In größeren, dezentral organisierten Unternehmen werden eher die wirtschaftlichen Erwägungen im Zusammenhang mit Mietergärten betont, wobei diese stets mit den sozialen Zielen zusammenhängen.

Diese Arbeit zeigt, dass für das Thema Mietergärten engagierte Personen vorhanden sein sollten, die sowohl aus dem Unternehmen als auch von extern kommen können; Interesse der Geschäftsführung sowie Zufälle können das Entstehen von Mietergärten ebenfalls begünstigen. Überraschend ist, dass in keinem Interview erwähnt wurde, dass die Nachfrage nach Mietergärten von Mietern selbst stammt oder eingefordert wurde.

*„Mir ist kein Fall bekannt, wo ein Mieter sich durchgeklagt hätte für einen Mietergarten oder so“ (I 23).*

Die Vorzüge der Terrassengärten werden erstaunlicherweise nur in geringem Umfang für das Marketing und die Öffentlichkeitsarbeit der Wohnungsunternehmen genutzt. Die untersuchten Wohnanlagen befinden sich in Städten mit steigenden Bevölkerungszahlen und einem angespannten Wohnungsmarkt. Die hohe Nachfrage nach Wohnungen führt dazu, dass wenig Werbung notwendig ist, um Wohnungen zu vermieten. Terrassengärten stellen ein Ausstattungsmerkmal von Wohnungen dar, das das Portfolio eines Unternehmens erweitern kann. Insbesondere an Standorten mit geringer Nachfrage oder Siedlungen, in denen die Mieterstruktur verändert werden soll, sollte das Potential von Terrassengärten (und andere Mietergarten-Typen) stärker genutzt werden, indem über die Mietergärten auf die Themen Nachbarschaft und Wohnqualität hingewiesen wird.

#### *Risiken für Wohnungsunternehmen durch Mietergärten*

Vor allem Terrassengärten und Grabeland bringen Risiken für Wohnungsunternehmen mit sich. Diese werden in dem Arbeits- und Kostenaufwand gesehen, wenn die Gärten nicht bewirtschaftet werden, zurückgebaut werden müssen oder illegale Nutzungen stattfinden wie zum Beispiel der Anbau von Hanf.

*„Das Risiko, dass immer besteht ist, dass sie irgendwann auf so einer Fläche sitzenbleiben, weil die Nutzer nach und nach abspringen oder keine finanziellen Möglichkeiten mehr haben, das zu verfolgen. Dann steigt der Bewirtschaftungsaufwand und damit einhergehend auch der finanzielle Aufwand. Und ungepflegte Mietergärten, ob am Gebäude oder separat, machen einfach keinen guten Eindruck und werten nicht gerade einen Standort auf“ (I 25).*

Die Chancen, die Mietergärten für die Eigentümer bedeuten, werden jedoch überwiegend deutlich höher eingeschätzt als die Risiken. Mietergärten werden als bereichernd und der Arbeitsaufwand für beherrschbar beschrieben (vgl. I 01, I 47, I 57, I 59).

*„Ich würde die Chancen höher bewerten als die Risiken. Das Thema ufert aus, jemand übertreibt es mit dem Feiern im Garten, baut sich große Hütten ohne das vorher mit uns abzusprechen. Da muss man dicht dran sein und aufpassen“ (I 04).*

Risiken werden nicht von allen Befragten gesehen, sondern einige Befragte sehen keine Risiken oder keine, die sie als Risiko bewerten würden, sondern ‚Kümmern‘ erfordern (vgl. I 05, I 23, I 28, I 29, I 53).

*„Keine realistischen [Risiken]. Man kann sich natürlich irgendwelche Weltuntergangsszenarien ausmalen, aber nein, sehe ich nicht. Würde mir nichts zu einfallen“ (I 42).*

*„Das Risiko liegt darin, dass wir uns eben immer aktiv kümmern müssen. Man kann nie weggucken. Wenn man etwas angeschoben hat, dann muss man auch aktiv dabei bleiben“ (I 53).*

Die Einschätzung des geringen Risikos macht deutlich, dass Mietergärten eine für Wohnungsunternehmen risikoarme Investition sind. Als Maßnahme im Außenraum sind Mietergärten flexibel, anders als andere nachbarschaftsfördernde Maßnahmen wie der Bau eines Gemeinschaftshauses oder neuen Spielplatzes. Im Vergleich hierzu sind sie kostengünstig anzulegen und zu verändern. Es ist zu vermuten, dass Aufwand und Kosten von Mietergärten ein ausschlaggebendes Kriterium dafür sein können, Mietergärten dennoch abzulehnen.

#### *Erfolgsfaktoren für Wohnungsunternehmen durch Mietergärten*

Ein strukturiertes, durchdachtes Vorgehen wird als positiv angesehen, um langfristig funktionierende Mietergärten anzubieten. Die Organisation sollte die Festlegung von Gartenregeln umfassen sowie weitere unterstützende Strukturen. Diese können zum Beispiel eine Vereinsgründung sein bei Grabeland, Gartenberater oder andere Begleitungen der Gartennutzer. Eingespielte Strukturen, die Routinen bieten, wie ein Garten angelegt wird, wer welche Aufgabe übernimmt und wie die einmaligen und laufenden Kosten getragen werden, werden als wichtige Erfolgsfaktoren genannt. Die Gärten sollten so angelegt sein, dass sie leicht zu pflegen sind und Grabeland geschützt liegt (vgl. I 4, I 13, I 28, I 44, I 56, I 02, I 14).

Ein weiteres Erfolgskriterium stellt Kommunikation dar. Sie ergibt sich durch die Beteiligung der Gartennutzer sowie im Prozess einer sorgsam Auswahl der Erdgeschoss-Mieter bei Terrassengärten. Ein regelmäßiger Austausch mit den Betroffenen führt zu Vertrauen, auf Veränderungen und Probleme kann rechtzeitig reagiert werden, wenn sie frühzeitig erkannt werden können. Der Austausch kann über Hauswarte, Kundenbetreuer, Gartenberater oder andere Kümmerer funktionieren (vgl. I 61, 04, 60, 01).

*„Umso mehr Leute mitmachen, Ideen reinbringen umso größer ist die Chance auf Erfolg. Also möglichst eine hohe Beteiligung und möglichst die Umsetzung auch so gestalten, dass das auch handelbar ist“ (I 01).*

*„Das es nur da gemacht wird, wo die Mieter das auch möchten. Nicht von außen, sondern dass sie in dieser Beziehung praktisch Bauherren werden“ (I 60).*

Transparenz in den Entscheidungen, die Nutzer ernst zu nehmen und ansprechbar zu sein bei Problemen wird besonders hervorgehoben. Auch Anerkennung und Lob für die Nutzer/Gestalter unterstützt Mietergärten (vgl. I 58, I 44, I 43).

*„Dringend immer am Ball bleiben, versuchen viel mit den Mietern zu kommunizieren. Immer wieder mit denen sprechen und auch Wünsche entgegennehmen, das ist ganz wichtig“ (I 24).*

Das ‚am Ball bleiben‘ erfordert ein Interesse von den Mitarbeitern der Wohnungsunternehmen bzw. andere Kümmerer, die sich für das Thema einsetzen und es verfolgen. Die Ambition sich für Mietergärten einzusetzen, stellen die Befragten als ein wichtiges Erfolgskriterium heraus, ebenso sollte das Thema auch von der Geschäftsführung bzw. Vorgesetzten mit getragen werden (vgl. I 14, I 43).

*„Ich denke mal, wenn ich das nicht mit einer gewissen Zähigkeit verfolgt hätte, wäre das nicht zustande gekommen“ (I 14).*

*„Die Geschäftsstelle muss natürlich auch ein bisschen ein Herz dafür haben. [...] Man muss das schon ein bisschen wollen“ (I 23).*

Die Ergebnisse dieser Arbeit zeigen auf, dass das Thema Mietergärten einen Treiber oder Kümmerer benötigt (in den Wirtschaftswissenschaften wird diese Person als ‚Promoter‘ bezeichnet). In Wohnungsunternehmen braucht es einen Ansprechpartner, der Entscheidungen treffen kann und darf und bei den Gartennutzern bekannt ist. Wenn externe Vereine, Berater oder andere Institutionen sich um Mietergärten kümmern, ist es wichtig, dass ein guter Kontakt zu dem Wohnungsunternehmen besteht und zwischen den Nutzern und dem Vermieter vermittelt werden kann. Darüber hinaus sollten die Kümmerer empathisch sein, um auf die Gartennutzer und ihre individuellen Schicksale eingehen zu können (vgl. I 13, I 14, I 46, I 58).

*„Administrativ finde ich es wichtig, da ich sehr viel Wert auf die Arbeit mit Menschen lege, dass es auch irgendjemanden gibt, der sich drum kümmert, der auch eine gewisse Empathie mitbringt und auch auf die Sorgen und Nöte der Menschen eingehen kann. Vor allem mit Menschen mit Flüchtlingserfahrung ist es sehr wichtig, dass man nicht einfach nur aus einem technischen Hintergrund kommt und mit dieser technischen Sprache, mit einer Verwaltungssprache die Menschen angeht, sondern auch mit einer großen sozialen Kompetenz, die Menschen respektvoll einlädt, dass man sich mit ihnen auch auseinandersetzt“ (I 13).*

Die herausgearbeiteten Erfolgskriterien zeigen, dass einerseits ein strukturiertes Vorgehen und Organisation beim Thema Mietergärten wichtig ist. Darüber hinaus wird betont, dass

weiche Faktoren wie die Kommunikation und Ambition einzelner Akteure im Unternehmen wichtig, vielleicht sogar entscheidend sind. Es kann die These aufgestellt werden, dass für langfristig erfolgreiche Mietergärten ausreichend Arbeitszeit bzw. Kosten für externe Akteure einkalkuliert werden sollten.

#### 4.1.2 Terrassengärten

Alle Interviewpartner haben Erfahrungen mit Terrassengärten gemacht und fokussierten bei ihren Aussagen häufig auf diesen Gartentyp. Aus diesem Grund sind die Erkenntnisse zu Terrassengärten umfangreicher als bei Grabeland und Gemeinschaftsgärten.

##### *Anlage, Sichtschutz und Begrenzung*

Es wird von den Interviewpartnern empfohlen, bei Erstanlage von Terrassengärten in einer Siedlung einen Mustergarten anzulegen, damit sich sowohl Mieter als auch Mitarbeiter des Wohnungsunternehmens ein Bild davon machen können, wie ein Terrassengarten aussehen kann (vgl. I 60).

Es zeigen sich Unterschiede zwischen den befragten Mitarbeitern von Wohnungsunternehmen, inwieweit sie die Gestaltung der Gärten vollständig den Mietern überlassen oder auch in die Gestaltung des Gartens eingreifen:

*„Also natürlich zäunen wir das dann ein, aber wie toll dann die Gartenpforte ist, ob es überhaupt eine gibt und ob die Terrasse gepflastert wird, das ist wirklich individuell. Wir stellen nicht schon tolle, fertige Mietergärten zur Verfügung, sondern wir erwarten, dass die Mieter auch Eigeninitiative ergreifen“ (I 23).*

Die Wohnungsunternehmen stellen eine Grundausstattung für die Mietergärten zur Verfügung. Diese beinhaltet bei einem Terrassengarten in der Regel neben einer Terrasse, den Zugang zur Terrasse sowie Rasen. Neben dieser Grundausstattung stellen die meisten Unternehmen einen Zaun und/oder Hecke als Einfassung, Gartenpforte und Sichtschutz zwischen den Terrassen (vgl. I 01, I 25, I 54).

Es wird davon ausgegangen, dass durch einen höheren Arbeitsaufwand des Mieters für die Gestaltung des Gartens, insbesondere bei Terrassengärten, eine höhere Identifikation mit dem Garten erfolgt und somit die Mieter den Garten eher pflegen, als wenn ein Großteil der Gestaltung vorgegeben wird. Andere Argumentationen gehen davon aus, dass der Garten so zur Verfügung gestellt werden sollte, dass nur noch die Pflege notwendig ist und neben Rasen auch Pflanzen zur Grundausstattung dazugehören:

*„Wir pflanzen eine Hecke drumherum, säen Rasen an und machen eine kleine Solitärpflanzung von drei bis fünf Pflanzen, die ganz verschieden blühen. Und ein bisschen Un-*

*terbepflanzung als Bodendecker. Das war's dann auch. Den Rest machen dann die Mieter selber“ (I 01).*

In den Interviews wird thematisiert, dass Terrassengärten gegenüber den Wohnungen als nachrangig angesehen werden. Bei einer Neuvermietung werden in Wohnungen bestimmte Renovierungen oder Modernisierungen umgesetzt, um einen vom Unternehmen festgelegten Wohnungsstandard anzubieten. Die Befragten berichten, dass Schulungen der Mitarbeiter zum Thema Freiraum im Wesentlichen das Thema Verkehrssicherheit umfassen, nicht jedoch, was ein gepflegter Garten bedeutet. Die Wiedervermietbarkeit der Gärten wird oft als nachrangig empfunden und hängt vom Ermessen und Gartenkenntnissen der jeweiligen Kundenbetreuer ab (vgl. I 54, I 44).

*„Wenn eine Wohnung bei uns hergerichtet wird, dann machen wir standardmäßig schon eine ganze Menge. Die Renovierung beinhaltet schon, dass Lichtschalter einheitlich sind, die Objekte sollen schon ordentlich sein, wir haben da einen Standard. Aber wir haben keinen Standard für Mietergärten“ (I 54).*

Sichtschutzwände zwischen den Terrassen werden von den Befragten als sinnvoll erachtet, um Privatsphäre auf der Terrasse zu ermöglichen. Lange haltbare und professionell eingebaute Sichtschutzwände stellen allerdings einen finanziellen Faktor dar, den es zu beachten gilt. Je nach finanziellen Möglichkeiten werden Sichtschutzwände gestellt oder Hecken zwischen den Terrassen gepflanzt (vgl. I 23, I 61, I 60). Wenn keine Sichtschutzwände gestellt werden, berichten die Befragten, dass die Nutzer selber Sichtschutzelemente bauen oder günstige Wände im Baumarkt kaufen. Dieses wird als Nachteil gesehen, da so eine Häuserzeile einen uneinheitlichen Eindruck machen kann und Bauteile geringer Qualität und Haltbarkeit nach kurzer Zeit an Aussehen verlieren.

*„Die [Terrassen] sind oft auch nicht untereinander abgeteilt worden. Da wurde nur die Terrasse angelegt und dann war dahinter ein Grünstreifen, dann kam eine Hecke und eine Buschpflanzung. Das war in vielen Fällen so und dann haben die Mieter praktisch selber angefangen sich das irgendwie abzugrenzen, was dann irgendwann auch einfach scheußlich sein kann“ (I 46).*

Abgrenzungen der Gärten untereinander, aber auch gegenüber der öffentlichen Freifläche, gehören für die meisten Befragten zur Grundausstattung eines Terrassengartens dazu. Wenn keine klaren Abgrenzungen vorhanden sind, kann dieses zu Problemen mit der Pflege dieser Bereiche führen. Ohne klare Abgrenzung wird es den Mitarbeitern der Gartenfirmen erschwert, zu erkennen, welche Pflanze oder Hecke von ihnen zu pflegen ist und welche den Mietern gehören, die Zuständigkeiten sind unklar.

*„Und die Pflegefirma weiß nicht, was ist privat, wo darf nicht, wo soll ich. Was das an Aufwand bedeutet, das zu organisieren, das ist bescheuert“ (I 60).*

ABBILDUNG 9: SICHTSCHUTZWAND BEI TERRASSENGARTEN



QUELLE: EIGENES FOTO

Wenn die Vermieter keine Grenze vorgeben, sind einige Nutzer in der Versuchung, ihren Garten zu erweitern, indem sie mit Blumenkübeln oder Büschen immer weiter in die Freifläche vordringen. Für die Nutzer kommt es so zu Schwierigkeiten, da es vorkommen kann, dass private Pflanzen von den Gartenfirmen entfernt oder verändert werden (vgl. I 12, I 24, I 60).

Ein Mitarbeiter eines Unternehmens, das keine Zäune bei Bestandswohnungen zur Verfügung stellt, argumentiert, dass beim Neubau nach Möglichkeit im Erdgeschoss Gärten angelegt werden, inkl. Zäune. Vor allem beim Bezug eines Reihenhauses wird argumentiert, dass das Produkt Reihenhaus einen Garten erfordere:

*„Zu einem Reihenhaus zum Beispiel gehört irgendwie auch ein kleiner Garten dazu, weil da in der Regel eine Familie einziehen wird. Dann ist es irgendwie auch etwas, was man bei so einem Produkt erwarten würde“ (I 25).*

ABBILDUNG 10: WASSERPUMPE IM TERRASSENGARTEN



QUELLE: EIGENES FOTO

Für die Pflege eines Gartens wird Wasser benötigt. Die Befragten betonen, dass sie es für sinnvoll halten, eine Wasserstelle für die Bewässerung anzubieten, jedoch wird es in vielen Fällen bei Terrassengärten nicht umgesetzt. Gründe hierfür sind die Erstellungs- und Wartungskosten für Wasserpumpen, Brunnen oder Hauswasserwerke sowie die Abrechnung der Betriebskosten. Wenn ein Außenwasserhahn zur Verfügung gestellt wird oder ein Brunnen gebohrt wird, kam es in einigen Fällen zu Beschwerden bezüglich der Betriebskostenabrechnung, wenn diese Kosten auf alle Mieter umgelegt werden. Dieses führte dazu, dass Wasser aus den Wohnungen genutzt bzw. Strom- und Wasserzähler eingesetzt werden müssen, die den jeweiligen Haushalten zusätzlich berechnet werden (vgl. I 44).

*„Das war aber auch schwierig, weil die Kontrolle nicht vorhanden war und das Wasser auf die Allgemeinheit umgelegt wurde und über die Betriebskosten abgerechnet wurde. Es konnte nicht einzelnen Nutzern zugerechnet werden und man wollte nicht extra eine Wasseruhr setzen. Das ist dann auch missbraucht worden und in der Nacht mal aufgedreht*

*und laufen gelassen worden. Das können wir nicht leisten. ,Tut mir leid wenn sie gießen wollen, dann macht euch die Gießkanne bitte in der Wohnung voll und tragt die runter“ (I 56).*

Kein befragtes Unternehmen hat einen Standard, der besagt, dass beispielsweise alle Terrassengärten einen Außenwasserhahn erhalten, sondern es wird fallbezogen entschieden. Ein Unternehmen berichtet, dass die Terrassengärten grundsätzlich Pumpen erhalten, jedoch je nach Einzelfall wird eine Pumpe für zwei Gärten oder für nur einen Garten, wenn kein direkter Nachbargarten vorhanden ist, zur Verfügung gestellt. Im Neubau wird bei Reihenhäusern dieses Thema teilweise bedacht und es werden Außenwasserhähne vorgesehen. Im Bestand stellen Wohnungsunternehmen bei Terrassengärten selten einen Wasserzugang im Garten zur Verfügung.

#### *Zusammenfassung/Bewertung: Anlage, Sichtschutz und Begrenzung*

Es wird deutlich, dass die Bereitstellung von Wasser bei nachträglich angelegten Terrassengärten im Bestand aus Kosten- und Verwaltungsgründen schwierig ist und Wohnungsunternehmen oft darauf verzichten.

Es zeigen sich Unterschiede in der Einstellung zu den Produktqualitäten zwischen verschiedenen Wohnungsarten. Es wird deutlich, dass es keine Selbstverständlichkeit ist, in Mehrfamilienhäusern im Erdgeschoss Mietergärten anzulegen, während in Reihenhäusern ein Garten in der Regel automatisch dazu gehört. Es bestehen Vorstellungen darüber, welches Wohnungsprodukt welchen Ansprüchen genügen soll und welche Nachfragegruppe wahrscheinlich bzw. vorgesehen ist. Reihenhäuser werden überwiegend an Familien vermietet, für die ein Garten zum Haus dazugehört. In Mehrfamilienhäusern wird hingegen ein Garten auch bei Erdgeschosswohnungen nicht automatisch mit angeboten, selbst wenn diese Wohnungen ebenfalls mit Familien belegt sind. Die Vorstellungen davon, welche Mietergruppe welches Wohnprodukt nachfragt und wie die Wohnwünsche zu erfüllen sind, ist je nach Wohnungsunternehmen und den handelnden Mitarbeitern verschieden. Der Einfluss von individuellen Haltungen der Akteure wird an dieser Stelle deutlich.

Zusammenfassend zeigt dieser Aspekt, dass einerseits Vorstellungen bestehen, was zu einem Garten dazugehören sollte und dass ein Mindestmaß an Gartenausstattung zur Verfügung gestellt wird. Andererseits werden bei fehlenden finanziellen Mitteln oder aus motivationalen und normativen Gründen teilweise nur gering ausgestattete Gärten an Mieter übergeben.

### *Vergabep Praxis*

Modernisierungen von Gebäuden und/oder Wohnumfeld stellen oft Anlässe dar, die Anlage von Terrassengärten zu prüfen. Wenn Terrassengärten vor Ort realisierbar sind, müssen die Unternehmen entscheiden, ob sie an jeder Erdgeschosswohnung einen Terrassengarten anlegen oder nur nach Wunsch der betroffenen Bewohner. Es gibt unterschiedliche Strategien, wie mit der Umsetzung von Terrassengärten umgegangen wird.

Die Erdgeschoss-Bewohner werden befragt und nur dort Terrassengärten realisiert, wo sie gewünscht sind. Bei dieser Strategie kann es vorkommen, dass ein Gebäude auf der Gartenseite keine einheitliche Front hat, sondern Lücken entstehen, wo keine Gärten angelegt werden. Wenn zu einem späteren Zeitpunkt weitere Terrassengärten gewünscht sind, werden diese nach Bedarf erstellt (vgl. I 54). Die Mieter müssen hierbei selbst aktiv werden und sich bei den Wohnungsunternehmen melden, wenn sie Interesse an einem Terrassengarten haben. Es wird dann im Einzelfall entschieden, ob ein Garten angelegt wird oder nicht. Diese Vorgehensweise scheint verbreiteter zu sein, da das Thema Mietergärten eher selten ein eigenes Budget bei der Wohnungsverwaltung erhält.

Eine Vorgehensweise ist beispielsweise, dass ein jährliches Budget für die Realisierung weiterer Mietergärten zur Verfügung steht und die Mieter sich um einen Garten bewerben müssen.

*„Die Mieter können sich bei der Wohnungsverwaltung bewerben und sagen, sie möchten gerne. Dann werden sie auf eine Warteliste gesetzt. Dann wird geguckt, ob er seine Miete bezahlt etc. und irgendwann kommt er dann dran“ (I 60).*

Nachteile dieses Vorgehens sind ein erhöhter Organisationsaufwand für die allgemeine Gartenpflege sowie für die interne Verwaltung und Beauftragung von Gartenbaufirmen, wenn in unregelmäßigen Zeitabständen Balkonabgänge, Zäune, Terrassen erstellt werden. Für die Bewohner bedeutet es ebenso vermehrte Bautätigkeit und Lärm (vgl. I 62). Vorteile sind, dass nur die Mieter einen Garten erhalten, die ihn auch pflegen wollen und so die Wahrscheinlichkeit höher ist, ungepflegte Mietergärten in einem Wohnungsbestand zu vermeiden.

ABBILDUNG 11: TERRASSEN- GÄRTEN ANLAGE NACH WUNSCH



QUELLE: EIGENES FOTO

Ein alternatives Vorgehen ist die zeilenweise Anlage von Terrassengärten. Wohnungsunternehmen können diese mit oder ohne Beteiligung der betroffenen Bewohner umsetzen. Gärten, die nicht von den Mietern genutzt werden, werden üblicherweise von der allgemeinen Gartenpflege mit übernommen. In diesem Fall wird der Zugang zum Garten, zum Beispiel eine Treppe vom Hochparterre-Balkon nicht angebaut, oder die Tür zur Treppe nicht geöffnet. Bei diesem Vorgehen haben die Vermieter das Ziel, bei einer Neuvermietung die Wohnung an einen Mieter mit Garteninteresse zu vermieten und das Wohnungsangebot durch Wohnungen mit Mietergarten zu erweitern (vgl. I 23). Ein Unternehmen berichtet, dass nach anfänglicher Skepsis viele Mieter nachziehen und sich nach anfänglicher Ablehnung doch für den Terrassengarten entscheiden:

*„Dann haben wir angefangen zu bauen und während des Bauens kam es dann [lacht]. Dann haben sie gesehen: Oh, das ist ja ganz schön, mit Terrasse, das könnte ich mir vielleicht doch vorstellen. Am Ende war es so, dass wir dann in mehreren Nachbearbeitungsschritte gegangen sind. Wir waren mit der Baustelle durch, da waren wir dann ungefähr bei 60 Prozent aller Leute [lacht], die einen Mietergarten hatten. Während der Pflege sind nochmal ungefähr zwanzig Prozent dazugekommen, dann waren wir bei 80 Prozent. Und*

*dann nach der Fertigstellung von allem, kamen immer noch welche daher. Und dann haben wir gesagt, wir waren gerade schon am [Name des Ortes] beschäftigt: Ok, jetzt bauen wir bei allen die Mietergärten, auch diejenigen, die abgelehnt haben, weil wir nicht ständig wieder in die Anlage reinfahren können, das Ausbaggern und so weiter. Wir bauen jetzt tatsächlich bei jedem den Mietergarten“ (I 62).*

Nachteile dieses Umgangs mit Mietergärten bestehen darin, dass die von den Mietern nicht genutzten Gärten über eine undefinierte Zeit von der allgemeinen Gartenpflege mit übernommen werden müssen, da nicht vorhersehbar ist, wann der nächste Mieterwechsel stattfindet. Die Vermietung an einen Mieter mit Garteninteresse hängt von der Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt ab. In Wohnungsmärkten, in denen die Nachfrage hoch ist, ist es leichter einen entsprechenden Mieter zu finden.

*„Man kann in der Regel nicht immer darauf achten, dass man explizit Leute heraussucht, die sagen, sie hätten Lust auf Gärtnern. Aber man kann schon ein bisschen darauf achten. Für mich kann jeder ins Erdgeschoss einziehen. Voraussetzung ist eigentlich nur, dass er Lust dazu hat. Und wenn er dann im Vermietungsgespräch lügt und er hat gar keine Lust dazu, dann hat man halt Pech gehabt“ (I 61).*

Wenn es Fördermittel für Mietergärten gibt, stellt dieses einen Anreiz dar, im gesamten geförderten Gebiet Terrassengärten anzulegen (vgl. I 23, I 61).

Die befragten Wohnungsunternehmen machen darauf aufmerksam, dass die Anlage von Terrassengärten in einigen Anlagen teils aus baulichen Gründen, aber auch aus rechtlichen Gründen nicht umsetzbar ist. Gründe hierfür sind denkmalgeschützte Außenanlagen, die nicht verändert werden dürfen oder Grundstücke, bei denen sich das Wohnumfeld nicht im Besitz des Wohnungsunternehmens befindet. Diese Fälle stellen jedoch Ausnahmen dar (vgl. I 23, I 44).

Die befragten Unternehmen haben keine grundsätzliche Unternehmensstrategie, wie sie mit dem Thema Mietergärten umgehen. Alle sagen zu, dass die Anlage von Terrassengärten grundsätzlich möglich ist, sofern die baulichen Begebenheiten es zulassen, es finanziert werden kann und es dem jeweiligen Mieter zugetraut wird. Wie das Thema vor Ort gehandhabt wird, hängt zumeist von den handelnden Mitarbeitern ab. Die Unternehmen mit großen Wohnungsbeständen haben überwiegend eine dezentrale Organisationsstruktur, bei denen Geschäftsstellenleiter diese Entscheidungen treffen und die Wohnungsbestände durch ihre Entscheidungen prägen:

*„Es nicht zu starr zu behandeln, das ist mir wichtig. Auch unsere Geschäftsstellen brauchen Individualität. Wir haben immer eine hohe Gratwanderung in unseren [Anzahl] Geschäftsstellen. Wir sagen einerseits, die müssen das alle ähnlich machen, damit wir ein [Unternehmensname] Bild nach draußen haben. Aber andererseits sind die Stadtteile, die Wohngebiete und die Menschen unterschiedlich und wir müssen es auch ein bisschen individuell lassen“ (I 23).*

ABBILDUNG 12: REIHE VON TERRASSENGÄRTEN



QUELLE: EIGENES FOTO

#### *Zusammenfassung/Bewertung: Vergabepraxis*

Der Umgang der Wohnungsunternehmen mit der Frage, ob sie grundsätzlich Terrassengärten anlegen und wenn ja, dann reihenweise oder nach Bedarf, ist von Flexibilität geprägt. Grundsätzlich sind die Unternehmen offen für Mietergärten. Modernisierungen, Umgestaltungen des Wohnumfelds und andere technische Maßnahmen der Wohnungsbestände werden in bestimmten Zyklen durchgeführt. Ein Konzept über alle Bestände umzusetzen ist nur schwer realisierbar, da bauliche Maßnahmen Zeit benötigen und sich Konzepte, Einstellungen und Erfahrungen verändern können und neue Entscheidungen produzieren. Es sind oft diese Anlässe, die das Thema Mietergärten auf die Tagesordnung bringen.

Welches Vorgehen vor Ort umgesetzt wird, hängt neben physischen Faktoren vor allem von der Organisationsstruktur und dem Engagement der Mitarbeiter vor Ort ab. Ob Terrassengärten zeilenweise angelegt werden oder nach Bedarf, bringt jeweils Vor- und Nachteile hinsichtlich des ästhetischen Erscheinungsbildes der Wohnanlage sowie des Aufwandes für das Wohnungsunternehmen mit sich. Ob bei einer Neuvermietung ein garteninteressierter Kunde die Wohnung erhält, hängen vom ‚Bauchgefühl‘ und der Erfahrung des Vermieters im direkten Kontakt mit dem Mietinteressenten sowie seinem (vorgegebenen) Interesse am Gärtnern

ab. Das Verhalten der Gartennutzer ist zudem nur wenig steuerbar und die Notwendigkeit, die Gärten regelmäßig zu kontrollieren, in beiden Fällen unabdingbar.

*„Ich kann für meinen Bezirk sprechen, meinen Bezirk habe ich im Griff und ich achte immer darauf, dass keiner macht was er will und alle das machen was sie sollen, weil auch alle glücklich sein sollen. Dann klappt es auch mit den Nachbarn und mit dem Hauswart“ (I 24).*

Für die langfristige Bestandsentwicklung kann es förderlich sein, verschiedene Wohnungsangebote mit und ohne Garten auch im Erdgeschoss anbieten zu können.

### *Regeln/Gartenvereinbarungen*

Die Regeln, die in den Terrassengärten gelten, orientieren sich an dem Ziel, ein Mindestmaß an Pflege festzulegen sowie Störungen der Nachbarn zu vermeiden. Diese Regeln beziehen sich auf die Pflege von Rasen und Pflanzen, Schneiden der Hecken von innen, Verbot des Anpflanzens von Bäumen bzw. Reglementierung der erlaubten Höhe. So soll verhindert werden, dass Pflanzen zu hoch werden und ggf. Bäume nicht mehr gefällt werden dürfen oder die Wohnungen verschatten. Zudem soll die Fassade der Gebäude nicht geschädigt werden, beispielsweise durch das Anpflanzen von Efeu oder hausnaher Pflanzen (vgl. I 25, I 04, I 44).

Die Ausgestaltung des Gartens steht den Nutzern innerhalb dieser Vorgaben überwiegend frei. Die Wohnungsunternehmen haben dennoch teilweise klare Vorstellungen davon, wie ein Terrassengarten aussehen soll.

*„Wir möchten, dass ein Ziergarten angelegt wird. Das ist aber, na ja, einige haben andere Pläne [lacht]. Und dass die Bäume nicht zu hoch sind und der nicht zum Grillen und solchen Dingen genutzt wird. Was natürlich nicht funktioniert, das muss man auch sehen. Viele, die gerne einen Garten haben, die wollen in erster Linie eine Kinderspielwiese haben, was ich auch verstehen kann. Aber unser Ansinnen war, dass Ziergärten entstehen, die für die Nachbarn, für die Leute die vorbeikommen ein schönes Bild abgeben und den Stadtteil aufwerten“ (I 54).*

Bauliche Veränderungen, zum Beispiel das Aufstellen von Pavillons oder Gartenhäuschen wird von den Wohnungsunternehmen in Terrassengärten oft nur nach Genehmigung zugelassen. Gründe hierfür sind ästhetische Vorstellungen, insbesondere die Größe von Terrassengärten lässt das Aufstellen ebenfalls oft nicht zu (I 62).

*„Pavillons, finden wir, bedürfen einer baulichen Genehmigung, weil die ganz schnell moosig und schadderig aussehen. Also, da sind wir dann im Gespräch mit den Mietern. Und wir finden auch immer eine Einigung“ (I 23).*

Wenn Mieter den Garten nicht mehr selber pflegen können und die Pflege auch nicht von Freunden/Nachbarn oder anderen übernommen werden kann, bauen die Wohnungsunter-

nehmen diese Gärten zurück oder unterstützen die Pflege. Die Gärten werden dann in der Regel so gestaltet, dass sie wenig Pflegeaufwand benötigen. Den Befragten zufolge kommt es hin und wieder vor, dass ein Hochbetagter seinen Garten nicht mehr pflegen kann, in diesen Fällen wird dem Mieter die Gartenpflege in der Regel nicht in Rechnung gestellt (vgl. I 01, I 61).

*„[...] in der Regel kostenfrei, weil er es einfach nicht mehr kann“ (I 02).*

Die Unternehmen haben gute Erfahrung damit gemacht, wenn bei Terrassengärten die Nutzer die Hecke von innen selber schneiden und von außen und oben die Gartenpflegefirma das Schneiden übernimmt. Auf diese Weise können die Wohnungsunternehmen ein Mindestmaß an Einheitlichkeit herstellen und sicherstellen, dass die Gärten einsehbar sind (vgl. Kapitel 4.1.1).

*„Und wenn ein Mieter sagt, er möchte die Hecke höher haben, dann sagen wir: ‚Es tut uns leid, dann müssen Sie sich vielleicht eine Eigentumswohnung kaufen oder ein Haus oder so. Hier geht es nicht!‘ Ganz stur sind wir da“ (I 60).*

### *Bewertung Regeln*

Vorschriften wie ein Terrassengarten gestaltet sein soll, sind in der Praxis schwer umsetzbar, da dieser direkt an die Wohnung angrenzt, ein privater Freiraum ist und Mieter diesen individuell gestalten. Vorschriften zu erstellen, diesen Garten als reinen Ziergarten zu gestalten, erweisen sich in der Praxis als schwer umsetzbar. Für die Wohnungsunternehmen bedeutet die individuelle Gestaltung der Gärten einen wenig beherrschbaren Einfluss der Gartennutzer auf das Wohnumfeld; die Gärten sind im Wohnumfeld sehr präsent. Die konsequente Umsetzung weniger Regeln, beispielsweise die Begrenzung der Heckenhöhen, kann ein Mindestmaß an einheitlicher optischer Gestaltung unterstützen.

### *Nachfrage*

Als Nachfragegruppe werden vor allem Familien mit Kindern herausgestellt. Diese fragen häufig Erdgeschosswohnungen mit angeschlossenem Terrassengarten nach, um eine geschützte Freifläche für die Kinder nutzen zu können. Neben Familien nennen die Befragten unterschiedliche Zielgruppen, die sie als Gartennutzer erlebt haben. Hierbei werden verschiedene Alters- und Sozialgruppen genannt, zum Beispiel Migranten, Senioren (vgl. I 44, I 59). Eine genaue Zielgruppe ist für Terrassengärten, neben der hohen Nachfrage von Familien mit Kindern, nicht festzulegen. Die Befragten berichten von sehr unterschiedlichen Beweggründen der Gartennutzer für einen Mietergarten:

*„Es gibt da jetzt nicht den Mietergarten-Mieter“ (I 54).*

*„Ich habe alle Leute gesehen, die Spaß am Garten haben, an der Kommunikation mit den Nachbarn, an Blumen, Gemüse und sonst etwas. Das sind alles Mögliche an Migrationsgruppen, Junge, Alte, alle. Mit Kinder, ohne Kinder, je nachdem“ (I 61).*

Senioren werden als Nachfragegruppe für Terrassengärten ebenfalls hervorgehoben. Es wird herausgestellt, dass sich Senioren gerne um Blumen und Pflanzen kümmern und Freude daran haben. Insbesondere für Senioren stellen Gärten oft ein sehr emotionales Thema dar, da viele ältere Personen persönliche Bezüge dazu haben (vgl. I 58). Mietergärten als Betätigungsfeld für ‚junge Rentner‘ wird ebenfalls von Vermietern genannt:

*„Das sind dann meistens Personen, die vielleicht gerade in Rente gegangen sind, die noch gerne etwas machen möchten und die auch noch etwas schaffen“ (I 47).*

*„Die Alten pflegen ihre Gärten eigentlich gerne. Das ist für die eine Beschäftigung direkt am Haus, sie müssen nicht in den Schrebergarten oder woanders hingehen. Das ist für die [Senioren] eine kleine Fläche und wer über Jahre lang seinen Garten gepflegt hat... Die sind wahrscheinlich nicht das Problem“ (I 57).*

Bezüglich älterer Mieter wird von den Wohnungsunternehmen in den Interviews häufig das Problem beschrieben, dass Senioren je nach körperlicher Verfassung zum Teil nicht mehr selber die Pflege eines Mietergartens übernehmen können. Dieses kann zu einem vermehrten Aufwand für die Wohnungsverwaltung führen, wenn diese Gärten von der allgemeinen Gartenpflege mit übernommen werden müssen bzw. den Mietern die Pflege in Rechnung gestellt wird oder der Mietergarten zurückgebaut werden muss. In der Vermietung beschreiben die Mitarbeiter der Wohnungsunternehmen, dass einerseits Senioren gerne in Erdgeschosswohnungen ziehen möchten, um die Wohnung möglichst stufenfrei bzw. stufenarm zu erreichen. Andererseits möchten sie jedoch keinen Garten pflegen oder es kann langfristig bei Hochbetagten dazu kommen, dass der Garten nicht mehr gepflegt werden kann. Es kann zu einer Konkurrenz zwischen Familien, die sich einen Mietergarten wünschen und Senioren kommen, die aus Gründen der Barrierearmut im Erdgeschoss wohnen möchten.

*„Es ist natürlich so, die älteren Mieter bevorzugen natürlich Erdgeschosswohnungen, wobei sie auch nicht unbedingt einen großen Garten haben wollen, weil da wieder Pflege notwendig ist. Unsere Gärten sind recht übersichtlich, die sind maximal 10 × 10 Meter. Das ist das Maximum was wir haben und viel größere haben wir eigentlich nicht. Das kann man schaffen, wenn man nur Rasenfläche hat. [...] Aber ältere Menschen, meistens sind das sehr große Wohnungen, das passt dann meistens nicht. Die würden am liebsten eine Ein- bis Zweizimmerwohnung mit Garten im Erdgeschoss haben, aber das ist meistens nicht möglich“ (I 24).*

Ein Wohnungsunternehmen berichtet, dass in einer Anlage besonders viele ältere Mieter wohnen, die an die Vermieter den Wunsch herantragen, von den höheren Etagen ins Erdge-

schoß ziehen zu wollen (aufgrund fehlender Aufzüge). In dieser Wohnanlage möchte das Unternehmen aus diesem Grund dort keine Mietergärten anlegen (vgl. I 02).

Die Nutzung der Terrassengärten wird von den Interviewten als verschieden beschrieben. Die Mieter nutzen die Gärten individuell, je nach Interesse, körperlichen Möglichkeiten und Lebensphase.

*„Erst mal sind das Mieter, die gärtnerische Ambitionen haben. Es sind auch Mieter mit Kindern, die sehen, dass sie sich mit ihren kleinen Kindern in einem geschützten Raum aufhalten können. Und es sind auch Mieter, die die Aufenthaltsqualität in einem geschützten Raum haben wollen. Je nach dem Hintergrund wirkt sich das auch in der Gartennutzung und der Gartengestaltung aus. Ein Extrembeispiel ist für mich immer noch eine Mieterin, die einen Garten haben wollte, um sich da hinsetzen zu können. Die Wohnungen haben keinen Balkon. Die hatte nur einen Rasen, das hat ihr genügt. Den hat sie gemäht, aber sie hatte keine Zeit oder kein Interesse für mehr und wollte nur diesen Sitzplatz auf dem Rasen haben. Solche Dinge muss man auch akzeptieren“ (I 46).*

*„Ob die da Gemüse anbauen oder gar nichts machen und dann nur Gras da ist, das ist egal. Das ist ein Zimmer im Freien“ (I 60).*

#### *Bewertung: Nachfrage nach Terrassengärten*

Die Problematik von Senioren und Terrassengärten macht die Herausforderung des demographischen Wandels und seinen Einfluss auf die Wohnungswirtschaft deutlich. Die Mieter werden älter, leben länger in ihren Wohnungen, möchten ihre Wohnsituation individuell gestalten und häufig ist der Wunsch vorhanden, möglichst lange in der eigenen Wohnung wohnen zu bleiben (vgl. Kapitel 2.2.1). Diesem Wohnwunsch nachzukommen, kann einen Wettbewerbsvorteil für die Wohnungsunternehmen darstellen. Im idealen Fall verfügen Wohnungsunternehmen über ein differenziertes Wohnungsangebot, das verschiedenen Nachfragern gerecht wird.

#### *Finanzierung/Kosten von Terrassengärten*

Die Grundkosten, die die Wohnungsunternehmen für die Erstanlage eines Terrassengartens investieren, werden mit 1.000 Euro bis 2.500 Euro angegeben. Bei Modernisierungsprojekten berichten die Interviewten, dass es manchmal dazu kommt, dass im Hochbau mehr Geld benötigt wird und so Mittel für die Wohnumfeldgestaltung reduziert werden. Eine Konkurrenz zwischen Hoch- und Gartenbau kann entstehen. Planungsinstrumente aus dem Controlling sollen dieses Problem verhindern. Es wird darauf hingewiesen, dass zusätzliche zeitliche und finanzielle Aufwände sich langfristig durch den erzielten Mehrwert wieder auszahlen (vgl. 4.1.1).

Die Terrassengärten werden teils kostenlos zur Verfügung gestellt, teils wird bei der Neuvermietung die Terrasse bei der Berechnung der Netto-Kaltmiete einbezogen oder es wird eine separate Garten-Nutzungsgebühr verlangt. Bei Gartenparzellen wird in allen untersuchten Fällen eine Nutzungsgebühr erhoben. Wenn eine Gebühr erhoben wird, liegt diese bei maximal 10 Euro pro Monat. Die Erhebung einer Gebühr dient nicht in erster Linie dazu, die Kosten für die Mietergärten zu decken, sondern um dem Mietergarten einen Wert zu verschaffen (vgl. I 14, I 62, I 44, I 45, I 61, I 23).

*„Das ist günstig, damit verdienen wir kein Geld. Das wollen wir auch nicht. Es ist nur eine kleine Anerkennung dafür, damit überhaupt ein Gegenwert da ist. Man könnte es theoretisch auch umsonst anbieten, aber dann hätte es überhaupt keinen Wert für die Mieter“ (I 54).*

#### *Terrassengärten – Vorteile*

Die Vorteile von Terrassengärten werden von den Interviewten in verschiedenen Bereichen gesehen. So bieten Erdgeschosswohnungen mit angeschlossenem Garten einen Ausgleich zu kleinen Wohnungen oder anderen Nachteilen (Lichteinfall, Einbruchgefahr), die die untersten Wohnungen mit sich bringen. Wenn ein Garten direkt von der Wohnung aus betretbar ist, macht das Gebäude zudem einen anderen optischen Eindruck, es wirkt bewohnter, weniger streng und kann den Eindruck von Eigentumswohnungen erzeugen. Die Mieter können zudem mehr Einfluss auf ihr Wohnumfeld nehmen, indem sie die Gärten selbst gestalten. So können sie das Gefühl entwickeln wie in einem Eigenheim zu wohnen (vgl. I 47, I 25, I 53, I 57).

*„Im Rahmen der Fassadenmodernisierung wurde das [Anlage von Terrassengärten] mal gemacht. Das ist großartig angekommen das war wirklich schön. Das hat auch ein bisschen den Flair ‚mein Haus, mein Garten‘, ich gehe mal kurz von meiner Terrasse die Treppen runter und bin in meinem Garten“ (I 56).*

*„Ich denke, dass die ganze Atmosphäre eine andere ist. Durch diese gepflegten, schönen Gärten denken viele Besucher, das müssen Eigentumswohnungen sein. Diese Resonanz haben wir ganz häufig. Sie [die Mieter] identifizieren sich viel stärker damit. Dann ist es natürlich so, dass man über einen Zaun viel eher ins Gespräch kommt als vor der Haustür, wenn da nicht gerade eine Bank steht. Man nimmt sich ja nicht wahr. Sobald man schon einmal draußen ist, dann geht man auch eher durch die Pforte auf die Gemeinschaftsfläche. Da ist dann vielleicht ein Spielbereich, da setze ich mich dann auf die Bank oder die Kinder gehen durch den Garten. Es ist eine ganz andere alltägliche Freiraumnutzung als in diesem klassischen Abstandsgrün“ (I 60).*

Es wird argumentiert, dass zu einer Wohnung nach Möglichkeit ein privater Freiraum dazugehören sollte, um so einen vollständigen Wohnraum anzubieten. Vor allem die Vorzüge für Familien mit Kindern und auch für Alleinerziehende mit Kindern werden hervorgehoben. So

kann ein Terrassengarten die Erziehungsarbeit erleichtern und bietet Kleinkindern einen geschützten Spielraum im Freien. Der Lebensstil und Wohnalltag kann durch einen Garten ein anderer sein als in einer Wohnung ohne Terrassengarten. Betont wird zudem, dass Senioren ein leicht zugängliches Betätigungsfeld haben, das sich positiv auf Gesundheit und Wohlbefinden auswirken kann (vgl. I 59, I 49, I 46, I 60, I 45).

*„Die Mieter, wenn man durch die Anlage läuft, und wenn das Wetter schön ist, dann sieht man die Menschen draußen. Kinder spielen in einem eingezäunten Bereich, dass man sie einfach rauslassen kann. Ich weiß selber durch meine Kinder was das für ein Luxus ist, sie einfach los laufen zu lassen, wenn sie klein sind. Da ist richtig Leben und Nachbarschaft, eine gute Stimmung. Das finde ich faszinierend“ (I 23).*

Hervorgehoben werden zudem positive Effekte auf die Nachbarschaft. So berichten die Interviewten von einer verstärkten Kommunikation unter den Mietern, da sich Gartennachbarn eher miteinander auseinandersetzen, sich kennenlernen, als wenn nur kurze Begegnungen in dem Hausflur stattfinden. Ein Terrassengarten kann so auch dazu zwingen, mit dem Nachbarn zu reden; das soziale Gefüge wird gestärkt. Diese Faktoren können dazu führen, dass mehr soziale Kontrolle stattfindet, was sich wiederum positiv auf die Siedlung auswirken kann (vgl. I 62, I 04).

*„Dass die Leute mehr in Kontakt untereinander sind. Das lässt sich definitiv feststellen. Also da haben viele tatsächlich so Gemeinschaften gebildet. Wenn man dann zum Beispiel wegen irgendeinem Problem rausgerufen wurde, dann hatten die sich untereinander schon alle abgestimmt und dann waren nicht nur einer da, sondern dann standen die da zum Beispiel zu zehnt. Also, wo man schon gemerkt hat, das funktioniert eigentlich echt ganz gut“ (I 62).*

Neben den Vorteilen, die Terrassengärten für den Nutzer mit sich bringen können, gibt es auch Vorteile für die Wohnungsunternehmen. Die Mitarbeiter erfreuen sich an gepflegten Gärten und erhalten von Kollegen Anerkennung für die von ihnen betreuten Gebiete. Die Wohnungsunternehmen profitieren von gepflegten, belebten Außenanlagen, die das Bild der Siedlung prägen. Durch einen höheren Kontakt der Mieter untereinander und die Präsenz im Außenraum steigt die soziale Kontrolle, die zu weniger Vandalismusschäden führen kann. Längere Wohndauer sowie weniger Vandalismusschäden führen zu verringerten Kosten für das Wohnungsunternehmen. Es wird darauf hingewiesen, dass Terrassengärten jedoch oft nicht der alleinige Grund für eine geringe Fluktuation ist, sondern viele, vor allem subjektive, Faktoren zusammen zu einer langen Wohndauer führen, zu denen unter anderem auch die Infrastruktur, die Wohnungsgröße und das allgemeine Wohnumfeld gehören (vgl. I 02, I 54, I 57, I 45, I 53).

*„Ich bin schon der Meinung und ich höre es immer wieder, dass wenn draußen irgendetwas mit meiner Gartenbaufirma nicht funktioniert, das sind die ersten, die da sind [die Mietergarten-Nutzer]. Immer. Weil sie selber die Pflege unten haben. Und dann sagen sie*

*zu mir, ‚ich mache alles schön und gut und die machen das da nicht‘. Die achten schon mehr drauf“ (I 24).*

Die Interviewten berichten von einem höheren Engagement der Mieter im Erdgeschoss und vor allem der Mieter mit Terrassengärten für das Wohnumfeld. Sie sind leichter für Beteiligungsaktionen zu gewinnen und achten eher auf die Pflege des Wohnumfelds als Mieter aus den oberen Etagen und unterstützen sich gegenseitig bei der Pflege der Gärten. Die Mieter engagieren sich auch aktiv über ihren eigenen Garten hinaus, indem sie beispielsweise Wasserpumpen warten. Die positiven Effekte auf die Vermietung und Fluktuation wird von den Interviewten vermutet, sie werden jedoch nicht statistisch erhoben. Die Unternehmen führen teilweise Mieterzufriedenheitsanalysen durch, allerdings werden die Mieter mit Garten nicht gesondert ausgewertet (vgl. I 24, I 46, I 61, I 05).

*„Derjenige, der seinen Garten pflegt, der seine Wohnung pflegt, interessiert sich meistens auch mehr für das Wohnumfeld. Ob das aber die, die einen Garten habe anteilig mehr sind, weiß ich nicht“ (I 54).*

Neben der optischen Aufwertung von Wohnsiedlungen durch Terrassengärten mit entsprechenden Effekten, können Terrassengärten auch neue Erschließungen von Wohnungen ermöglichen. Durch die Anlage von Terrassengärten kann gleichzeitig ein rückwärtiger Zugang zur Wohnung erstellt werden. Die Terrassentür erhält dann die Funktion einer Wohnungstür. Es wird darauf hingewiesen, dass diese Option eine Möglichkeit ist, jedoch nicht geeignet ist, um den barrierefreien Zugang als Standard für Terrassengärten zu etablieren (vgl. I 60, I 53).

#### *Terrassengärten –Nachteile*

Die größten Nachteile von Terrassengärten für Wohnungsunternehmen stellen die Nicht-Pflege, Verwilderung sowie Nachbarschaftskonflikte dar. Wenn Mieter ihre Terrassengärten nicht pflegen, machen diese einen schlechten Eindruck, der das Image der Siedlung negativ beeinflussen kann. Zudem berichten die Befragten davon, dass Terrassengärten teilweise als Lagerort für Sperrmüll genutzt werden. Konflikte mit Nachbarn entstehen beispielsweise aufgrund von persönlichem Dissens, schlechtem Pflegezustand der Gärten oder Lärmbelästigung (vgl. I 55, I 57, I 02).

Es kann aufgrund persönlicher Umstände, Veränderung der Lebensphase oder Alltagsabläufen dazu kommen, dass ein Erdgeschossmieter seinen Garten nicht mehr pflegen kann. Es kann nicht davon ausgegangen werden, dass ein bei Einzug garteninteressierter Erdgeschossmieter dauerhaft Interesse an dem Garten hat. Bei Terrassengärten kann der Garten nicht einem anderen Mieter zugesprochen werden, da es bei Mieterwechsel zu Konflikten kommen kann, wenn der neue Wohnungsmieter den Garten nutzen möchte. Dieser Umstand kann Terrassengärten als wenig kalkulierbares Risiko erscheinen lassen (vgl. I 43, I 54).

*„Es ist so, viele finden das am Anfang toll, da ist ein Garten, den können wir nutzen und nachher ändern sich irgendwelche Umstände in ihrem Privatleben und dann haben sie eben nicht mehr die Zeit dazu“ (I 05).*

Die Interviewten berichten, dass das Bedürfnis von vielen Mietern nach Privatsphäre sehr ausgeprägt ist. Dieses führt dazu, dass Mieter Hecken sehr hoch wachsen lassen oder ihren Garten mit hohen Sichtschutzwänden abschirmen. Dieses Bedürfnis nach dem ‚Kokon‘ wird von den Wohnungsunternehmen negativ bewertet, da die sekundären Ziele Kommunikation und soziale Kontrolle nicht erreicht werden und das Erscheinungsbild wenig einladend wirkt. Es wird darauf reagiert, indem die Vermieter dazu übergegangen sind, die Hecken von außen und oben durch eine Gartenbaufirma schneiden zu lassen, um eine einheitliche Höhe durchzusetzen (vgl. I 57).

*„Die Hecke lassen wir jetzt durch unsere Gärtner schneiden, nachdem wir erfahren haben, dass die Mieter selbst dazu neigen, die Hecken immer höher werden zu lassen, um doch so ihren Kokon zu bilden. Das Bedürfnis ist eigentlich der Kokon“ (I 57).*

Bei Modernisierungen, Fassadenarbeiten oder sonstigen Arbeiten am Haus kommt es vor, dass Terrassengärten durch Baufahrzeuge oder Gerüste beschädigt werden oder vorübergehend rückgebaut werden müssen. Darüber hinaus sind die Wohnungsunternehmen als Grundstückseigentümer für die Verkehrssicherungspflicht zuständig und müssen für die Kosten zur Einhaltung der Vorschriften aufkommen, beispielsweise für das Fällen von angepflanzten Bäumen. Bei der Planung von Baumaßnahmen entsteht so ein zusätzlicher Kosten- und Arbeitsaufwand (vgl. I 25, I 46, I 57, I 59).

### *Erfahrungen mit Terrassengärten*

Die Interviewten berichten überwiegend von positiven Erfahrungen mit Terrassengärten. Die Anzahl der nicht-gepflegten Terrassengärten ist gering. Terrassengärten mit ebenerdigen Zugang werden besser bewertet, als wenn der Zugang über einen Balkon und eine Treppe führt. Wenn erste Terrassengärten angelegt werden, ziehen andere Mieter nach und interessieren sich ebenfalls für einen Garten. Die Interviewten berichten, dass die Anfangsphase einige Jahre dauern kann, nach drei bis fünf Jahren jedoch etablierte Strukturen vorhanden sind. Für sehr engagierte Gärtner stellt ein Terrassengarten oft nur einen Ausweichgarten am Haus dar, diese Mieter sind häufig auch an einem Schrebergarten interessiert bzw. haben einen (vgl. I 44, I 61, I 46).

*„Unsere Gärten werden gut gepflegt, achtzig Prozent würde ich sagen. Ich drücke auch immer ein bisschen, weil Gartenpflege ganz wichtig ist und wer das nicht macht, dem nehmen wir dann auch den Garten mal weg. Dann hauen wir auch mal dazwischen und sagen, du möchtest das nicht, dann nehmen wir das weg was da ist und machen die Flä-*

*che eben und dann ist Ruhe. Aber ansonsten nutzen über achtzig Prozent ihrer Gärten vernünftig und sind auch recht froh darüber“ (I 24).*

Wenn Terrassengärten angelegt werden sollen, gibt es den Erfahrungen der Wohnungsunternehmen nach verschiedene Gründe für die Ablehnung durch die Mieter:

- Angst vor Einbrüchen,
- kein Interesse am Garten,
- Interesse an der Gartennutzung, aber kein Interesse/Zeit für die Gartenarbeit oder
- körperliche Einschränkungen.

Das Thema Terrassengarten wird als ein zeitloses Dauerthema beschrieben, das stets aktuell ist, zu einigen Zeiten jedoch mehr beachtet wird als zu anderen. In Wohnungsunternehmen spielt das Thema Terrassengärten eine unterschiedliche Rolle. Einige Unternehmen entdecken das Thema erst neu und beschäftigen sich intensiv damit, andere haben es bereits etabliert und führen es im Alltag fort (vgl. I 01, I 62, I 57, I 54).

#### *Zusammenfassung/Bewertung: Terrassengärten*

Terrassengärten werden als die ‚typische‘ Form von Mietergärten wahrgenommen. Die Auswertung der Interviews macht deutlich, dass die Wohnungsunternehmen Vorteile auf verschiedenen Ebenen sehen. Durch die Anlage von Terrassengärten kann zwar nicht der Wunsch nach einem Eigenheim erfüllt werden, jedoch Wohnqualitäten geschaffen werden, die einem Eigenheim zum Teil nahe kommen. Auf diese Weise bieten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern einen Wohnwert, der nicht automatisch mit Mietwohnungen verbunden ist. Wohnungsunternehmen können Familien und alleinerziehende Elternteile durch die bevorzugte Vergabe von Wohnungen im Erdgeschoss mit angrenzendem Garten bei der Bewältigung des Alltags unterstützen. Auch Senioren können von einem Garten profitieren und ein barrierefreier Zugang zur Wohnung, durch die Erschließung durch den Garten, kann das lebenslange Wohnen in der angestammten Wohnung befördern. Die Wohnungsunternehmen leisten so einen gesellschaftlichen Beitrag. Mietergärten können ein Teil einer Strategie sein, um auf die Herausforderungen des gesellschaftlichen Wandels zu reagieren.

Mit der Förderung der Nachbarschaft können Wohnungsunternehmen sowohl soziale als auch wirtschaftliche Effekte erzielen. Es fällt auf, dass insbesondere die Genossenschaften die Förderung der Nachbarschaft als Kernthema betrachten, das aufgrund der genossenschaftlichen Idee im Vordergrund steht. Andere Wohnungsunternehmen betonen eher die Vorteile einer guten Nachbarschaft im Zusammenhang mit wirtschaftlichen Vorteilen.

Der freien Ausgestaltung der Gärten werden Grenzen gesetzt, was das Gefühl des Eigenheims limitiert. Das Abschotten von Terrassengärten durch hohe Hecken und Sichtschutzwände wird nicht gestattet. Wohnungsunternehmen versuchen einerseits ihren Mietern ein

gutes Wohnen zu ermöglichen, andererseits sollen die Bedürfnisse der gesamten Mieter-schaft, der Siedlung und Ansprüche der Vermieter ebenso beachtet werden. Für die Woh-nungsunternehmen bedeutet dieses ein sorgfältiges Abwägen zwischen den verschiedenen Bedürfnissen und Anforderungen. Im Umgang mit Terrassengärten sind Fingerspitzengefühl und Menschlichkeit notwendig.

*Praxisbeispiel: Terrassengärten der Hansa Baugenossenschaft eG, Hamburg*

**ABBILDUNG 13: TERRASSENGÄRTEN DER HANSA EG**



QUELLE: EIGENE AUFNAHMEN

Die von 1969-1975 erstellte Großwohnsiedlung Steilshoop zeichnet sich durch eine kompakte Hochhausbebauung mit bis zu 13 Stockwerken aus, die in 20 Wohnringen schmetterlingsförmig angeordnet sind. Im Zentrum der Siedlung befinden sich die höchsten Gebäude, zum Rand hin nimmt die Geschosshöhe ab. Jeder Ring verfügt über einen Innenhof mit Spielplätzen und Aufenthaltsmöglichkeiten. Das Gebäude Schreyerring 1-5 wurde 1973 erstellt und hat zehn Geschosse. Die Hansa Baugenossenschaft verwaltet in dem Gebäudering drei Hauseingänge, es gibt acht Terrassengärten. Bereits bei der Erstellung des Gebäudes wurden Terrassengärten eingeplant und Treppen vom Hochparterre-Balkon in den Garten ange-

legt. Von 2002-2007 fand eine Modernisierung des Gebäudes statt, in deren Rahmen die Terrassengärten erneuert und mit einem Zaun vom Innenhof abgegrenzt wurden. Die Gärten sind nicht durch Zäune voneinander abgegrenzt, sondern durch niedrige Pflanzen und Hecken, die die Mieter angepflanzt haben. Zum Innenhof sind ca. 1,50 Meter hohe Hecken gepflanzt, einzelne Pforten sind nicht vorhanden, sondern Lücken in den Hecken dienen als Eingang. Die Terrassengärten liegen höher als der Innenhof und der Zugang von außen erfolgt von zwei Seiten über Treppen und gemeinsam genutzte, abschließbare Pforten. Ein schmaler Weg zwischen Zaun und Hecke dient als Zugang zu den einzelnen Terrassengärten.

Aus welchem Grund diese Wohnanlage bereits bei der Erstellung mit Terrassengärten ausgestattet wurde, ist heute nicht mehr bekannt.

*„Ich weiß nicht, ob einzelne Wohnungsbaugesellschaften das selber entschieden haben, es gibt [in Steilshoop] auch viele Erdgeschosswohnungen, die keinen Garten haben. Was bei der Hansa für die Anlage der Mietergärten ausschlaggebend gewesen war, ist mir nicht bekannt.“<sup>5</sup>*

Es sind zurzeit keine Veränderungen der Mietergärten geplant.

#### *Umgang in der Praxis*

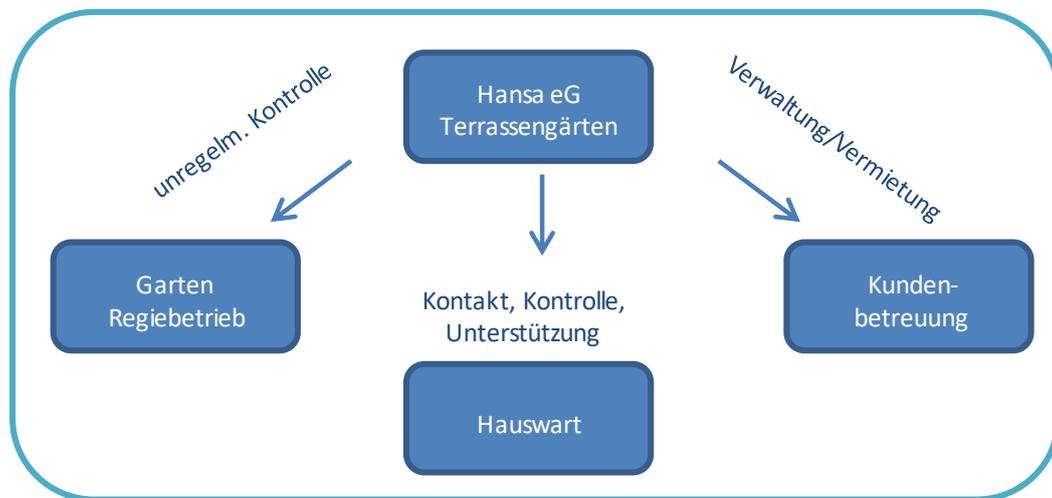
Die Terrassengärten gehören zu den jeweiligen Erdgeschosswohnungen. Die Vermietung erfolgt über das Vermietungsteam, das nach den Vorgaben der Genossenschaft die Wohnungen vergibt. Die regelmäßige Kontrolle des Pflegezustandes wird über den zuständigen Hauswart umgesetzt. Der Leiter des Gartenregiebetriebes kontrolliert den Zustand der Außenanlagen und die Mietergärten ebenso in unregelmäßigen Abständen. Das Vermietungsteam hat im Alltag wenig mit den Terrassengärten zu tun. Es wird eingeschaltet, wenn Mieter trotz persönlicher Ansprache die Gärten nicht pflegen oder nicht erreicht werden und Briefe aufgesetzt werden müssen. Der Hauswart und das Vermietungsteam sind die Ansprechpartner für die Mieter bei Konflikten und Anliegen rund um die Terrassengärten.

Die Hansa eG verfügt über einen eigenen Gartenregiebetrieb, der die Pflege und Instandhaltung der Freiflächen der Genossenschaft organisiert und dies zum Großteil mit eigenen Gärtnern umsetzt. Die Gärtner schneiden die Hecke der Terrassengärten und der Regiebetrieb ist bei fachlichen Fragen beratend tätig.

---

<sup>5</sup> Bei allen Praxisbeispielen wird aus Gründen der Anonymität auf die Angabe der Interviewnummer verzichtet.

ABBILDUNG 14: ORGANIGRAMM TERRASSENGÄRTEN HANSA EG



QUELLE: EIGENE DARSTELLUNG

### Gartenordnung/Regeln

Die Hansa eG nutzt erst seit dem Jahr 2000 Gartenordnungen als Anlage zum Mietvertrag bei Vermietungen von Wohnungen mit Mietergarten.

*„Vielleicht ist es auch so gewesen, dass damals die Menschen sich einfach darum gekümmert haben und heute insgesamt viel mehr geregelt wird.“*

Die langjährigen Mieter haben aus mietrechtlicher Perspektive keine Verpflichtung, den Garten zu pflegen. Die Gärten befinden sich jedoch in einem gepflegten Zustand und die Interviews mit den Mietern zeigen, dass das Nicht-Vorhandensein eines Regelwerks keine Auswirkungen auf die Pflege des Gartens hat. Die Gartenordnung beinhaltet die folgenden Pflichten des Mieters und Vermieters.

Pflichten des Vermieters:

- Überlassung des Gartens als Ziergarten.

Pflichten des Mieters:

- „Unter der Voraussetzung, dass ein einheitliches und sauberes Bild der Gesamtanlage stets gewährleistet ist, kann der Mieter seine Terrasse/seinen Garten nach eigenen Wünschen mit Blumen bzw. niedrigen Ziergewächsen bepflanzen“ (Gartenverordnung Hansa Baugenossenschaft eG). Die Nutzung des Gartens soll die Nachbarn nicht „übermäßig stören“ (Gartenverordnung Hansa Baugenossenschaft eG). Mobile Spiel- und Freizeitgeräte, die von der Größe her angemessen sind, dürfen aufgestellt werden.

- Schneiden der Hecke von außen durch den Vermieter und Zugang des Vermieters zum Haus bei Bautätigkeiten.
- Regelungen bezüglich der Höhe von Gewächsen. Bauliche Veränderungen (Plattenwege, Pavillons, sind genehmigungspflichtig.

Die Genossenschaft erwartet, dass Terrassengärten in ihrem Bestand gepflegt werden „*wie man einen Garten eben pflegt*“ und sieht keine Probleme mit den Terrassengärten in Steilshoop. Wenn die Gärten nicht mehr gepflegt werden können, versucht die Genossenschaft auf kurzem Wege individuelle Lösungen anzubieten. So wird versucht, über Nachbarn die Gartenpflege zu organisieren oder der Hauswart und/oder der Regiebetrieb unterstützt ältere Mieter. Beispielsweise wird der Gartenabfall mit entsorgt. Diese Unterstützungen sind für die Genossenschaftsmitglieder kostenfrei.

Die Hansa eG veranstaltet jedes Jahr im Frühjahr eine Pflanzaktion, bei der die Mieter Blumen für die Balkone erhalten. Die Verteilung läuft über den Gartenregiebetrieb in Zusammenarbeit mit den Hauswarten und in Steilshoop in Kooperation mit der Pfortnerloge, die von drei Genossenschaften betrieben wird. Die Mieter mit Terrassengärten erhalten ein paar Blumen mehr, wenn etwas übrig bleibt.

#### *Bewertung/Einschätzung der Gartenanlage*

Das Beispiel der Terrassengärten der Hansa eG zeigt, dass die Mitglieder der Genossenschaft in den verschiedenen Aufgabenbereichen die gleichen Ziele mit den Mietergärten verfolgen. Alle befragten Mitarbeiter betonen den genossenschaftlichen Gedanken als leitendes Motiv ihrer Arbeit. Die Einbeziehung der Mieter und Genossenschaftsvertreter stellt für sie ein entscheidendes Merkmal dar und Entscheidungen werden im Sinne der Mitglieder gefällt. Die Kundenorientierung ist als hoch zu bewerten. Die Gartenordnung ist kurz gehalten, einfach zu verstehen und kommt ohne ausführlich dargestellte Ge- und Verbote aus. Anstelle von umfangreichen Regelwerken werden nur die für die Praxis relevanten Regeln erwähnt. Die Formulierungen sind ebenfalls nutzerorientiert und weniger bürokratisch gehalten.

Die Terrassengärten in Steilshoop sind in ihrer Anzahl gering und fast alle Mieter leben seit mehreren Jahrzehnten in den Wohnungen. Der bereits begonnene Generationswechsel sollte behutsam gestaltet werden, damit auch die neuen Mieter die Gärten weiterhin in einem gepflegten Zustand halten.

Es ist zu vermuten, dass die Orientierung an den Mitgliederinteressen und eine im Vergleich zu anderen Wohnungsunternehmen geringere Mitarbeiteranzahl dazu führen, dass die Haltung der Mitarbeiter bezüglich Terrassengärten wenig differiert. Eine Besonderheit ist zudem, dass die Genossenschaft durch den Gartenregiebetrieb über eigenes Fachpersonal verfügt.

*Praxisbeispiele: Terrassengärten von hanova in Hannover-Vahrenheide*

Hanova ist ein Gleichordnungskonzern<sup>6</sup> und besteht aus der Gesellschaft für Bauen und Wohnen Hannover mbH und union-boden gmbh. Der Konzern beinhaltet das kommunale Wohnungsunternehmen von Hannover und engagiert sich bereits seit den 1980er Jahren für Mietergärten in Großwohnsiedlungen. Vermietungsschwierigkeiten, Leerstände, Vandalismus, vor allem in Großwohnsiedlungen, waren die Ursachen hierfür. Die Einbeziehung der Mieter durch das Thema Mietergärten sollte die Bindung an die Wohnsiedlung stärken und die Fluktuation vermindern. Ein großer Verdienst bei der Entwicklung verschiedener Mietergarten-Typen und Organisation des alltäglichen Umgangs des Wohnungsunternehmens liegt in der Arbeit eines Mitarbeiters des Fachgebiets ‚Bau Außenanlagen‘. In einem Pilotprojekt in der Siedlung ‚Garbsen auf der Horst‘ wurden die Mieter bei der Übernahme der Vorgartenpflege unterstützt. Die hanova Mitarbeiter unterhielten vor Ort ein Büro in dem regelmäßige Garten-Sprechstunden abgehalten wurden. Der enge Kontakt zu den Mietern, fachliche Unterstützung und direkte Ansprache vor Ort werden als Grund für den Erfolg des Projektes gesehen, der sich darin äußert, dass die Mietergärten nach wie vor nachgefragt und genutzt werden. Es wurden weitere Konzepte für Terrassengärten und Grabeland entwickelt und umgesetzt. Die damalige Geschäftsführung unterstützte die Mietergarten-Initiative in hohem Maße und beschloss 1986, dass alle Mieter von hanova die Möglichkeit erhalten sollten, einen Mietergarten zu erhalten. Die Einführung von Gartenberatung unterstützte die positive Entwicklung der Mietergärten, die von interessierten Mietern oder Mitgliedern der Mieterbeiräte übernommen wurde.

Als Praxisbeispiel wurden die Terrassengärten in Vahrenheide-Ost ausgewählt. Die Großwohnsiedlung Vahrenheide-Ost in Hannover entstand 1955 bis 1974 und die hanova verwaltet dort einen Bestand von 2.100 Wohnungen. Die Terrassengärten in Hannover-Vahrenheide entstanden aus einer Zusammenarbeit der hanova mit dem Mieterbeirat. Die hanova unterstützte ab 1986 den Mieterbeirat bei Blumenaktionen. Die Blumen wurden an Mieter verteilt, die diese in die Vorgärten einsetzten, um die Siedlung zu verschönern. Später wurden den Erdgeschoss-Mietern Terrassengärten angeboten. Dieses Angebot wurde durch die Mitglieder des Vahrenheider Mieterbeirats, Mund zu Mund Propaganda sowie die hanova Mieterzeitschrift bekannt gemacht. Von 1986 bis 2007 hielt der Mieterbeirat wöchentlich eine Gartensprechstunde ab, bei der neue Interessenten einen Terrassengarten beantragen konnten. Es wurden Gartentipps gegeben und Beschwerden und Anregungen angenommen. Vor allem deutsche Mieter hatten in der Anfangszeit Interesse an den Terrassengärten.

---

<sup>6</sup>Ein Gleichordnungskonzern fasst mehrere rechtlich selbstständige Unternehmen unter einer einheitlichen Leitung zusammen (vgl. Aktiengesetz § 18).

*„Dann mussten die Mieter ins Büro kommen, donnerstags hatte ich meinen Sprechtag. Und dann haben wir solche Verträge abgeschlossen. Ich habe das alles notiert, dann musste das zu dem Sachbearbeiter. Dann musste er das entweder mit Bedenken oder ohne Bedenken genehmigen und dann konnten wir einen Vertrag abschließen.“*

Die Grundausstattung des Terrassengartens übernahm die hanova, wobei keine Treppen von den Balkonen vorgesehen waren. Diese wurden von den Mietern selber angebaut bzw. die Mieter gingen zu ihrem Terrassengarten um das Haus herum. Erst als ab dem Jahr 2000 die Gebäude saniert wurden, erhielten alle Terrassengärten eine Treppe vom Balkon in den Garten. Die Terrassengärten sind mit 80cm hohen Hecken und Zäunen eingefasst, auch zwischen den einzelnen Gärten sind Hecken gepflanzt. Sichtschutzelemente werden von der hanova nicht gestellt und dürfen vom Mieter auch nicht auf eigene Kosten angebracht werden. Die Gärten erhalten eine gepflasterte Terrasse sowie eine Gartenpforte, durch die man direkten Zugang zu den öffentlichen Grünflächen hat.

**ABBILDUNG 15: TERRASSENGÄRTEN DER HANOVA IN HANNOVER-VAHRENHEIDE**



QUELLE: EIGENE AUFNAHMEN

### *Umgang im Alltag*

In Vahrenheide gibt es heute ca. 100 Terrassengärten im Bestand der hanova. Die Kundenbetreuer prüfen neue Mietergartennachfragen, geben bei Neuvermietungen die Wiederherstellung der Terrassengärten bei Bedarf in Auftrag und kontrollieren den Zustand der Gärten bei Bestandsrundgängen. Bei der Kontrolle werden sie durch Servicemitarbeiter unterstützt, die die Kundenbetreuer auf ungepflegte Gärten hinweisen. Bei fachlichen Fragen und Anliegen, die die Kundenbetreuer nicht selber lösen können, unterstützt die Zentralabteilung ‚Fachgebiet Bau Außenanlagen‘. Zudem arbeiten die Kundenbetreuer mit dem Projekt ‚Grüne Brücke‘ zusammen (siehe unten).

Die hanova bietet den Rückbau von Terrassengärten an, wenn diese nicht mehr genutzt werden, jedoch wird zunächst versucht, insbesondere ältere Mieter bei der Pflege vorübergehend zu unterstützen. Eine Dauerpflege wird nicht übernommen. Wenn ein Gebäude eine vollständige Reihe von Terrassengärten hat, dann soll diese Reihe, wenn möglich, bestehen bleiben. Im Fall der Nichtnutzung wird in dem Garten Rasen gesät und er von der hanova mit gepflegt.

Das zuständige Kundencenter hat einen hohen Bestand an Terrassengärten, aktuell werden jedoch andere Themen mit höherer Priorität verfolgt. Die vorhandenen Mietergärten werden weiterhin nach den eingespielten Regeln verwaltet, jedoch wird das Thema derzeit nicht aktiv befördert.

### *Förderung der Mietergärten*

Seit 1982 gibt es bei der hanova die Blumenverteilungsaktion, es werden im Frühjahr Sommerblumen und im Herbst Blumenzwiebeln verteilt, die für die Vorgärten bestimmt sind. Die Aktion dient dazu, die Siedlungen zu verschönern und die Mieter zu unterstützen, die einen Vorgarten pflegen. Für private Bereiche, wie die Balkone oder Terrassengärten, werden keine Blumen ausgegeben, da die Blumen nur für die öffentlichen und nicht für die privaten Freiflächen gedacht sind.

Zur Förderung des Gärtnerns wird seit 1991 jährlich ein Gartenwettbewerb veranstaltet. Mieter können ihren Garten, Vorgarten oder Balkon für den Wettbewerb selber vorschlagen oder von anderen vorgeschlagen werden. Jedes Jahr nehmen ca. vierzig Mieter an dem Wettbewerb teil. Eine Jury, die aus ehemaligen Preisträgern, Mitarbeitern und Geschäftsführung der hanova sowie einem Mitglied des Aufsichtsrats besteht, bewertet die Gärten. Über den Grünwettbewerb und die Blumenaktionen wird in der Mieterzeitung regelmäßig berichtet. Der Gartenwettbewerb und die Blumenaktion dienen gleichzeitig dazu, nicht nur bei den Mietern, sondern auch den Mitarbeitern und der Geschäftsführung der hanova das Thema Mietergärten regelmäßig präsent zu halten.

### Regeln

Die Gartenordnung wurde 1982 entworfen und wird seitdem verwendet. Sie ist kurz gehalten und betont, dass der Terrassengarten als Ziergarten zu nutzen und „stets in einem gepflegten Zustand und frei von Unkraut zu halten“ ist (Nutzungsvereinbarung für den Terrassengarten, GBH). Das Aufstellen von Sichtschutzelementen, Pavillons, Ställen und ähnlichem ist nicht erlaubt. Die weiteren Regeln beziehen sich auf die maximale Höhe von Gewächsen, das Recht auf Zutritt seitens der hanova und die Geltung der Hausordnung. Als einziges untersuchtes Unternehmen bietet die hanova in der Nutzungsvereinbarung den Terrassengartennutzern eine einmalige kostenlose fachliche Beratung für die „Pflege und Gestaltung sowie die Auswahl von geeigneten Sträuchern und Pflanzen“ (Nutzungsvereinbarung für den Terrassengarten, GBH) an. Im alltäglichen Umgang sind die Mitarbeiter der hanova kulant und tolerieren verschiedene Pflege- und Nutzungsarten der Terrassengärten solange keine groben Regelverstöße erfolgen. Die Terrassengärten sind für die Mieter grundsätzlich kostenlos, es wird jedoch eine Wasserkostenpauschale in Höhe von zwei Euro je Monat erhoben.

*„Das ist natürlich auch eine Geschmacksfrage. Der eine mag den Gartenzwerg, der andere nicht. Aber das ist natürlich immer ein Thema für uns. Auch beim Thema Umgang mit der Wohnung, Umgang mit dem Treppenhaus. Da haben wir immer eine Gratwanderung. [...] Man muss sich immer klarmachen, da wohnen Menschen drin, die ihr Leben dort verbringen. Das sind nicht nur Mieter, die bestimmte Wünsche und Bedürfnisse, an ihr Leben und ihre Umgebung haben. Und das kann man nicht alles reglementieren. Natürlich gibt es Regeln und wer die sehr grob überschreitet, der Nachbarn stört und einfach rücksichtslos ist, das können wir natürlich nicht dulden. Aber ich kann nicht alles vorschreiben, auch im Mietergarten nicht.“*

### Gartenberatung

Das Konzept des Mieterbeirats als Gartenberater lief in Vahrenheide-Ost bis 2007. Zusätzlich beschäftigt die hanova eine Garten- und Landschaftsarchitektin auf Honorarbasis. Zwei der drei Kundencenter der hanova haben sie für ausgewählte Siedlungen mit der fachlichen Beratung beauftragt. Sie unterstützt bei der Sommerblumenverteilung, reguliert kleine Probleme und ist Ansprechpartnerin für Fragen der Gartennutzer. Diese Betreuung wird als ein wichtiges Element für den langfristigen Erfolg der Mietergärten bei der hanova gesehen, die direkte Ansprache vor Ort wird hierbei als besonders wichtig genannt. Die Beraterin fungiert als „verlängerter Arm“ des Wohnungsunternehmens vor Ort und vermittelt zwischen den Mietern und der hanova. Die langjährige Zusammenarbeit und gute Kenntnisse der Strukturen in der hanova sind für die Beraterin hilfreich.

*„Ich habe auch oft schon gesagt, wenn sie [die Gartenberaterin] mal wirklich nur eine Stunde draußen war, kostet das zurzeit [Honorarsatz]. Wenn ich aber aus Unwissenheit gleich eine Firma hinschicke, die das bearbeitet und repariert, dann komme ich unter 500*

*Euro nicht davon. Also manchmal lassen sich Dinge im Gespräch schneller regulieren und auch günstiger machen.“*

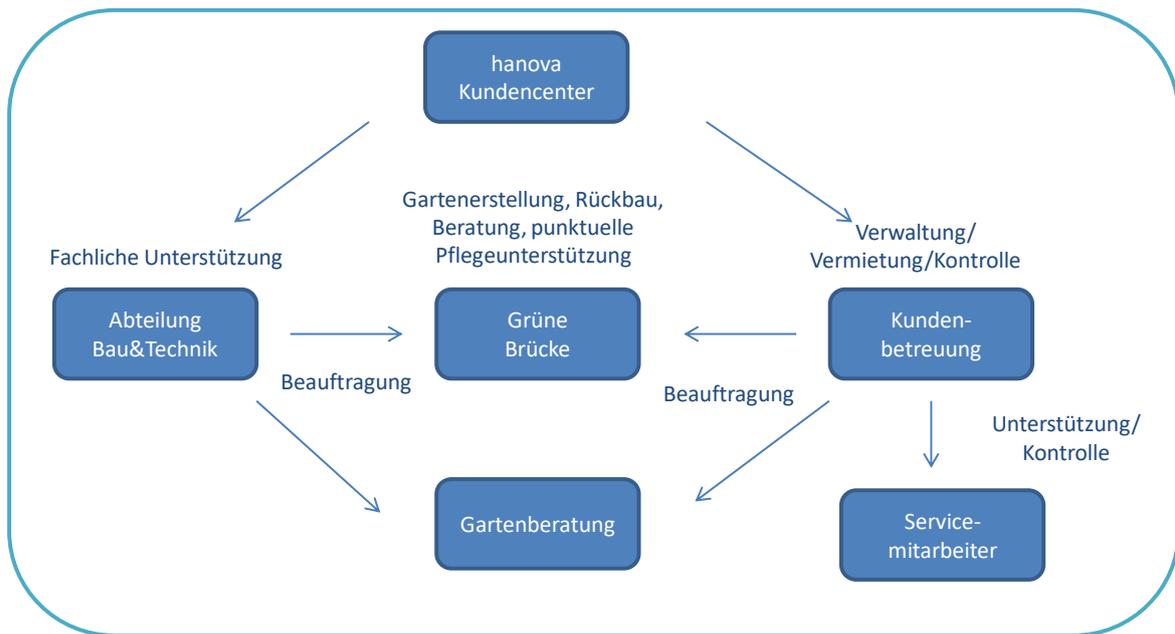
Eine Besonderheit der Organisation von Mietergärten bei der hanova ist die Zusammenarbeit mit der ‚Grünen Brücke‘. Es handelt sich um ein Projekt des von Mitarbeitern der hanova gegründeten Vereins ‚Miteinander für ein schönes Viertel e.V.‘ (MSV). Der Verein wurde 2003 mit dem Ziel gegründet, Projekte der integrativen Stadtteilarbeit umzusetzen und als Träger sozialer Initiativen zu dienen. „Einer der Schwerpunkte liegt in der Förderung von Qualifizierung und Betreuung von Langzeitarbeitslosen und Arbeitslosen mit besonderen Vermittlungshemmnissen mit dem Ziel einer Reintegration in den Arbeitsmarkt“ (MSV e.V., 2016).

Das Projekt ‚Grüne Brücke‘ entstand 2003 als eines der ersten Projekte des Vereins; der Tätigkeitsbereich liegt im Garten- und Landschaftsbau. Es beschäftigt und qualifiziert Menschen des zweiten Arbeitsmarktes, zudem stellt es Plätze für Praktikanten zur Verfügung und arbeitet mit der Gerichtshilfe zusammen. Zusätzlich ist ein fester Mitarbeiter angestellt und die ‚Grüne Brücke‘ wird von Ehrenamtlichen unterstützt. Das Projekt wird von zwei Garten- und Landschaftsarchitekten geleitet. Je nach Zuwendungsbescheid der Agentur für Arbeit können die Mitarbeiter in verschiedenen Bereichen eingesetzt werden. Die Ausrichtung der Richtlinien für die Arbeitsgelegenheiten sind politisch bedingt und verändern sich in regelmäßigen Abständen.

Im Auftrag der hanova leistet die ‚Grüne Brücke‘ die Erstellung und den Rückbau von Mietergärten, lagert mietereigene Pflanzen bei Gebäudemodernisierungen ein, unterstützt ältere Mieter punktuell bei der Gartenpflege. Das Projekt übernimmt keine Regelaufgaben (z.B. Hecken schneiden), sondern wird von den Kundencentern mit einzelnen Aufgaben beauftragt. Die Kundenbetreuer schätzen die Fachkompetenz der ‚Grünen Brücke‘, sie wird regelmäßig um Einschätzungen gebeten. Die Zusammenarbeit mit den Kundencentern ist gut eingespielt und wie die Gartenberaterin übernimmt die ‚Grüne Brücke‘ Beratungsaufgaben vor Ort.

Die Zusammenarbeit mit der Gartenberaterin sowie der ‚Grünen Brücke‘ ermöglicht es der hanova, die Mietergärten langfristig zu betreuen und auch kleinere Instandhaltungsarbeiten durchzuführen, um die Mietergärten langfristig funktionsfähig und den Kontakt zu den Mietern zu halten. Durch die ‚Grüne Brücke‘ kann die hanova kostengünstig Mietergärten herrichten und lässt Arbeiten eher ausführen, als wenn Garten- und Landschaftsbau-Firmen des ersten Arbeitsmarktes beauftragt werden müssen.

ABBILDUNG 16: ORGANIGRAMM TERRASSENGÄRTEN HANOVA



QUELLE: EIGENE DARSTELLUNG

### Bewertung

Die Terrassengärten der hanova stellen ein gutes Beispiel dafür dar, wie die Organisation und der Umgang mit Terrassengärten langfristig über mehrere Jahrzehnte hinweg entwickelt und im Alltag des Wohnungsunternehmens etabliert werden können. Gründe für die langfristig erfolgreiche Umsetzung der Mietergärten liegen in dem kontinuierlichen Engagement eines einzelnen Mitarbeiters, der Einbeziehung und Förderung des Themas durch die Geschäftsführung sowie der Begleitung der Gartennutzer. Die hohe Motivation und Engagement des Mietergartenspezialisten der hanova ist besonders hervorzuheben.

*„Ich freue mich unglaublich, wenn ich mitkriege, dass Mieter Interesse haben, dass sie draußen vor der Tür sitzen und vielleicht mit dem Nachbarn plaudern oder mit der Gießkanne die Blümchen bewundern. Das macht für mich einen lebensfrohen Eindruck. Das ist für mich allein vom persönlichen Wohlgefühl heraus schöner rauszufahren, anstatt mir eine Anlage anzugucken, wo Zigarettenkippen und Papier rumliegt und wo eigentlich alles, was man so sieht, ungenutzt und verwaist ist. Wo man den Eindruck hat, das nimmt sowieso keiner an, das interessiert auch keinen.“*

Die Gartennutzer wissen, dass es Ansprechpartner für gartenspezifische Fragen gibt, sie Unterstützung erhalten und kleinere Probleme (z.B. die Erneuerung eines Zaunes, Reparatur einer Wasserpumpe) gelöst werden. Die Organisation mit der Gartenberaterin sowie die Einbeziehung der ‚Grünen Brücke‘ ermöglicht dem Unternehmen eine kostengünstige Begleitung der Gärten. Zudem kann die niedrigschwellige Beratung und der persönliche Kontakt zu

den Mietern zu einer höheren Kundenzufriedenheit führen, die sich wiederum positiv auf das Wohnungsunternehmen auswirken kann. Die Blumenverteilungsaktion sowie der Gartenwettbewerb sorgen zudem für die Anerkennung der Gartennutzer und zeigt sowohl den Mietern als auch Mitarbeitern und der Öffentlichkeit, dass das Thema Gärtnern wertgeschätzt wird.

Die über mehrere Jahrzehnte entwickelte, erprobte und gelebte Organisation sorgen dafür, dass im wohnungswirtschaftlichen Alltag mit Mietergärten routiniert umgegangen wird. Für die Zukunft ist es wichtig, bei personellem Wechsel die erprobten Strukturen aufrechtzuhalten bzw. sie einer mietergartenförderlichen Haltung folgend weiter zu entwickeln.

### **4.1.3 Grabeland**

#### *Anlage von Grabeland*

Beim Grabeland wird wie bei den Terrassengärten die Grundausstattung gestellt, die Abgrenzung von mehreren Gartenparzellen gegenüber der öffentlichen Fläche und je nach Gartenart auch untereinander. Zudem wird die Zuwegung gestellt (vgl. I 01, I 25, I 54).

Gartenparzellen, die unabhängig von der Wohnung liegen, verfügen in der Regel über einen Wasserzugang an einem Brunnen und der Wasseranschluss wird gemeinschaftlich genutzt. Die Kosten für das Wasser wird von den Mietern pauschal mit der Gartenmiete abgegolten.

#### *Nachfrage*

Beim Grabeland wird wie bei den Terrassengärten darauf verwiesen, dass Familien mit Kindern, Migranten, aber auch alle anderen Mietergruppen diese Gärten nachfragen. Darüber fragen häufiger Mieter aus Obergeschoss-Wohnungen das Grabeland nach, als Mieter aus dem Erdgeschoss (vgl. I 30, I 28, I 13).

*„Aber ich glaube, das ist auch eine andere Tradition. Ich glaube, ob das nun, ich sag jetzt mal die Russlanddeutschen, ich glaube, die haben das immer automatisch. Zu ihrer Wohnung gehört irgendwie ein Garten mit dazu und das läuft dann auch tatsächlich viel über Lebensmittelanbau und so weiter“ (I 30).*

#### *Grabeland Vorteile*

Grabeland stellt eine Alternative zum Kleingarten dar. Die Vorteile von Grabeland werden für Wohnungsunternehmen darin gesehen, dass das Bundeskleingartengesetz keine Anwendung findet. Die Gartenordnung wird vom Vermieter erstellt und nur grob kontrolliert bzw. von einem Verein/Initiative in Absprache mit den Nutzern erstellt (vgl. I 29, I 28).

*„Der eine große Vorteil ist, dass viele Leute keinen Bock mehr auf Vereinsmeierei haben“ (I 29).*

Ein weiterer Vorteil von Gartenparzellen liegt für Wohnungsunternehmen in der einfacheren Vermietung. Im Gegensatz zu Terrassengärten kann Grabeland unabhängig von der Wohnung vermietet werden. Das bedeutet, im Falle eines Wohnungswechsels können Mieter ihr Grabeland behalten und andererseits kann der Garten bei Nicht-Pflege unabhängig von der Wohnung gekündigt werden und einem anderen Gartennutzer übergeben werden. Rückbau oder Übernahme der Gartenpflege durch das Wohnungsunternehmen wie bei Terrassengärten kann bei Grabeland verhindert werden, solange die Nachfrage nach Gärten vorhanden ist. Das Wohnumfeld kann durch Grabeland verschönert und belebt werden, zudem können neue Wege zum Spaziergehen entstehen. Initiativen oder Vereinen, die die Gärten verwalten, engagieren sich häufig mit der Gärtnerschaft über ihre Gartenanlagen hinaus und führen beispielsweise Aufräumaktionen im Wohnumfeld durch (vgl. I 30, I 44, I 62, I 56, I 63, I 13). Die Vorteile von großen Grabeland-Gärten, die mit Zäunen und Hecken voneinander abgetrennt sind, werden in den vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten gesehen. In großen Gärten können die Nutzer beispielweise Planschbecken aufstellen, Zier- und/oder Gemüsegärten anlegen und den Platz vielfältig nutzen. Bei Grabeland-Anlagen, die aus kleinen Beeten bestehen, die untereinander nicht abgetrennt sind, sehen die Wohnungsunternehmen den Vorteil der gemeinschaftsbildenden Funktionen. Bei diesen Anlagen müssen sich die Gartennutzer mit mehreren anderen Mietern auseinandersetzen, es findet ein Austausch statt, der die Nachbarschaft und das Zusammenleben fördern kann. Zudem kann ein Garten mit vielen kleinen Parzellen als Treffpunkt in der Siedlung dienen, wenn wenig andere Treffmöglichkeiten vorhanden sind (vgl. I 30, I 46, I 04, I 63).

#### *Nachteile Grabeland*

Nachteile, die bei Grabeland genannt werden, sind Müll, der über die Hecken geworfen wird, Vandalismus und die Notwendigkeit, die Gärten mit Zäunen und Hecken zu sichern bzw. die öffentliche Zugänglichkeit auf andere Weise einzuschränken. Konflikte mit Nachbarn treten auf, jedoch werden sie als deutlich geringer eingeschätzt als bei Terrassengärten. Konfliktthemen sind das Grillen, Verwildern und Überwachsen von Pflanzen in andere Gärten sowie persönliche Konflikte zwischen einzelnen Personen. Konflikte mit Nicht-Gartennutzern können bezüglich der Abrechnung der Betriebskosten, die für die Gärten aufgewendet werden, entstehen. Hochbaumaßnahmen wie Verdichtung oder Neubau können sich ebenfalls negativ auf vorhandene Gartenparzellen auswirken, wenn die Gartenflächen als Bauland benötigt werden (vgl. I 12, I 24, I 29, I 30, I 56, I 28).

*„Es kann natürlich sein, dass irgendwann mal diese Fläche benötigt wird. Das ist jetzt der Fall. Wir planen dort jetzt eine größere Baumaßnahme, eine energetische Modernisierung und denken dann auch darüber nach, die Kubatur des Baukörpers zu verändern und jetzt ist die Fläche, die wir einst nicht brauchten, plötzlich ganz schön interessant für uns und es kann sein, dass wir dort mit dem Gebäude durchziehen müssen und dann bietet das*

*natürlich Konfliktpotenzial. Wir müssten das dann auflösen oder etwas Neues schaffen. Das ist dann immer Teil des Spieles. Ansonsten sind Risiken, dass es sich verselbstständigt, dass man dahinter her sein muss, dass andere sich davon nicht belästigt fühlen. Es kann ja sein, dass sich irgendjemand dort eine Laube hinsetzt und dort abends gefeiert wird und das ist im Innenhof natürlich nicht so gut. Es ist natürlich so, dass man da ein Auge drauf haben muss. Das ist halt leider so“ (I 56).*

Im Vergleich zum Terrassengarten befindet sich Grabeland nicht direkt an der Wohnung, dieses wird als Nachteil gewertet, weil es einen größeren Aufwand für die Mieter erfordert, den Garten aufzusuchen. Zudem wird kritisiert, dass Schrebergärten mit individuell ausgestatteten Hütten mehr Komfort bieten, größere Gartenhäuser bei Grabeland-Angeboten von Wohnungsunternehmen jedoch oft nicht gestattet werden. Somit bietet Grabeland keine ‚richtigen‘ Kleingärten und es wird argumentiert, dass dieses jedoch ein Bedürfnis von Mietern sein kann. Kleine Gartenparzellen benötigen zudem oft ein höheres Maß an Betreuung durch das Wohnungsunternehmen oder einen externen Kümmerer für die Organisation der Gartennutzer (vgl. I 25, I 56).

*„Isolierte Flächen, die auch von Geschossmietern genutzt werden können, habe ich schon des Öfteren im Bestand gehabt und eigentlich immer mit der gleichen Erfahrung, dass es nicht funktioniert. Das Interesse, durch das halbe Treppenhaus zu laufen, bis man dann in den Garten gelangt, scheint doch geringer zu sein, als die Terrassentür aufzumachen und dann direkt drin zu stehen“ (I 25).*

#### *Erfahrungen mit Grabeland*

Grabeland ist nicht mit Schrebergärten zu verwechseln, die aufgrund des ihnen zugrundeliegenden umfangreichen Bundesgesetzes andere Ansprüche an Pflege und Aussehen haben. Die Interviewten freuen sich darüber, wenn Mieter das Grabeland nutzen, es pflegen und sich wohl fühlen. Zudem werden Probleme oft untereinander geklärt, so dass die Wohnungsunternehmen mit wenigen Problemen konfrontiert werden (vgl. I 30).

Empfohlen wird, Grabeland nicht als vereinzelte Gärten anzulegen, sondern als Gartengruppe von zehn Gärten mit je ca. 50m<sup>2</sup> Größe. Der Ort sollte so gewählt sein, dass ausreichend Platz vorhanden und bei größeren Gärten auch eine Hütte vorgesehen ist und andere Nachbarn von dem Garten möglichst wenig beeinträchtigt werden (vgl. I 30, I 44, I 61).

*„Sie müssen auf jeden Fall den Ort mit Bedacht wählen. Weil man dort nicht alle Mieter wieder findet. Was der eine vielleicht total toll findet, will der andere vielleicht gar nicht sehen“ (I 12).*

Große Grabelandanlagen benötigen Platz und es wird darauf verwiesen, dass diese Grundstücksflächen auch anders genutzt werden können. Neubau spielt für die Unternehmen eine große Rolle, da die Nachfrage nach Wohnungen in den untersuchten Städten hoch ist. An-

stelle von großen Grabeland-Angeboten wird auf Kleingärten hingewiesen, die sich auch oft in der Nähe von Großsiedlungen befinden (vgl. I 02, I 04).

#### *Zusammenfassung/Bewertung: Grabeland*

Grabeland ist eine im Vergleich zum Terrassengarten weniger verbreitete Gartenform. Die nachträgliche Anlage eines Terrassengartens für Erdgeschosswohnungen scheint verbreiteter zu sein. Dieses liegt vermutlich daran, dass es heute üblich ist, dass Erdgeschosswohnungen über eine Terrasse verfügen und bei Modernisierungen die Anlage eines Terrassengartens häufig realisiert wird. Ungenutzte Flächen für Grabeland zu nutzen, ist zur Zeit hingegen selten. Diese Arbeit zeigt, dass die Erfahrungen mit dieser Gartenart jedoch überwiegend positiv sind. Grabeland kann als attraktives Zusatzangebot, vor allem für Bewohner der oberen Geschosse, einen Wohnstandort aufwerten. Die hierfür notwendige Fläche ist insbesondere in Großwohnsiedlungen oft vorhanden. Gartenparzellen können auf den zur Verfügung stehenden Flächen gemäß den Wünschen der Mieter und Anforderungen der Wohnungsunternehmen zugeschnitten werden. Bei größeren Gärten können so den Mietern Schrebergarten ähnliche Gärten zur Verfügung gestellt werden, jedoch ohne die Auflagen des Bundeskleingartengesetzes erfüllen zu müssen. Diese eher unkomplizierte Art, einen Garten zu erhalten, kann für verschiedene Mietergruppen attraktiv sein.

In Gartenanlagen, in denen kleine Gartenparzellen bzw. Beete an Mieter vergeben werden, hat sich die Einschaltung eines internen oder externen Kümmerers bewährt. Die negativen Effekte werden von den Befragten als gering eingeschätzt. Es stellt sich hierbei die Frage, inwieweit Wohnungsunternehmen das Thema aktiv vorantreiben oder auf Anfragen von Mietern warten. Für viele Siedlungen und Vermieter stellt die Nutzung von Flächen für Gärten immer noch etwas Ungewöhnliches dar.

#### *Praxisbeispiel: Grabeland des Bauvereins der Elbgemeinden eG*

Der Bauverein der Elbgemeinden eG (BVE) besitzt 718 Wohnungen in der Wohnanlage im Schenefelder Holt, die aus Reihenhäusern, Punkthochhäusern und Zeilenbauten besteht. Die Pachtgärten entstanden bereits in den 1970er Jahren, der genaue Zeitpunkt ist nicht bekannt. Ebenso ist heute nicht mehr nachvollziehbar, wieso sich der BVE entschieden hat, an dieser Stelle seinen Mitgliedern Gartenparzellen anzubieten. Es wird vermutet, dass der BVE keine Verwendung für die Fläche hatte und seinen Mitgliedern die Flächen für die Möglichkeit zur Selbstversorgung und Erholung zur Verfügung gestellt hat. Im Laufe der Zeit haben sich die Gärten nur wenig verändert. Einige Gärten wurden in den 1980er Jahren zugunsten eines Neubaus zurückgebaut.

ABBILDUNG 17: GRABELAND DES BVE



QUELLE: EIGENE AUFNAHMEN

Es gibt heute 78 Pachtgärten und sieben Wasserzapfstellen. Die Gärten haben unterschiedliche Größen und sind durchschnittlich 160m<sup>2</sup> groß. Bei Neuvermietungen übernimmt der BVE keine Wiederherstellung der Parzelle auf einen bestimmten Gartenstandard, die Gärten werden von den Nutzern so übernommen, wie sie vorgefunden werden. Die Gartennutzer sind selber für die gesamte Gartengestaltung, Einfassung und Pflege einschließlich der Hecken zuständig. Die Einfassungen der Gärten sind aus diesem Grund aus verschiedenem Zaunarten und Heckenpflanzen und sind unterschiedlich hoch. Gestaltung, Nutzung und Pflegezustand der Gärten sind ebenso sehr verschieden. Die Aufgaben, die der BVE übernimmt, sind die Pflege der Wege und Beleuchtung, die Wartung der Wasserstellen sowie die Verwaltung der Pachtgärten.

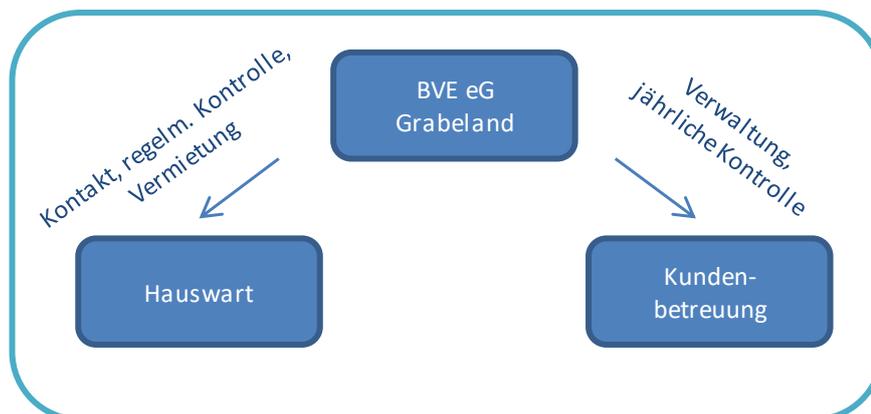
Die Wohnanlage hat derzeit einen Altersdurchschnitt von 56 Jahren, der Generationswechsel hat in der Siedlung bereits begonnen und es ziehen vermehrt jüngere Mitglieder und Familien in frei werdende Wohnungen ein. Die Fluktuation in den Gärten ist geringer als bei den Wohnungen, dies kann daran liegen, dass die Gartennutzer auch bei einem Umzug den

Pachtgarten weiterhin behalten können, die Mietverträge der Wohnungen und der Gärten sind unabhängig voneinander. Die Anzahl der ausländischen Mieter in der Wohnanlage ist mit ca. fünf Prozent im Vergleich zu anderen Großwohnsiedlungen gering, BVE-Mitarbeiter schätzen, dass der Anteil von Ausländern und Personen mit Migrationshintergrund bei ca. zehn Prozent liegt.

### *Umgang im Alltag*

Die Pachtgärten werden in der Praxis vom zuständigen Hauswart organisiert. Er führt die Warteliste, auf der ca. zwanzig Personen eingetragen sind, darunter sind auch viele BVE-Mitglieder, die nicht in der Wohnanlage Schenefelder Holt wohnen. Die Vergabe der Pachtgärten erfolgt nach der Warteliste, wobei Mieter, die im Obergeschoss eine Wohnung haben, bevorzugt werden. Die regelmäßige Kontrolle übernimmt ebenfalls der Hauswart, zudem führt er mit dem zuständigen Kundenbetreuer einmal jährlich einen Kontrollrundgang durch. Mieter von ungepflegten Gärten werden von dem Kundenbetreuer angeschrieben und ggf. wird der Garten nach einer weiteren Überprüfung des Gartenzustandes gekündigt. Konflikte oder Beschwerden der Gartennutzer treten selten auf und werden entweder vom Hauswart oder gemeinsam mit dem Kundenbetreuer bearbeitet. Die Mitgliedervertreter der Wohnanlage haben keinen Bezug zu der Gartenanlage. Besondere Angebote für die Gartennutzer wie eine Blumenverteilungsaktion finden nicht statt.

**ABBILDUNG 18: ORGANIGRAMM GRABELAND BVE EG**



QUELLE: EIGENE DARSTELLUNG

Die Pachtgärten stellen für die Mitarbeiter des BVE keinen Arbeitsschwerpunkt dar, sie „laufen nebenher“. Von den Gartennutzern wird Eigeninitiative erwartet und der BVE hat kein Bestreben, die Gartenanlage zu verändern oder in eine Gartenanlage ähnlich einer Schre-

bergartenanlage zu überführen. Es wird erwartet, dass die Gärten auch in Zukunft wie bisher weiterbestehen.

*„Wir wollen die nicht aufgeben. Wir wollen die aber auch nicht unbedingt vergrößern, forcieren, neu parzellieren oder einen Vereinsvorstand da rein organisieren. Das läuft, das funktioniert! Und wir haben ja auch kaum Veränderungen. Anscheinend sind die Leute dort glücklich. Wir haben dort kaum Konflikte, vielleicht drei in den letzten fünf Jahren.“*

### *Regeln*

Der Pachtgartenvertrag wurde seit den 1970er Jahren mehrmals verändert. Das ursprüngliche Dokument war kurz gehalten und sah die Nutzung als Ziergarten mit der Möglichkeit des Gemüseanbaus vor. Im Wesentlichen beinhaltete der alte Vertrag, dass das Pflanzen von Obstbäumen untersagt war, ebenso das Aufstellen von Gartenhäuschen und anderen Bauwerken. Die Zäune und Hecken sollten niedrig gehalten werden, der angrenzende Weg musste von den Gartennutzern mit gepflegt werden und Musik und Lärm sollte aus Rücksicht auf die Nachbarn vermieden werden. Zudem war der Gartenpachtvertrag an die Wohnung in der Wohnanlage gebunden. Der aktuelle Vertrag ist detaillierter und strenger formuliert, insbesondere der Absatz über Lärmbelästigung. Der Hinweis darauf, dass die Gärten in einem ordentlichen und gepflegten Zustand zu halten sind, ist neu, ebenso das Verbot im Garten zu übernachten. Neben dem Verbot von Gartenhütten sind zusätzlich Zelte jeglicher Form im Garten untersagt sowie das Grillen. Der Gartenpachtvertrag ist nicht mehr an einen Mietvertrag im Schenefelder Holt gebunden, sondern es können auch BVE-Mitglieder aus anderen Wohnsiedlungen einen Garten anmieten. Die Wegepflege fiel hingegen bei den neuen Verträgen weg; der Vertrag regelt auch nicht mehr die Höhe der Einfassungen. 1975 wurden die Pachtgärten für fünf DM/Monat vermietet, heute betragen die Kosten zehn Euro/Monat inklusive Wasser.

In der Durchsetzung der Regeln zeigt sich der BVE tolerant und akzeptiert sowohl gelegentliches Grillen als auch Gartenhütten und Pavillons.

*„Es spricht nichts dagegen, wenn man grillt, aber es muss halt nicht jeden Tag sein. Und dann geht das eigentlich auch.“*

### *Bewertung*

Das Beispiel der Pachtgärten zeigt, dass eine Gartenanlage unter der Verwaltung eines Wohnungsunternehmens langfristig bestehen kann. Insgesamt sind sowohl die Gartennutzer als auch die Mitarbeiter des BVE mit den Pachtgärten zufrieden. Gründe für den andauernden Erfolg dieser Mietergärten liegen vermutlich in der homogenen Mieterschaft und der geringen Fluktuation in den Gärten, sodass neue Gartennutzer nur selten hinzukommen. Die Größe und die Möglichkeiten des Abschottens sorgen zudem dafür, dass einige Pachtgärten

wenig oder gar nicht einsehbar sind. Die Möglichkeiten der individuellen Ausgestaltung der Gärten ist hoch, da der BVE die Einhaltung der Gartenregeln wenig durchsetzt und einfordert. Diese Freiheit schätzen die Gartennutzer und der BVE freut sich, seinen Mitgliedern ein besonderes Angebot machen zu können. Weitere Gründe für den langfristigen Erfolg können zudem die Lage am Siedlungs- und Stadtrand sein, so dass die Gartenanlage in der Wohnanlage wenig präsent ist und sie von den Bewohnern nicht als störend empfunden wird.

Der Generationswechsel steht auch in den Pachtgärten an, dieser könnte zu Problemen führen, wenn in kurzer Zeit viele Gärten neu vergeben werden. Es ist wahrscheinlich, dass die neue Generation von Gartennutzern heterogener bezüglich Lebensstil, Alter und Herkunft ist. Es kann hilfreich sein, diesen Übergang seitens des BVE behutsam zu begleiten, um die Gartenanlage langfristig mit einem ähnlichen Aufwand wie bisher weiterzuführen.

*Praxisbeispiel: Gartenparzellen der Internationalen Stadtteilgärten Hannover e.V.*

Der Verein ‚Internationale Stadtteilgärten Hannover e.V.‘ (ISG) wurde 2007 aus einer Stadtteilinitiative im Stadtteil Hannover-Sahlkamp gegründet. Die Idee für die Gärten entstand 2005 vor dem Hintergrund des damals neuen Ansatzes der ‚Interkulturellen Gärten‘ in Göttingen sowie einem Projekt aus Kuba, bei dem in betonierte Innenhöfen Gemüse in Kisten angebaut wurde. Auf Anregung des Stadtteiltreffs entstand die Initiative aus verschiedenen Institutionen des Stadtteils und interessierten Bewohnern. Die Mieter der Häuser um das Garagendach am Spessartweg wurden direkt angesprochen und über die Gartenidee informiert; es fanden sich in kurzer Zeit interessierte Familien. Die Eigentümerin des Grundstücks war zum damaligen Zeitpunkt die BauBeCon Wohnen GmbH, die der neuen Nutzung des ungenutzten Garagendachs zustimmte.

*„Dann hat sich mit anderen Netzwerkpartnern - Kirche, Polizei, Verwaltung, Gemeinwesenarbeit, Kinderinitiativen, Erwachseneninitiativen - aus dem Stadtteil eine Gruppe formiert, die sehr schnell auf ca. 30-35 Personen gewachsen ist. Die haben dann geplant, haben sich Experten dazu geholt, haben sich auch mit dem Wohnungseigentümer, damals noch ‚BauBeCon‘, zusammengesetzt und überlegt, ob das denn auch die Statik hergibt.“*

Die erste Aussaat erfolgte im Frühjahr 2007 nachdem das Garagendach von den Vereinsmitgliedern urbar gemacht wurde. Die späteren Gartennutzer und weitere Anwohner waren so von Anfang an in die Erstellung der Gartenanlage einbezogen.

*„Ganz wichtig bei allen Aktionen ist immer die Beteiligung der Anwohnerschaft. Sei es dass es Anwohner sind, die dort auch ein Beet haben oder Familienverbände. Solche Aktionen ziehen oftmals viele Leute an, auch wenn es abgeschlossene Projekte sind, wie der Bau eines Gerätehauses. Dann machen da auch mal Leute mit, die nicht direkt was mit Gärtnern zu tun haben, einfach nur weil es ihnen Spaß macht. Danach gibt es auch*

*ein kleines Fest und dann ist es natürlich schön, wenn man gemeinschaftlich etwas getan hat.“*

Aufgrund der hohen Nachfrage nach Gartenbeeten wurde 2008 ein weiteres Garagendach am Steigerwaldweg umgewidmet. Der ‚SpessartGarten‘ ist 1.700m<sup>2</sup> groß, der ‚SteigerwaldGarten‘ hat eine Fläche von 2.100m<sup>2</sup>; beide Gärten haben jeweils 13 Gartenbeete, die ca. 70m<sup>2</sup> groß sind sowie Gemeinschaftsflächen. Ein Gartenbeet im ‚SteigerwaldGarten‘ wird von einer ehrenamtlich geleiteten Kindergruppe genutzt. Die Gärten auf den Garagendächern sind über eine Treppe im Innenhof erreichbar und sind aufgrund der Lage im Innenhof und der erhöhten Lage des Garagendachs, außer von den Erdgeschosswohnungen, nicht über andere Zugänge erreichbar. An der Treppe ist ein Tor, zu dem alle Gartennutzer einen Schlüssel besitzen. Während der Gartensaison sind tagsüber meistens Gartennutzer vor Ort und das Tor steht offen. Die Gartenbeete haben keine Einfassung, sondern sind nur durch schmale Wege voneinander getrennt. Die Wasserversorgung erfolgt über einen Brunnen. Auf den Garagendächern stehen große Wassertanks bereit, die von den Gartennutzern regelmäßig nachgefüllt werden. Die Gemeinschaftsflächen sind für alle Vereinsmitglieder nutzbar, es stehen gemeinschaftliche Werkzeuge, Grill und Sitzmöglichkeiten zur Verfügung. Die Gartennutzer eines Gartens sind jeweils in ‚Gartengemeinschaften‘ organisiert, die jeweils über einen eigenen Gartensprecher verfügen.

Neben den Gärten auf den Garagendächern betreibt der Verein vier weitere Gärten und hat die Patenschaft für zwei weitere Gärten übernommen. Im gesamten Verein sind 23 Nationalitäten vertreten, die Mitglieder kommen vor allem aus dem orientalischen, slawischen und russischem Raum. In den beiden untersuchten Garagendachgärten sind fast ausschließlich Migranten vertreten. Seit 2012 hat der Verein eine hauptamtliche Geschäftsführung (eine fünfzig Prozent Stelle), die von der Stadt Hannover finanziert wird. Hintergrund der Förderung ist der lokale Integrationsplan der Stadt Hannover aus dem Jahr 2008, der die gleichberechtigte Teilhabe von Migranten und interkulturelle Öffnung als ein wichtiges Ziel nennt (Landeshauptstadt Hannover 2008).

*„Dass es hier eine institutionelle Förderung für den Verein gibt zeigt, dass er ganz außerordentliche Unterstützung und Vertrauen in der Politik fraktionsübergreifend genießt. Normalerweise ist es praktisch ausgeschlossen, noch in die institutionelle Förderung reinzukommen.“*

Der Verein ist gemeinnützig und hat sich die Aufgabe gegeben, die Integration zu fördern. „Zweck des Vereins ist die Begegnung, der Austausch und die Verständigung von Menschen unterschiedlicher ethnischer, religiöser und kultureller Herkunft mit dem Ziel der Integration“ (ISG 2007, o.V.). Umgesetzt wird das Ziel durch die Urbarmachung und dauerhafte Bewirt-

schaftung von Brach- und Grünflächen, ökologischen Gartenbau, kulturelle Veranstaltungen und die Kooperation mit anderen Stadtteilakteuren zur Förderung des Gemeinwesens (vgl. ISG 2007).

**ABBILDUNG 19: GRABELAND IN SAHLKAMP**



QUELLE: EIGENE AUFNAHMEN

### *Umgang im Alltag*

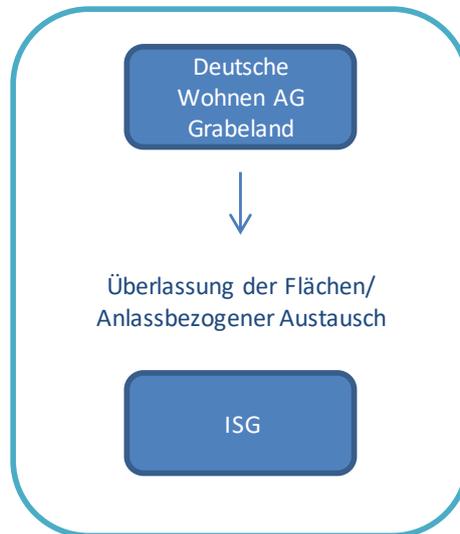
Im Jahr 2012 erwarb die ‚Deutsche Wohnen AG‘ Assetgesellschaften<sup>7</sup> der BauBeCon Gruppe und bewirtschaftet seitdem deren Wohnungsbestände. Die ‚Deutsche Wohnen AG‘ hat für die Organisation und das Bestehen der Gartenanlage eine geringe Bedeutung. Das Wohnungsunternehmen hat Zugang zu der Gartenanlage und sowohl das Unternehmen als auch der Verein beschreiben die Zusammenarbeit als positiv, Absprachen funktionieren und die wenigen Konflikte, die auftraten, konnten schnell gelöst werden. Die ‚Deutsche Wohnen‘

---

<sup>7</sup> Die Deutsche Wohnen AG ist organisatorisch in Management- und Assetgesellschaften getrennt (vgl. Deutsche Wohnen 2012).

schätzt das soziale Engagement des Vereins und sieht keine Gründe, die Zusammenarbeit zu beenden.

**ABBILDUNG 20: ORGANIGRAMM GRABELAND DEUTSCHE WOHNEN AG**



QUELLE: EIGENE DARSTELLUNG

Die Organisation der Gartenanlage wird vollständig von dem Verein übernommen. Die Beete werden von den Gartennutzern zumeist über viele Jahre genutzt und nur bei Krankheit oder Fortzug abgegeben. Der Verein führt eine Warteliste, auf der stets ein bis zwei Familien stehen. Im Vergleich zu Terrassengärten sind diese Gartenbeete unabhängig von der Anmietung einer Wohnung von der ‚Deutsche Wohnen‘ nutzbar. Der Großteil der Gartennutzer wohnt in den Häusern rund um die Garagen herum bzw. im Stadtteil. Aktuell wohnen nur zwei Familien, die ein Gartenbeet angemietet haben, nicht in dem Quartier.

Jeder Garten hat einen von der Gärtnerschaft gewählten Gartensprecher, der als Verbindung zwischen dem Vereinsvorstand und den Gärtnern fungiert. Die Gartensprecher sorgen für die Einhaltung der Regeln, organisieren das Auffüllen der Wassertanks und sammeln die Vereinsbeiträge von den Gartennutzern ein. Es finden mehrere Gartentreffen im Jahr statt, bei denen über die Organisation und Veranstaltungen gesprochen wird.

Der Verein nimmt an verschiedenen Aktionen in Hannover und den Stadtteilen, in denen er präsent ist, teil. Die Gärten in Hannover-Sahlkamp sind an Veranstaltungen im Stadtteil beteiligt, zum Beispiel am Märchenfest. Auch in den Gärten selber finden Aktionen statt, zum Beispiel Apfelsaft pressen, zudem finden Veranstaltungen anderer Institutionen auf den Gartengeländen statt, die die Gärten als Veranstaltungsort nutzen. Wichtig ist dem Verein, dass bei Veranstaltungen die Gartennutzer einbezogen werden.

### *Regeln*

Der Verein hat im Jahr 2010 eine Gartenordnung verabschiedet, die Regeln für die Garten-  
nutzung enthält sowie Regeln zu den Gartengemeinschaften und Gartensprechern. Die Gar-  
tenordnung regelt, dass jede Familie nur ein Beet bewirtschaften darf und wann ungenutzte  
Parzellen an andere Mitglieder vergeben werden dürfen. Eigene Geräte- oder Gartenhäuser  
dürfen nicht erstellt werden und die gemeinschaftlichen Flächen, Wege und Randbereiche  
müssen von den Gartennutzern mit gepflegt werden. Der Großteil der Hinweise bezieht sich  
auf die gemeinschaftliche Nutzung von Ressourcen. So ist es nicht gestattet, eigene Geräte-  
oder Gartenhäuser aufzustellen, sondern es stehen gemeinsame Häuser und auch Werk-  
zeuge zur Verfügung. In den einzelnen Gärten können die Gartennutzer Gartengemein-  
schaften mit eigenen Sprechern bilden. Diese Gartengemeinschaften stellen eigene Regeln für die  
Nutzung und Gestaltung der jeweiligen Gartenanlagen in Abstimmung mit dem Vereinsvor-  
stand auf. Diese Regeln sind in den untersuchten Gartenanlagen mündliche Absprachen, die  
nicht schriftlich niedergelegt sind. Die Aufgaben der Gartensprecher sind ebenfalls in der  
Gartenordnung dargestellt.

Die Einhaltung der Gartenordnung wird über die Gartensprecher bzw. die Gartengemein-  
schaften selber reguliert. Nur bei Konflikten oder Problemen, die die Gartengemeinschaft  
nicht selber lösen kann, wird der Vorstand eingeschaltet.

*„Diese Gartenordnung wird größtenteils eingehalten, es ist aber sehr schwer aufgrund von  
Sprachdifferenzen, also manche Regeln werden sehr weit gedehnt, sehr stark unter-  
schiedlich ausgelegt und es kommt immer wieder zu kleinen Konflikten, aber das sind rein  
gärtnerische Missverständnisse. Als interkultureller Gartenverein haben wir keine politi-  
schen Probleme, also keine Konflikte innerhalb der Gärtnerschaft, die politisch motiviert  
sind, sondern es sind rein nachbarschaftliche Konflikte, wie sie auch im Kleingarten, im  
Einfamilienhausbereich vorkommen. Zum Teil werden sie von den Gartensprechern mo-  
deriert, wenn es dann aber nicht mehr geht, schalten wir uns als Vorstand ein.“*

Die Mitgliedschaft im Verein ist Voraussetzung dafür, ein Gartenbeet zu erhalten, wobei min-  
destens ein Familienmitglied in den Verein eintreten muss. Die Mitgliedschaft kostet  
30€/Jahr. Bei der Neuvergabe von Gartenbeeten müssen sich die Bewerber der Gartenge-  
meinschaft vorstellen und diese entscheidet über die Vergabe freier Beete.

### *Bewertung*

Das Beispiel der Gärten der ISG in Hannover-Sahlkamp zeigt, wie Mietergärten von externen  
Akteuren organisiert werden können. Die Überlassung der Garagendächer der ‚Deutsche  
Wohnen‘ bzw. der vorherigen Eigentümerin ist nicht selbstverständlich, da die Gartenanlage  
in direkter Nähe zu den Wohnungen ist. Konflikte mit der Mieterschaft sind nicht auszu-  
schließen und zudem war diese Art von Gartenanlagen zum damaligen Zeitpunkt noch nicht

weit verbreitet, weder medial noch in umgesetzten Projekten. Die Grundstückseigentümerin konnte so auf wenig Erfahrungen zurückgreifen. Die Bekanntheit des Stadtteiltreffs, vorausgehende positive Zusammenarbeit und aufgeschlossene Unternehmensmitarbeiter sind wahrscheinlich Gründe für die Zustimmung zur Umnutzung der Garagendächer.

Die Gartenanlagen auf den Garagendächern stellen ein Vorbild für andere Großwohnsiedlungen und Wohnungsunternehmen dar, wenn Mietergärten angelegt werden, die als Ziel gemeinschaftsfördernde und gemeinwesenorientierte Ziele verfolgen.

*„Wir wollen Integrationsarbeit leisten, wir wollen kein hipper urban gardening Club sein, sondern wir wollen ein Kommunikationsort für Menschen aus unterschiedlichen Kulturen sein.“*

Die ISG veranschaulichen, wie Gartenanlagen initiiert und langfristig über externe Akteure funktionieren können. Für Wohnungsunternehmen stellt diese Art der Organisation ein gutes Beispiel dar, wenn Freiflächen vorhanden sind, jedoch das Unternehmen selber nicht über die Kapazitäten verfügt oder Interesse hat, dieses Zusatzangebot zu betreuen. Garteninitiativen können durch das Beispiel der ISG ermuntert werden, Wohnungsunternehmen als Grundstückseigentümer anzusprechen und zu kooperieren.

Das Potential der ISG für Marketing-Maßnahmen und Vertriebsförderung kann von der ‚Deutsche Wohnen‘ stärker genutzt werden. Der Vereinsvorstand der ISG betreibt Öffentlichkeitsarbeit und bewirkt, dass die Gartenanlagen in Hannover-Sahlkamp und darüber hinaus bekannt sind. Diese Bekanntheit für den Stadtteil und den Wohnstandort zu nutzen, ist zu empfehlen.

#### **4.1.4 Gemeinschaftsgärten**

##### *Vorteile Gemeinschaftsgärten*

Die Befragten sehen die Vorteile von Gemeinschaftsgärten darin, dass mehrere Leute den Garten pflegen und diese nicht Bewohner der jeweiligen Siedlung sein müssen, sondern auch aus anderen Wohngebieten kommen können. So können die Aufgaben geteilt werden, der Einzelne hat weniger Verpflichtungen und auch eine diskontinuierliche Mitwirkung ist möglich. So können über das Angebot im Garten mitzuhelfen, Nachbarschaften gefördert und verschiedene Bewohnergruppen eingebunden werden (vgl. I 13, I 14, I 44, I 58).

*„Da waren welche dabei, die froh waren, dass sie nur gießen brauchten und andere die froh waren, dass jemand gießt, damit sie nicht immer dahin mussten. Diese Arbeitsteilung kann dazu führen, dass gerade Senioren wieder Freude am Garten finden“ (I 58).*

*„Dann ist es ein Identifikationsmoment. ‚Ich habe einen Garten, ich bin stolz drauf, ich wohne da in dem Block, wo der Garten ist‘“ (I 13).*

Zudem können Gemeinschaftsgärten das subjektive Sicherheitsempfinden erhöhen, da sich Menschen im Wohnumfeld aufhalten. Das Zusammenkommen von Nachbarn und gemeinsames Arbeiten fördert das Zusammenleben und fördert so auch demokratische Strukturen. Gemeinschaftsgärten bieten einen einfachen Zugang zum Gärtnern und die Befragten sehen ein höheres Potential Menschen zusammen zu bringen als bei Terrassengärten (vgl. I 13, I 58 I 14).

*„Und ich habe damals schon festgestellt, dass das [Terrassengärten] eigentlich nicht das Non-Plus-Ultra ist, die haben eigentlich nichts miteinander zu tun und machen nichts miteinander. Und das was ich an [Internationale Gärten] eben besonders gefunden habe ist, dass sie eben einen Ort hatten des Treffens, Möglichkeiten der gemeinsamen Besprechung, aber auch des gemeinsamen Lernens und des kulturellen Austauschs“ (I 14).*

### *Nachteile Gemeinschaftsgärten*

Es werden Nachteile darin gesehen, dass Gemeinschaftsgärten häufig Unterstützung von außen brauchen, damit die Organisation und kontinuierliche Pflege gewährleistet ist. Auch diese Gärten benötigen Nutzer, die dauerhaft engagiert sind und nicht nur zu besonderen Veranstaltungen im Garten unterstützen. Einige Befragte haben die Erfahrung gemacht, dass Gemeinschaftsgärten aufgegeben werden müssen, wenn der Garten nur von einer oder wenigen Personen geleitet wird und kein Nachfolger für die Gartenleitung gefunden wird (vgl. I 59, 58, I 60).

*„So lange, dass es schon wieder vorbei ist [lacht]. Das kommt mit der Zeit, wenn dann kein Geld [Fördermittel/Spenden] mehr kommt, die Dame, die das initiiert hat, die war ganz schön alt, über 70. Und die Kinder von damals sind groß. Das geht nur mit kontinuierlicher Ansprache von außen“ (I 59)*

Gemeinschaftsgärten erfordern mehr Abstimmung, da mehrere Personen den Garten pflegen und nutzen. Dabei können (mehr) Konflikte auftreten. Generell wird die Organisation als einfacher gesehen, wenn Zuständigkeiten klar sind. Es wird von den Befragten empfohlen, den Gruppenprozess durch das Wohnungsunternehmen oder eine externe Institution (z.B. Verein) zu steuern (vgl. I 58, I 60).

Weitere Nachteile werden darin gesehen, dass Gemeinschaftsgärten lärmintensiver sein können als andere Gartenarten. Im Abstandsgrün zwischen Wohngebäuden können sich einige Befragte aus diesem Grund keine Gemeinschaftsgärten vorstellen. Zudem wird vermutet, dass die Nutzergruppe nach außen als geschlossen wirken könnte. So würden die Ziele der Einbindung vieler Bewohner weniger leicht gelingen (vgl. I 28, I 22).

*„Zwischen den Häusern nicht, davon halte ich nicht viel. Ich glaube, die Geräuschkulisse könnte etwas höher sein im Sommer“ (I 28).*

### Erfahrungen

Grundsätzlich zeigen sich die Wohnungsunternehmen offen für Gemeinschaftsgärten, wenn Mieter oder andere Akteure entsprechende Anfragen an sie richten würden. Bei Gemeinschaftsgärten müssen Wohnungsunternehmen ähnlich wie bei Grabeland mit vielen kleinen Parzellen lernen, Verantwortung abzugeben, damit die Nutzer die Motivation zu Gärtnern nicht verlieren. Die Betreuung wird als sehr wichtig angesehen, diese sollte sowohl organisatorisch unterstützen und je nach Garten und Gruppe auch den Gruppenprozess, interkulturelle und soziale Themen fördern (vgl. I 58, I 04, I 23, I 13).

*„Die Institution muss bereit sein, die Verantwortung für bestimmte Bereiche abzugeben, also nicht alles überwachen zu wollen, weil dann keiner da mehr mitmacht. Dann verlieren viele die Lust, die wirklich gestalten möchten, aber wenn die dann immer Schranken vorgesetzt bekommen: ‚so dass darfst du jetzt nicht machen, das wollen wir nicht, du musst uns immer Bericht erstatten‘, das funktioniert nicht, dann verlieren die die Lust“ (I 58).*

Die Befragten haben insgesamt wenig praktische Erfahrungen mit Gemeinschaftsgärten. Viele Aussagen werden allgemein getroffen und darüber hinaus wird häufig auf das urban gardening eingegangen. Urban gardening ist bei den Befragten positiv belegt, vor allem der gemeinschaftsfördernde Aspekt wird erwähnt. Jedoch wird hinterfragt, ob die urban gardening Interessierten auch unter den Mietern in Großwohnsiedlungen zu finden sind. Wohnungsunternehmen finden dieses Thema so einerseits spannend, andererseits sehen sie einen großen Organisationsaufwand, der geleistet werden muss. Abhängig von den Bedingungen vor Ort, der Gruppe und dem Gartenkonzept können sich die Unternehmen vorstellen, urban gardening Aktivitäten zu unterstützen. Vorteile bei urban gardening werden in der projektorientierten Arbeit gesehen, die nicht dauerhaft angelegt ist. Urban gardening kann die Entwicklung von Quartieren so unterstützen (I 23, I 54, I 12, I 04, I 29, I 62).

*„Ich bin ein großer Freund von urban gardening und ich würde das auch gerne unterstützen, wenn wir die Möglichkeiten hätten. Ich war gestern nochmal in [Name des Stadtteils]. Da haben wir eine seit Jahren frei liegende Parkpalettenanlage, das hat was mit der damaligen Bauauflage zu tun - pro Wohnung X Stellplätze - die brauchen sie aber gar nicht. Das ist ein Phänomen, das wir alle, glaube ich, gemeinsam haben: In vielen Quartieren stehen Stellplätze frei, müssen aber vorgehalten werden. Daraus könnte man etwas machen“ (I 29).*

Es wird zudem erwähnt, dass urban gardening aktuell ein Modethema ist, das aufgegriffen werden kann, um das Gärtnern in Wohnsiedlungen zu fördern:

*„Das sind doch Leute, die mal unter Mehreren sind und sich vielleicht vorher nie getraut haben. Das ist schon eine gute Sache. Andersrum ist es auch immer schön, wenn es auch einen gewissen Alltagscharakter hat und einfach dazu gehört.“ (I 44).*

Gemeinschaftsgärten und Ansätze des urban gardenings können das Verhältnis von Mietern und Wohnungsunternehmen verändern. Wenn Gemeinschaftsgärten auf Abstandsflächen entstehen, werden Verhaltensweisen verändert, Orte neu belebt, die oft wenig oder keine Nutzung erfahren. Diese Veränderung wird insbesondere von externen Befragten gesehen:

*„Da ist auch die Frage nach der Verantwortung für die Fläche, das ist eine Grundsatzfrage für jeden Mieter. Urban gardening hat das ja aufgebrochen, dieses: ‚an meiner Wohnungstür endet meine Verantwortung für meinen Wohnraum‘ und durch dieses: ‚ich gehe in den Garten und erobere mir die Fläche‘, da ist mein Verantwortungsbereich aufgebrochen. Es stellt sich aber immer die Frage, wollen die [die Wohnungsunternehmen] das überhaupt abgeben? Kann die Gesellschaft das aushalten, dass da plötzlich der das Abstandsgrün von Mietern besetzt wird?“ (I 58).*

### *Zusammenfassung/Bewertung*

Die Interviews zeigen unterschiedliche Haltungen zu dem Thema gemeinschaftliche Gärten, insbesondere bezüglich des Umgangs mit gemeinschaftlichen Ressourcen. Es ist zu empfehlen, insbesondere bei Gemeinschaftsgärten, eine professionelle Begleitung einzurichten, damit der Gruppenprozess gesteuert werden kann. Die professionelle Begleitung kann dafür sorgen, dass ein Gemeinschaftsgarten über einen längeren Zeitraum besteht, auch wenn es zu Veränderungen der Gartennutzer kommt. Diese Steuerung ist besonders wichtig, wenn Wohnungsunternehmen verhindern möchten, dass ein Gemeinschaftsgarten von einzelnen, besonders engagierten Gartennutzern fast vollständig abhängig ist (bzw. dominiert wird) oder einzelne Gruppen den Garten besetzen und so nicht die sozialen Ziele des Unternehmens durch den Gemeinschaftsgarten erreicht werden. Gleichzeitig sollte beachtet werden, dass Einrichtungen im Wohnumfeld wie Gemeinschaftsgärten nicht für immer bestehen müssen. Die Interessen und Bedürfnisse der Bewohner können sich ändern, neue Bewohnergruppen andere Ideen für ihre Wohnsiedlung haben, Modetrends vorübergehen. Diese Dynamik sollten Wohnungsunternehmen in Kauf nehmen und die positiven Aspekte dieser Gartenart nutzen. Gemeinschaftsgärten können leicht verändert werden, zum Beispiel vergrößert, verkleinert oder anderen Nutzergruppen (zum Beispiel einer Kita) zur Nutzung übergeben werden.

Ein unerwartetes Ergebnis dieser Arbeit stellt der Einfluss des urban gardenings auf die Wohnungsunternehmen dar. Die mediale Aufmerksamkeit, die dieses Thema erreicht, sorgt dafür, dass das Thema Gärtnern präsent ist. Dieser Impuls sollte genutzt werden, um das Thema Gärtnern in Wohnsiedlungen weiter zu entwickeln. Urban gardening Projekte, ggf. in Zusammenarbeit mit lokalen Initiativen oder Institutionen können auch dazu genutzt werden, das Gärtnern in einem Wohngebiet auszuprobieren. Der projektorientierte Ansatz kann für Wohnungsunternehmen hilfreich sein, um zunächst eine Fläche probeweise einer gärtnerischen Nutzung zuzuführen. Auf diese Weise können sowohl Bewohner als auch Wohnungs-

unternehmen das Thema Gärtnern ausprobieren und ggf. auf weitere, dauerhafte Gartenanlagen ausweiten.

*Praxisbeispiel: Gemeinschaftsgarten SAGA Siedlungs-Aktiengesellschaft Hamburg*

Bei der Mietergartenabfrage zu Beginn der empirischen Arbeit wurden vier Beispiele für Wohnanlagen mit Gemeinschaftsgärten genannt. Aus forschungspraktischen Gründen konnte nur ein Beispiel für einen Gemeinschaftsgarten untersucht werden, da sich die weiteren Beispiele nicht in Hamburg oder Hannover befinden.

*Beschreibung*

Der Gemeinschaftsgarten ‚Der Born blüht auf‘ nutzt die Fläche eines ehemaligen ‚Parkantenhauses‘: Die Fläche und eine Schutzhütte wurde der Aktion ‚Kinderparadies‘ überlassen; sogenannte ‚Parkanten‘ betreuten Kleinkinder beim Spielen auf dem eingezäunten Spielplatz in den 1970er bis 1990er Jahren.

Im Jahr 2005 kündigte die SAGA Siedlungs-Aktiengesellschaft Hamburg (SAGA) dem Verein den Nutzungsvertrag, da die Fläche nicht mehr genutzt wurde und verwahrloste. Auf Anregung des zur damaligen Zeit im Osdorfer Born vom Bezirk Altona eingesetzten Quartiersentwicklers, wurde im Jahr 2005 das Projekt ‚Der Born blüht auf‘ als interkultureller Garten entwickelt und im Jahr 2006 ein Nutzungsvertrag mit der SAGA geschlossen. Zunächst fungierte der von der Quartiersentwicklung gegründete Stadtteilverein Osdorf e.V. als Vertragspartner. Seit Auflösung des Stadtteilvereins übernahm die Diakonie Hamburg, die im Osdorfer Born ein Stadtteilbüro und das Bürgerhaus betreibt, die Trägerschaft des Gemeinschaftsgartens. Eine Nutzungsgebühr wird von der SAGA nicht erhoben. Der Garten ist ca. 560 m<sup>2</sup> groß, in der Hütte sind Strom und Wasser vorhanden.

Die Garteninitiative erhielt Gelder aus dem Hamburger Wettbewerb ‚Familie gewinnt‘ und nutzte die Gelder für die Anschaffung von Gartenwerkzeugen und die Grundanlage des Gartens. Nachdem der Garten zu Beginn von Personen aus unterschiedlichen Herkunftsländern hergerichtet wurde, sind es Russlanddeutsche, die den Garten regelmäßig nutzen. Die Kerngruppe besteht aus fünf Personen, die sich regelmäßig um den Garten kümmert. Die Gruppe stellt regelmäßig Anträge bei dem Verfügungsfonds des Stadtteils und einem sozialen Fonds von SAGA GWG, um Gelder für die Bewirtschaftung des Gartens zu erhalten.

*„Die SAGA hat viel gemacht: Der Müll wurde abtransportiert und die Hütte wurde renoviert. Die SAGA hat sich um Strom und Wasser gekümmert. Wir haben alle Geräte gekauft, die Pflanzen und so weiter. Von unserem großen internationalen Team sind nur die Russlanddeutschen geblieben. Das kommt so, weil eine Nationalität sagt, dass die Frauen nicht mit Männern zusammen arbeiten dürfen. Ich glaube, das waren die pakistanischen Frauen. Sie dürfen nur mit ihren Männern zusammen arbeiten, nicht mit Fremden.*

*Wenn wir aber ein internationales Team sind, dann müssen wir alle zusammen sein. So sind die Russlanddeutschen geblieben.“*

**ABBILDUNG 21: GEMEINSCHAFTSGARTEN AM OSDORFER BORN**



QUELLE: EIGENE AUFNAHMEN

Die Gartengruppe organisiert einmal jährlich einen Tag der offenen Tür, bei dem Nachbarn den Garten besuchen. Der Garten wird im Sommer gelegentlich als Nachbarschaftstreff für verschiedene Gruppierungen genutzt. In der Regel wird der Garten jedoch überwiegend von der Gruppe Russlanddeutscher genutzt, die den Garten pflegen.

*„Einmal pro Woche kamen letztes Jahr alte Damen, die sich im Winter im Stadtteilbüro treffen. Wenn es aber draußen gemütlich ist, dann kommen sie hierher und treffen sich zum Kaffee trinken, spielen Karten. Und sie machen etwas im Garten, zum Beispiel Unkraut zupfen.“*

Die Gartengruppe wünscht sich, dass der Garten zum Kontakt und Austausch von verschiedenen Personengruppen aus dem Stadtteil beitragen kann.

*„Als aller erstes ist es für mich am Wichtigsten, dass die Leute zusammen kommen. Wirklich verschiedene Nationalitäten, die zusammen Spaß haben. Vor allem für uns Aussiedler oder Ausländer ist es eine Möglichkeit, unsere Sprache zu verbessern. Das ist wichtig,*

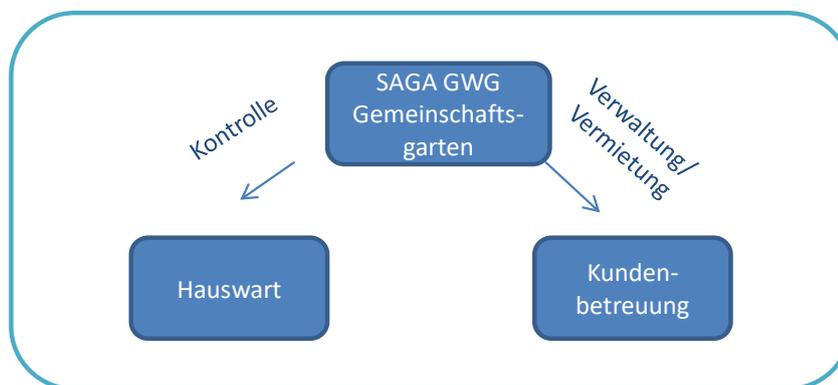
*aber leider verstehen das nicht alle. Viele Frauen in meinem Alter sitzen zuhause. Warum? Wir können zusammen etwas arbeiten und zusammensitzen. Wir können zusammen etwas machen. Das ist mein Wunsch.“*

Die Entwicklung des Gartens und das ‚übrig bleiben‘ der Deutschen aus Russland führt im Stadtteil zu der Wahrnehmung, dass es sich um eine geschlossene Gruppe handelt. Der Garten ist zudem nur unregelmäßig geöffnet und wird so von den Stadtteilbewohnern nicht als Treffpunkt wahrgenommen. Die Bemühungen, den Garten für andere Gruppen zu öffnen und als niedrigschwelligen Kommunikationsort zu etablieren, waren nicht erfolgreich.

### *Umgang im Alltag*

Der Kontakt zwischen der Gartengruppe und der SAGA ist gering. Die Gartengruppe wendet sich an den Hauswart, wenn die Wasserleitung im Winter ab- und im Frühjahr angestellt werden muss. Der Kontakt zur SAGA wird von den Aktiven als gut bewertet und es wird positiv hervorgehoben, dass neben den Mitarbeitern aus der Geschäftsstelle auch die Mitarbeiter des SAGA Tochterunternehmens ProQuartier hilfreiche Ansprechpartner sind. ProQuartier unterstützte in einigen Jahren die Gartengruppe bei der Organisation des Tags der offenen Tür. Einen expliziten Auftrag der SAGA GWG Geschäftsstelle für die Begleitung des Gartens hat ProQuartier nicht.

**ABBILDUNG 22: ORGANIGRAMM GEMEINSCHAFTSGARTEN SAGA GWG**



QUELLE: EIGENE DARSTELLUNG

Für die SAGA Geschäftsstelle ist der Gemeinschaftsgarten im Alltag wenig präsent. Der Aufwand für das Wohnungsunternehmen liegt überwiegend bei Instandhaltungsaufgaben. Die Zukunft des Gemeinschaftsgartens ist zum aktuellen Zeitpunkt unklar. Die Wohnungsbestände und Außenanlagen von SAGA GWG im Osdorfer Born werden seit 2014 saniert. In diesem Zuge kann sich die SAGA Veränderungen des Gemeinschaftsgartens vorstellen.

Eine Kündigung des aktuellen Nutzungsvertrages und die Entwicklung eines neuen Nutzungskonzepts, ggf. mit einem neuen Kooperationspartner, ist wahrscheinlich.

### *Bewertung*

Der Gemeinschaftsgarten erfüllt grundsätzlich sein Ziel, da er von einer Gruppe regelmäßig genutzt wird und der Garten gepflegt wird. Das ursprüngliche Ziel, den Gemeinschaftsgarten als Treffpunkt für die Stadtteilbewohner zu etablieren und die Integration zu befördern, wird hingegen nur in sehr geringem Maße erfüllt. Gründe hierfür können die Lage im Quartier sein, da der Garten am Fuße eines Hochhauses an einem Durchgangsweg gelegen ist und zudem die Verschattung durch hohe Bäume für eine gärtnerische Nutzung ungünstig ist. Eine enge Begleitung der Gartennutzer durch einen Kümmerer, häufigere Öffnungszeiten, Kooperationen mit anderen Gruppen und Einrichtungen könnten dazu beitragen, den Garten für mehr Bewohner attraktiv zu machen. Wenn der aktuelle Nutzungsvertrag gekündigt wird, sollte dieses erst dann geschehen, wenn ein neues Konzept und ggf. Träger gefunden wurden, um eine erneute Verwahrlosung der Fläche zu vermeiden. Eine regelmäßige Überprüfung, inwieweit Initiativen die ihnen überlassenen Freiflächen gemäß des mit dem Wohnungsunternehmen vereinbarten Konzeptes umsetzen und ein frühzeitiges Unterstützen seitens des Wohnungsunternehmens, können dazu beitragen, ungünstige Entwicklungen frühzeitig zu erkennen und gegenzusteuern. Dieses kann beispielsweise über jährliche Treffen zwischen Initiative/Träger und zuständigen Mitarbeitern des Wohnungsunternehmens umgesetzt werden.

## 4.2 Mietergärten aus Nutzerperspektive

Die folgenden Kapitel stellen ausgewählte Mietergarten-Thematiken aus der Sicht der Gartennutzer dar. Diese dienen als Ergänzung, um das Thema Mietergärten vollständig zu betrachten und neben den verfolgten Zielen der Wohnungsunternehmen auch die Perspektive der Nutzer darzustellen. Die Themen wurden gemäß der Forschungsfrage ausgewählt und beschreiben Inhalte, die für den Umgang der Wohnungsunternehmen und die konzeptionelle Weiterentwicklung von Interesse sind. Grundlage dieser Kapitel sind Interviews mit Gartennutzern aus fünf verschiedenen Mietergartenanlagen in Hamburg und Hannover (vgl. 3.3).

### 4.2.1 Nutzung des Mietergartens

Die Nutzung von Terrassengärten besteht aus der Pflege des Gartens, der überwiegend als Ziergarten gestaltet wird. Gemüse wird von den Mietern nur selten angepflanzt und wenn, dann zwischen Blumen, so dass es von außen nicht sichtbar ist. Im Sommer wird der Garten zum Aufenthalt und Essen bzw. Kaffee trinken genutzt, der Alltag wird teilweise nach draußen verlegt (vgl. I 6, I 7, I 51).

*„Kaffee trinken, Karten spielen, auch mal mit unserem Elektrogrill grillen, meine Wäsche aufhängen oder abends mal gemütlich sitzen wenn wir Besuch haben, eine Runde Klönen. Ich möchte ihn nicht missen, den Garten“ (I 48).*

Die Interviewten berichten zudem, dass sie den Terrassengarten als Spielort für Kinder/Enkelkinder nutzen, zum Zelten und einige auch Obststräucher anpflanzen, damit die Kinder sehen, wie Obst wächst. Es wird betont, dass insbesondere mit kleinen Kindern der Garten häufig genutzt wird. Der Garten hat somit auch eine pädagogisch-ökologische Funktion (vgl. I 6, I 48, I 49).

*„Die Terrasse mit Stühlen und Tisch, da trinken wir Kaffee. Man hat immer etwas zu tun im Garten. Man sieht etwas, hier etwas hoch binden, es ist immer etwas zu tun. Im Sommer halten wir uns vorwiegend im Garten auf“ (I 50).*

Grabeland wird von Befragten, die keinen Terrassengarten haben, für Familientreffen und Grillen mit der Familie genutzt. Auch das Aufstellen von Planschbecken für Kinder/Enkelkinder und allgemein als Spielbereich wird Grabeland angemietet. Die Nutzung des Grabelands ist vergleichbar mit der eines Hausgartens, es finden verschiedene Nutzungen statt (vgl. I 31, I 38, I 40). Die Nutzung als privater Aufenthaltsbereich im Freien steht hierbei im Vordergrund.

*„Wir machen alles sauber und dort, wo ich Blumen habe, das mach ich dann auch alles etwas schön. Wir grillen und die Kinder spielen da. Mehr machen wir nicht“ (I 38).*

*„Ich habe dort einen Kamin gemauert und dann haben wir eine große gusseiserne Pfanne gehabt. Dann haben wir Bratkartoffeln gemacht, Steaks drin gebraten und das ist immer ganz nett gewesen“ (I 41).*

Andere Befragte nutzen den Garten überwiegend für den Obst- und Gemüseanbau sowie zum Aufenthalt. Gartennutzer mit Migrationshintergrund bauen dabei neben deutschem Gemüse auch Gemüse aus dem Heimatland an, sowohl für den Eigenverzehr und um es mit anderen Landesleuten zu teilen und tauschen (vgl. I 39, I 37, I 41).

*„Alles, was ich hier nicht kriege, das züchte ich im Garten. Was ich von zuhause kenne, das wächst hier nirgendwo, das kriegst du auch nirgendwo. Gerade [asiatische Lauchart], den kannst du in verschiedene Gerichte rein tun, den haben wir uns von dort [Heimatland] bringen lassen, und dann versuche ich, es hier anzubauen“ (I 39).*

Die Gärten der ISG werden zum Anbau von Obst und Gemüse genutzt. Zudem halten sich die Gartennutzer bei ihren Parzellen und in den Gemeinschaftsbereichen auf. Es wird sowohl deutsches Gemüse angepflanzt als auch Pflanzen aus den jeweiligen Heimatländern der Nutzer. Die Gemeinschaftsbereiche bieten Platz für Familientreffen und Feiern. Eine Kindergruppe aus der Siedlung nutzt ebenfalls eine der Gartenparzellen, in der sie Gemüse anbaut (vgl. I 18, I 19, I 20).

#### *Zusammenfassung/Bewertung: Nutzung des Mietergartens*

Die Nutzung der verschiedenen Gartentypen zeigt, dass die Gartennutzer diese individuell nach ihren persönlichen Bedürfnissen in Anspruch nehmen. Die jeweilige Gartenart bietet jedoch unterschiedliche Möglichkeiten, die sich in den Aussagen der Nutzer widerspiegeln. So bietet das Grabeland vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, die Nutzungen sind vergleichbar mit denen in einem Hausgarten. Durch die Entfernung zu den Wohnhäusern können Aktivitäten durchgeführt werden, die in einem Terrassengarten eher zu Nachbarschaftskonflikten führen können. So können beim Grabeland Familienfeste, lautes Kinderspiel und Grillen ohne Beeinträchtigung der Wohnbereiche stattfinden. In den ISG ist die Nutzung aufgrund der Gartenanlage eingeschränkter als in den anderen Gartentypen. So sind Aktivitäten mit größeren Gruppen und auch Grillen möglich, jedoch nicht in einem privaten Bereich, sondern im Gemeinschaftsbereich. Die Nutzung ist somit von weniger Privatsphäre geprägt als in den anderen Gartentypen. Die Bewirtschaftung der Gartenparzellen ist ebenfalls stärker von der Gemeinschaft geprägt, da die Beete direkt aneinander liegen, Absprachen und Gemeinschaftsaufgaben unumgänglich sind (vgl. Kapitel 4.2.6).

## 4.2.2 Zusammenhang Wohnungswahl und Mietergarten

Die Wohnungswahl der Terrassengarten-Nutzer war weniger von der Möglichkeit der Gartennutzung geprägt, als dem Wunsch nach einer bestimmten Wohnungsgröße bzw. einem stufenarmen Zugang zu der Wohnung. So zogen die Befragten in Hamburg-Steilshoop während der Familiengründungsphase in größere Wohnungen, die sich im untersuchten Gebäude im Erdgeschoss befinden. In Hannover-Vahrenheide war ebenfalls in vielen Fällen die Wohnungsgröße entscheidend. Es zogen häufig ältere Mieter in kleinere Wohnungen und bevorzugten dabei Erdgeschosswohnungen aufgrund der Stufenarmut. Der Terrassengarten war bei der Wahl nicht entscheidend, jedoch wird er gerne als Erweiterung der Wohnung genutzt (vgl. I 6, I 52, I 7, I 10).

*„Also damals vor 35 Jahren hätte ich gesagt, wir gehen in den zweiten Stock oder so, wenn da eine Wohnung frei gewesen wäre. Aber jetzt ist das ganz schön. Gerade jetzt, wo man älter wird und hier eine Bodenhaftung hat“ (I 06).*

Ein Umzugswunsch besteht bei den Befragten überwiegend nicht, jedoch besteht eine höhere Bindung an die Wohnsiedlung als an den Terrassengarten. Nur ein Befragter würde nur dann umziehen, wenn er wieder eine Wohnung mit Terrassengarten erhielte (vgl. I 49, I 10, I 51).

*„Dadurch, dass wir den Schrebergarten haben, kann es uns im Endeffekt egal sein. Aber ich habe auch gar nicht vor umzuziehen. Und wenn, dann würde ich sowieso hier [in der Siedlung] bleiben.“ (I 49).*

Die befragten Senioren schätzen den Terrassengarten als Ausgleich zu den kleinen Wohnungen. Insbesondere im Sommer wird der Garten als Erweiterung der Wohnung genutzt. Die Befragten argumentieren, dass sie im Alter nicht mehr so häufig weggehen wie früher und durch den Terrassengarten einen direkten Zugang zum Garten haben sowie einen Grund nach draußen zu gehen.

*„Diese Wohnung ist kleiner. Wir haben sonst auf 87 m<sup>2</sup> gewohnt. Das ist eine Umstellung. Wir haben diese Ausweichmöglichkeit nicht mehr. Man sitzt sich so auf der Pelle. So geht einer in den Garten, der andere ist oben. Man hat mehr Möglichkeiten“ (I 50).*

*„Im Sommer kommt es mir nicht so eng vor. Die Wohnung ist ja recht klein. Dafür haben wir uns entschieden, als die Kinder ausgezogen sind. Und diese Weite im Sommer. Man kann raus [gehen]“ (I 51).*

Die Befragten aus Hamburg-Steilshoop nutzen für den Aufenthalt eher den Balkon als den Garten und genießen den Ausblick auf den Garten. Die Hochhausituation und das Gefühl im Garten auf dem Präsentierteller zu sein, wird als Begründung angegeben (vgl. I 50, I 51, I 52, I 10).

Die Grabeland-Nutzer berichten eher als die Terrassengärtner von dem Wunsch nach einer anderen Wohnsituation. Es wünschen sich einige, in einem Einfamilienhaus/Reihenhaus mit Hausgarten zu wohnen bzw. in einer Wohnung mit Terrassengarten. Der direkte Zugang zum Garten und das Bedürfnis etwas Eigenes zu haben, wird als Grund genannt. Andere Mieter sind zufrieden mit der Möglichkeit, das Grabeland als Alternative zum Hausgarten zu nutzen. Die Möglichkeit ein Grabeland zu erhalten, war für die Befragten kein Einzugsgrund, das Angebot war auch vor dem Einzug nicht bekannt. Für die Wahl der Wohnung waren andere Aspekte, wie die Wohnlage sowie die Anbindung an den Nahverkehr, ausschlaggebend (vgl. I 31, I 33, I 37, I 38, I 41).

*„Natürlich hätte ich am liebsten einen Garten am Haus, damit ich nicht so einen weiten Weg habe. Das bedeutet ja auch, dass ich alle Sachen immer hin und her schleppen muss. Es wäre wesentlich einfacher, wenn ich eine Erdgeschoßwohnung hätte und dort einen Garten. Das wäre ideal, also einen Garten, der direkt am Haus angrenzt. Aber einen Gemeinschaftsgarten mit anderen hätte ich nicht gerne. Ich bin immer glücklich, wenn ich das abschließen kann. Es ist wie ein Rückzugsgebiet. Man fühlt sich dann auch wohl. Sein Eigenes, das finde ich persönlich am Besten“ (I 31).*

*„Wir überlegen selber ein Haus zu haben, wo man dann auch ein Stückchen Erde hat. So einen Garten [das Grabeland] brauchen wir dann gar nicht mehr, wenn wir ein eigenes Haus haben“ (I 38).*

Obwohl das Grabeland keinen Einzugsgrund für die Befragten darstellte, sind einige durch den Garten zufriedener mit ihrer Wohnsituation. Es wird berichtet, dass Kleinigkeiten, die früher in der Wohnung als störend empfunden wurden, durch den Garten weniger beachtet werden. An das Leben mit einem eigenen Garten haben sich diese Mieter gewöhnt, so dass sie das gartenbezogene Wohnen nicht aufgeben würden (vgl. I 39, I 40).

*„Hier kann ich um den See herum gut joggen. Und ich habe hier meinen Garten. Deswegen bin ich von hier nicht weggegangen. Ich fühle mich hier richtig wohl. So wie es ist, gefällt es mir ganz gut. Ich wollte mir mal so ein kleines Reihenhaus kaufen, aber jetzt brauche ich das irgendwie nicht mehr“ (I 39).*

Die befragten ISG-Nutzer wohnen überwiegend in den Häusern um die Gartenanlagen herum. Sie schätzen die Nähe zum Garten. Viele können ihre Parzellen von der Wohnung aus sehen und wissen, wer sich im Garten aufhält. Der Garten hat für die Nutzer einen unterschiedlichen Stellenwert: Einige würden auch im Falle eines Umzuges den Garten behalten und Anfahrtswege in Kauf nehmen. Andere würden den Garten aufgeben, wenn sie woanders eine schöne Wohnung erhielten (vgl. I 17, I 19, I 20).

*„Das gehört alles zusammen. Von der Wohnung aus sehe ich meinen Garten. Manchmal sehe ich, was noch zu erledigen ist. Und wenn ich draußen bin und jemand anruft, dann kann ich immer schnell hochgehen“ (I 17).*

### *Zusammenfassung/Bewertung: Zusammenhang Wohnungswahl und Mietergarten*

Die Gründe für die Wahl einer Wohnung sind vielschichtig. Diese Arbeit zeigt, dass für die Befragten, die sich in verschiedenen Lebensphasen für den Mietergarten entschieden haben, der Garten nicht der ausschlaggebende Grund für den Einzug in die Wohnung darstellte. Die Erweiterung des Wohnraums durch Terrassengärten wird vor allem von befragten Senioren erwähnt, die als Paar in der angestammten Wohnung leben. Der demographische Wandel, in diesem Fall insbesondere die höhere Lebenserwartung, wird an diesem Punkt sichtbar: Die Senioren leben länger als Paar zusammen und leben bis ins hohe Alter in einer Wohnung. Terrassengärten können so für diese Zielgruppe eine besondere Zusatzleistung darstellen, die das Zusammenleben in einer kleinen Wohnung angenehmer gestaltet, bei eingeschränkter Mobilität auch den Zugang ‚ins Freie‘ ermöglicht.

Die ISG-Anlage bietet wenig Privatsphäre oder Rückzugsmöglichkeiten. Es ist zu vermuten, dass dies im Zusammenhang damit steht, dass die Verbindung von Wohnung und Garten für die Befragten wenig Bedeutung hat.

Es lässt sich kein Rückschluss ziehen, ob Terrassengärten oder Grabeland für die Wohnungswahl ausschlaggebend sind. Die individuellen Lebensumstände und Wohnansprüche sind hierfür zu verschieden. Für Wohnungsunternehmen ist aus diesen Überlegungen zu schließen, dass eine Vielzahl von Faktoren eine hohe Wohnqualität ausmachen kann, von denen ein Aspekt der Mietergarten sein kann.

### **4.2.3 Probleme aus Nutzersicht**

Die Nutzer von Terrassengärten in Steilshoop berichten von Problemen durch Müll und Zigaretten, die von den Balkonen des Hochhauses in die Gärten geworfen werden. Zudem wird Müll in die öffentlichen Grünanlagen geworfen. Allgemein bestehen bei Terrassengärten vereinzelt Konflikte mit den Nachbarn. Diese beziehen sich auf die Gartengrenzen, rüberwachsende Pflanzen und Lärmbelästigung. Nutzer von Terrassengärten, die an einem Weg zum Spielplatz liegen, beschwerten sich über laute Kinder, viel Laufverkehr an dem Weg und mangelnde Rücksicht auf die Anwohner. Das Zusammenleben von Bewohnern verschiedener kultureller Hintergründe kann ebenfalls zu Problemen führen. Einige Nutzer von Terrassengärten fühlen sich von Kinderspiel und lauten Gesprächen der Nachbarn gestört. Sie fühlen sich in der Nutzung ihres Terrassengartens dadurch eingeschränkt (vgl. I 06, I 09, I 50, I 48).

*„Zwei Gärten weiter sitzen sie [die Nachbarn] den ganzen Tag da und machen Krach und Lärm. Mittagsruhe halten sie nicht ein. Die Kinder schreien rum und nerven. Sie spielen Fußball hier vorne. Wir haben keine Ruhe. Wir haben schon öfters Beschwerden aufgesetzt. Aber gegen Kinderlärm kann man nichts machen, haben sie [Vermieter] gesagt. Aber ich habe gesagt, wenigstens in der Mittagsruhe. Mehr verlange ich ja nicht. [...] Die*

*Frauen, die sind die schlimmsten [lacht]. Dann müssen wir alles zumachen. Dann können wir keinen Garten benutzen, keinen Balkon benutzen. Die Zeit kommt ja erst noch, die fängt ja erst an. Wenn dann Ferien sind, dann sind die abends um elf oder zwölf noch im Gange. Und wir müssen alles zumachen. Jeden Tag“ (I 48).*

Einige Senioren berichten zudem, dass es für sie mit zunehmendem Alter beschwerlicher wird, den Terrassengarten zu pflegen. Einige Bewohner lassen sich von Familienangehörigen oder Nachbarn bei der Pflege des Gartens helfen. Andere gestalten den Garten so um, dass der Arbeitsaufwand geringer wird, beispielsweise durch die Anpflanzung mehrjähriger Stauden (vgl. I 11, I 10, I 52).

Beim Grabeland liegen die Probleme in vereinzelt Fällen von Einbruch, Diebstahl sowie Vandalismus. Zudem ist der Boden stark lehmhaltig, so dass es in einem Teil der Gartenanlage zu einer schlechten Versickerung von Regenwasser kommt, was häufig zu Überschwemmungen einiger Gärten bei Starkregen führt. Nachbarschaftskonflikte wurden nur in einem Fall angesprochen. Bei diesem Konflikt wurde das Wohnungsunternehmen eingeschaltet und der Konflikt gelöst (vgl. I 31, I 32, I 35, I 39). Ein von den Befragten häufig genanntes Problem stellen ungepflegte Gärten dar, die anscheinend nicht mehr genutzt werden. Die Grabeland-Nutzer ärgern sich, wenn Gärten angemietet werden, jedoch ihrem ästhetischen Empfinden nach nicht oder zu wenig gepflegt werden. Sie wünschen sich ein schnelleres Reagieren des Wohnungsunternehmens bzw. Neuvermietung der betroffenen Gärten (vgl. I 32, I 34, I 36, I 41).

*„Und das Schlimme ist, dass sich auch der Vermieter nicht richtig darum kümmert. Da sind viele Gärten, die hier praktisch nicht bewirtschaftet werden. Die müsste man den Leuten eigentlich wegnehmen“ (I 32).*

*„Es ist in meinen Augen auch eine Lappalie. Man hört immer wieder, dass andere Leute einen Garten haben wollen. Es gibt eine lange Warteliste. Das kostet den Hausmeister einen kurzen Moment, zu gucken wer dran ist, zu überlegen, wer macht das ganz ordentlich, ein Anruf und dann sagt man okay. Vier Monate kaspert das Ding schon rum. Das ist eine Heidenarbeit den Garten wieder herzurichten. Im März war dort kein einziges Unkraut zu sehen, kein einziges! Also das ist etwas, das uns sehr missfällt. Sehr!“ (I 40).*

Ältere deutsche Gartennutzer berichten zudem, dass die Gartennutzung durch die Nutzung von jüngeren Mietern und Migranten anders ist als früher. So werden Gärten für kleine Feiern genutzt und häufiger gegrillt. Die Befragten gehen mit diesem Umstand verschieden um: Einige wünschen sich ein Eingreifen und Durchsetzen der Gartenregeln seitens des Wohnungsunternehmens, andere arrangieren sich mit der Situation und finden einen für sich selbst pragmatischen Umgang mit der veränderten Lage (vgl. I 32, I 35, I 33).

*„Die Nachbarschaft ist manchmal laut. Und das Grillen, das finde ich auch nicht so lustig. Aber dann kann man ja Tage hingehen, wenn sie nicht grillen“ (I 33).*

Die Nutzer der ISG berichten ausschließlich von Herausforderungen, die die Gemeinschaft und die Art der Gartenanlage betreffen. So müssen die Erwachsenen auf die Kinder aufpassen, damit keine Beete zertrampelt werden. Zudem kommt es vereinzelt zu Vandalismus und Diebstahl von Gemüse. Es wird außerdem von Problemen berichtet, die die Erfüllung gemeinschaftlicher Aufgaben betreffen. So müssen die Nutzer beispielsweise abwechselnd die Wassertonnen nachfüllen, was nicht immer erfolgt. Die ISG-Gärtner berichten, dass Probleme entstehen, da sich die Gruppe am Anfang nicht kannte und Unverständnis füreinander vorhanden war. Mit der Zeit lernen sich die Vereinsmitglieder kennen und arbeiten besser zusammen (vgl. I 17, I 18).

*„Manchmal diskutieren wir über das Wasser. Und manche Leute klauen die Sachen. Die Leute springen über die Tür rüber. Letztes Jahr wurden mir meine ganzen Erdbeeren geklaut. Jemand hat sie genommen und weggeschmissen“ (I 18).*

Viele Interviewpartner konnten keine Probleme bezüglich ihres Mietergartens benennen oder erwähnten, dass die geäußerten Probleme für sie nur eine geringe Bedeutung haben.

#### *Zusammenfassung/Bewertung: Probleme aus Nutzersicht*

Einige der beschriebenen Probleme entstehen aufgrund der Gartenart. Lärmintensive Nutzungen in Terrassengärten können Nachbarn stören, sie können jedoch als Ausweichmöglichkeit nur in die unmittelbar angrenzenden Wohnungen gehen und die Fenster schließen, um akustischen Abstand zu schaffen. Im Grabeland hingegen können sich Gartennutzer, wenn sie sich durch Lärm oder Gerüche belästigt fühlen, den Ort verlassen. Dieses erklärt auch, warum Grabeland-Nutzer neben Hinweisen auf ungepflegte Gärten kaum Probleme bzw. Streitigkeiten benennen. Die Lage der Grabeland-Anlage am Rand der Siedlung bedingt auch, dass nur wenige Passanten an den Gärten vorbeilaufen, wenn dann Spaziergänger. Die Gärten liegen an keiner Wegeverbindung zu einem Spielplatz oder Durchgangsweg. Diese Lageparameter können mit dafür verantwortlich dafür sein, dass es in der Grabeland-Anlage wenig Konflikte gibt. Bei den Terrassengärten befinden sich hingegen Wegeverbindungen, die zum Teil nah an den Gärten entlang verlaufen. Hinzu kommt das Zusammenleben mit Haus- bzw. Siedlungsbewohnern, die auch die Gartennachbarn sind und zum Teil andere Lebens- und Wohnstile haben. Die Pluralisierung der Lebensstile und das Zusammenleben von Menschen aus verschiedenen Kulturen können insbesondere bei Terrassengärten zu Problemen führen. Das frühe Eingreifen von Wohnungsunternehmen und die Vermittlung bei größeren Schwierigkeiten in Nachbarschaften, können hilfreich sein sowie auch die konsequente Umsetzung des Mietrechts.

Die ISG-Anlage zeigt, dass Gärten auf engem Raum ohne Abtrennungen zwischen den Gärten mit relativ wenig Konflikten möglich sind. Die Herausforderungen des gemeinsamen Gärtnerns sind dem Verein und den Mitgliedern bewusst. Es ist zu vermuten, dass der häufige Austausch der Mitglieder untereinander, da sie sich häufig sehen und Ressourcen gemeinschaftlich nutzen sowie die Unterstützung durch den Verein hilfreich sind bei der Vermeidung und dem schnellen Reagieren auf Konflikte.

#### **4.2.4 Verbesserungsmöglichkeiten aus Nutzersicht**

Die Mietergartennutzer wünschen sich für ihre Gärten überwiegend praktische Dinge wie weniger Schädlinge, gute Erde, mehr Sonne, wenig Regen oder Laub im Herbst (vgl. I 33, I 34, I 39, I 40, I 49).

*„Weniger Schädlinge, regelmäßig Wasser und Wärme. Das reicht mir“ (I 17).*

*„Einige Bäume sollten weggenommen werden, damit mehr Sonne hier hinein scheinen kann. Ein Springbrunnen, bessere Erde für unsere Pflanzen, und mehr gutes Wetter. Mehr Sonne, weniger Regen“ (I 27).*

Die Terrassengarten-Nutzer wünschen sich zudem einen Abstellraum für Gartengeräte, der unter dem Hochparterre-Balkon untergebracht werden könnte sowie einen Wasseranschluss, wenn keiner vorhanden ist. Das Heruntertragen von Gießkannen über den Hochparterre-Balkon wird als mühselig und gefährlich bewertet (vgl. I 9, I 10).

*„Wir müssen Wasser von hier oben nach unten tragen wenn wir Blumen oder so haben. Mit dem Eimer oder mit der Gießkanne muss ich von der Küche Wasser holen und runter tragen. Wir haben unten keine Leitungen. Und dann sagt mein Sohn: ‚Lass du das sein, ich mache das. Du rutschst mal auf der Treppe aus und brichst dir deine Knochen!‘ Aber manchmal mache ich es doch. Ein Wasseranschluss wäre gut“ (I 10).*

Hinsichtlich Verbesserungsmöglichkeiten wünschen sich sowohl gestört fühlende Terrassengarten-Nutzer als auch die Grabeland-Nutzer, dass das Wohnungsunternehmen früher einschreitet, wenn Gärten nicht gepflegt werden. Sie stört sowohl der Anblick verwilderter Gärten und sie sehen auch Nachteile für den eigenen Garten durch schnell wachsendes Unkraut (vgl. I 6, I 11, I 52).

*„Den Leuten nach mehrmaligem Abmahnen den Garten wegnehmen. Wer sich nicht an die Regeln hält, dann muss der Garten weg. Denn wir halten uns alle an die Regeln, nur sie nicht“ (I 48).*

Weitere vereinzelte Kritikpunkte werden darin gesehen, dass die Wohnungsunternehmen Terrassengärten nur an die direkten Erdgeschoss-Mieter vermieten und nicht an Mieter aus

den oberen Etagen. Verbote Pavillons aufzustellen, werden ebenso kritisch gesehen, da die Nutzer mit einem Pavillon mehr Nutzungsmöglichkeiten sehen (vgl. I 49, I 51).

Der Großteil der befragten Grabeland-Nutzer wünscht sich häufigere Kontrollen durch das Wohnungsunternehmen und eine schnellere Kündigung und Neuvermietung von nicht genutzten bzw. ungepflegten Gärten. Die vom Wohnungsunternehmen durchgeführten Rundgänge werden nur vereinzelt von den Gartennutzern wahrgenommen. Zudem wünschen sich viele der Gärtner einen Stromanschluss für Kaffeemaschinen, Heizlüfter und Gartengeräte. Gleichzeitig verweisen die Befragten auf Nachteile, die Stromanschlüsse in den Gärten mit sich bringen können (zum Beispiel Ruhestörung). Auch ein Verleih von Gartengeräten, die selten benötigt werden, wird vorgeschlagen (vgl. I 36, I 31, I 37, I 38, I 39).

Die Aussagen der Interviewten zeigen, dass die Terrassengarten-Nutzer und die Grabeland-Nutzer wissen, wer die zuständigen Ansprechpartner bei den Wohnungsunternehmen sind, die bezüglich Themen rund um die Mietergärten ansprechbar sind. Es wird von guten Erfahrungen berichtet, die Mitarbeiter haben schnell reagiert, wenn sich die Mieter mit Problemen an sie gewendet haben. Die Angebote der Unternehmen, zum Beispiel Wettbewerbe, Blumenverteilungsaktionen sind bei den Mietern bekannt und einige nehmen die Angebote an (I 50, I 06, I 49, I 37, I 39).

*„Es funktioniert alles. Die Pumpe war mal kaputt. Das hat toll geklappt, da haben sie jemandem geschickt“ (I 51).*

#### *Zusammenfassung/Bewertung: Verbesserungsmöglichkeiten aus Nutzersicht*

Die Verbesserungswünsche an die Wohnungsunternehmen beschränken sich auf wenige Aspekte. Die Beurteilung, was ein gepflegter Garten ist, hängt vom subjektiven, ästhetischen Empfinden ab. Die Forderung an die Wohnungsunternehmen schneller zu reagieren, wenn ein Garten ungepflegt ist, ist somit nur schwer umsetzbar. Die Vorstellung der Grabeland-Nutzer, dass die Neuvergabe von Gärten ein geringer Aufwand für die Wohnungsunternehmen bedeutet, kann hinterfragt werden. Einige Nutzer geben an, bei der Auswahl der Gärten auf verschiedene Faktoren wie die Sonneneinstrahlung, Baumbestand und Nachbarn zu achten. Der Aufwand für eine Neuvermietung beschränkt sich demnach nicht auf einen Anruf und einer Besichtigung des Gartens, sondern ggf. auf mehrere Besichtigungen (vgl. 4.1.1).

### **4.2.5 Bedeutung des Mietergartens**

Die Terrassengärten werden von den Nutzern als zur Wohnung zugehörig empfunden. Sie pflegen die Gärten aus Pflichtgefühl, damit alles ordentlich aussieht. Sie erfreuen sich daran,

dass das Gebäude durch die Terrassengärten „wohnlicher“ erscheint. Zudem haben sie Freude an der Beschäftigung im Garten, an blühenden Blumen und an der Tätigkeit an der frischen Luft oder auch am Auslauf für den Hund. Erholung und Ausgleich zur Arbeit haben eine wichtige Bedeutung für die Terrassengarten-Nutzer (vgl. I 06, I 52).

*„Weil ich es schön finde. Ich kann hier relaxen, man kann sich erholen, man hat ein bisschen was nebenbei zu tun“ (I 48).*

Die Gartennutzer erhalten Anerkennung von Nachbarn, die von den oberen Etagen auf den Garten blicken sowie von Passanten, die an den Gärten vorbeigehen (vgl. I 9, I 48, I 6, I 50).

*„Am Sommer bleiben einige Leute stehen. Zum Beispiel hat mein Mann da draußen einen Hibiskus gepflanzt. Den hatten wir mal so ganz klein gekauft. Und letztes Jahr hat er ihn geschnitten, der war schon zwei Meter hoch. Und wenn er dann so schön lila blüht, dann bleiben die Leute stehen und gucken und fragen. Wie alt er ist und dass sie so etwas Schönes noch nicht gesehen haben. Das freut mich dann“ (I 51).*

*„Meine Nachbarin rechts, im Nebenhaus, die freut sich immer, wenn sie auf den Garten guckt. Sie sagt immer, der ist schön“ (I 50).*

Es wird betont, dass der Terrassengarten zu der Wohnung dazugehört und ein privater Raum ist. Dieses bedeutet für die Gartennutzer, dass sie selber darüber verfügen können, wer den Garten betritt und ihn nach ihren individuellen Vorstellungen ausgestalten können (vgl. I 08, I 48, I 49).

*„Und es darf ihn [den Garten] niemand anderes betreten, weil er ja zu meiner Wohnung gehört. Ich zahle dafür ja auch einen kleinen Mietobolus“ (I 49).*

Die Grabeland-Nutzer sehen die Bedeutung ihres Gartens ebenfalls in der Möglichkeit der Erholung, Freude am Gärtnern, Freizeitbeschäftigung, Entspannung und Abwechslung nach der Arbeit. Neben der Erholung stellt auch der Rückzug eine wichtige Funktion des Gartens dar (vgl. I 31, I 33, I 36, I 41).

*„Hier braucht man auch nicht weit wegzufahren. Ich kann hier aus dem Haus gehen und gehe dann hinten in den Garten und kann mich dort dann mal eine Stunde aufhalten. Man will ja auch mal alleine sein. Ich muss nicht unbedingt in die Kneipe gehen“ (I 41).*

*„Das tut mir gut. Ich arbeite jetzt ja nicht mehr und so einen ganzen Tag Haushalt... das geht mir auf den Senkel. Dann bin ich mal draußen und dann kann man so seinen Gedanken nachgehen. Ich finde das gut“ (I 32).*

*„Ich bin schon seit vielen Jahren Rentner und irgendwo ist das ein Teil des nutzbringenden Zeittotschlagens“ (I 40).*

Ein Befragter nutzt seinen Garten nicht nur für sich selber, sondern kooperiert mit einer Grundschule und lässt Schüler regelmäßig mitgärtnern. Die Weitergabe von Wissen ist ihm ein wichtiges Anliegen. Ein anderer Gartennutzer freut sich, dass er durch den Garten seine Kinder für Beschäftigungen im Freien begeistern kann und eigene Gestaltungsideen umsetzen kann (vgl. I 35, I 39).

*„Das ist nur ein Hobby, dafür nutze ich den Garten. Und am Wochenende, wenn die Kinder hier sind, dann sitzen wir hier. Das ist Freizeit und ich bin sehr glücklich hier. Frische Luft, Vögel. Man erholt sich hier richtig. In der Wohnung, da ist ja der Fernseher. Da bekomme ich sie [die Kinder] nicht von weg. Aber wenn ich sie hier im Garten habe, dann ist es besser“ (I 39).*

Für die ISG-Gärtner stellen die Gartenbeete eine Beschäftigungsmöglichkeit und Begegnungsort dar. Das Gärtnern stellt einerseits ein Hobby dar, jedoch liegt der Hauptgrund für die Entscheidung pro Garten in der Möglichkeit, eine Betätigung zu haben und Nachbarn zu treffen. Insbesondere die männlichen Interviewpartner berichten, dass sie fast ihre gesamte Freizeit im Garten verbringen. Sie schätzen die Möglichkeit einen Ort zu haben, an dem sie sich aufhalten können (vgl. I 19, I 20).

*„Wenn ich den Garten verlieren würde, dann würde ich verrückt werden. Das ist ja fast mein ganzes Leben. Ohne Garten kann nicht sein, dann werde ich verrückt. Ich tue immer etwas, ich muss immer in Bewegung sein. Und wenn es diesen Garten nicht mehr gäbe, was soll ich dann machen?“ (I 19).*

Die befragten Frauen betonen die Gesundheitsaspekte des Gärtnerns sowie die Möglichkeit des Austausches. So berichtet eine ISG-Gärtnerin, dass sie wenig Freude am Spaziergehen oder sportlicher Betätigung hat. Der Garten bietet ihr die Möglichkeit, sich zu bewegen und einen Grund nach draußen zu gehen (vgl. I 17, I 16, I 18).

*„Manchmal stehe ich um fünf Uhr morgens auf und gehe runter in den Garten. Ich mache mir Kaffee und sitze da. Vor allem wenn ich Stress habe. Wenn ich bei der Erde und den Pflanzen bin, dann ist er nach zwanzig Minuten weg und ich habe mehr Energie“ (I 16).*

*„Ich denke, der Garten ist wie ein kleines Kind. Man kann nicht immer zu Hause sitzen. Wenn man nur zu Hause rumsitzt und nachdenkt, dann wird man krank. Es ist besser im Garten zu sein. Hier sind wir alle zusammen und wir grillen zum Beispiel. Meine Freundin und ich trinken Kaffee und Tee zusammen. Deshalb habe ich gesagt, ich möchte einen Garten haben. Ich habe gemerkt, dass ich immer zu Hause sitze und immer zum Arzt gehen muss. Ich kann sowieso nicht arbeiten. Ich habe Bandscheibenprobleme, Rheuma und Migräne. Und dann habe ich gesagt, ich versuche es mal. Früher, im Heim [Flüchtlingsunterkunft] in Fulda, hatte ich auch einen Garten. Deswegen habe ich gesagt, ich möchte einen Garten haben“ (I 18).*

### *Zusammenfassung/Bewertung: Bedeutung des Mietergartens*

Die Bedeutung der Mietergärten ist für die Gartennutzer individuell. Es fällt auf, dass neben der individuellen Nutzung die Anerkennung durch Nachbarn und Passanten in Terrassengärten eine höhere Bedeutung hat als in den anderen Gartenarten. Es ist zu vermuten, dass die Terrassengärten aufgrund ihrer Lage von mehr Nachbarn gesehen werden, sie sind somit in der Siedlung sichtbarer. Die Aussagen der Terrassengarten-Nutzer zeigen, dass ihnen bewusst ist, dass der Garten zu dem Gesamterscheinungsbild der Siedlung beiträgt. Die Grabeland-Anlage hingegen liegt am Rand der Siedlung und somit weniger im Blickfeld. Zudem sind viele Gärten durch hohe Hecken vor Blicken geschützt, während die Terrassengärten über zumeist niedrige Hecken verfügen.

Die ISG-Nutzer betonen die Bedeutung der Gartenparzellen als Treffpunkt und Beschäftigung. Alle Befragten ISG-Nutzer sind Migranten, die als Flüchtlinge oder Gastarbeiter nach Deutschland kamen. Die Bedeutung des Gartens als Treffpunkt und Betätigungsmöglichkeit zeigt, dass die Gartenanlage in dem Stadtteil ein Angebot schafft, das gerne angenommen wird und intensiv genutzt wird. Insbesondere für Männer mit Migrationserfahrung scheint das Gärtnern ein seelischer Ausgleich zu sein. In Anbetracht der aktuellen Flüchtlingsbewegungen in Europa und Aufnahme einer hohen Anzahl von Flüchtlingen in Deutschland, können Gartenanlagen als niedrighschwelliges Angebot die Integration befördern.

### **4.2.6 Kontakt**

Die Terrassengarten-Nutzer haben durch den Garten nicht mehr oder weniger Kontakt mit ihren Nachbarn. Sie begründen dieses damit, dass sie bereits seit längerer Zeit in der Siedlung leben und ihre direkten Gartennachbarn sowie weitere Bewohner der Siedlung kennen (vgl. I 07, I 09, I 48, I 52).

Die Grabeland-Nutzer kennen ebenfalls ihre direkten Gartennachbarn sowie die anderen Gärtner in ihrer Gartenreihe. Alle Gärtner sind ihnen nicht bekannt, was auf die Größe der Gartenanlage zurückzuführen ist. Die Befragten geben zudem an, nicht das Bedürfnis zu haben, mit allen anderen Gärtnern Kontakt zu haben, ein Großteil der Befragten hat auch kein Interesse an gemeinschaftlichen Aktivitäten und Angeboten. Die Grabeland-Nutzer, die bereits mehrere Jahre bzw. Jahrzehnte in der Siedlung leben, berichten ebenso wie die Terrassengärtner, dass sie viele Nachbarn sowieso kennen (vgl. I 31, I 32, I 35, I 36).

*„Meine Nachbarin hier drüben die kenne ich. Mit der spreche ich auch manchmal. Die andere Nachbarin kenne ich auch. Man wechselt ein paar Worte, wir unterhalten uns. Aber das ist schon alles. Mehr möchte ich auch nicht“ (I 31).*

Das Grabeland bietet je nach Gartengestaltung und -nutzung sowie dem Kontaktwunsch die Möglichkeit des Rückzuges oder einer Kontaktaufnahme. Die Gartennutzung findet zu verschiedenen Zeiten statt, so dass Begegnungen hierdurch unterschiedlich häufig vorkommen. Nutzer, die sich Kontakt wünschen, laden Passanten und Gartennachbarn in ihren Garten ein, tauschen Gemüse untereinander und leihen sich Gartengeräte aus (vgl. I 36, I 38, I 33, I 40, I 39).

*„Wenn ich im Garten bin, dann sind meine Gartennachbarn meistens nicht da. Und wenn sie da sind, dann bin ich nicht da. Jeder geht ja in seinen Garten, wenn er Zeit und Lust hat“ (I 36).*

Für die Gartennutzer der ISG-Parzellen hat der Kontakt untereinander eine höhere Bedeutung als in den anderen Gartenarten. Die Interviewten haben durch die ISG viele Nachbarn kennengelernt und verbringen teilweise den Großteil ihrer Freizeit zusammen im Garten. Die Gärten werden fast ausschließlich von Migranten genutzt. Dieses hängt mit der Vergabe der Gartenparzellen zusammen, da die ISG darauf achten, dass die Gartenanlagen ungefähr die Bevölkerungszusammensetzung des Quartiers widerspiegeln. Die Befragten betonen, dass sie in der Gartengemeinschaft Kontakt zu Mitgärtnern aus verschiedenen Ländern haben und eine Gemeinschaft bilden. Ohne Unterstützung des Vereins findet im Frühjahr ein Pflanzenbasar statt, bei dem die Gärtner untereinander Pflanzen tauschen. Auch die gegenseitige Unterstützung klappt ohne die Organisation durch den Verein, worauf die Befragten stolz sind. Neben dem Kontakt zu anderen Gärtnern wird die Gartenanlage für Familienfeste genutzt und um im Alltag Zeit mit der Familie zu verbringen (vgl. I 20, I 17, I 18, I 19).

*„Wir waren uns am Anfang alle fremd und jetzt kennen wir uns schon. Ich freue mich, wenn ich manche draußen auf der Straße sehe. Wir sind schon eine Gemeinschaft“ (I 17).*

*„Arabische Leute, aus dem Libanon, Russen, andere Kurden und Syrer. Wir sprechen die gleiche Sprache obwohl wir von verschiedenen Seiten kommen. Wir haben Kontakt, wir sitzen zusammen und reden. Wenn ich nicht da bin, dann sagen mir die Leute hinterher über was sie geredet haben“ (I 18).*

Der Verein bringt sich in den Stadtteil ein und bietet mit dem ‚Garten für Kinder‘ einen niedrigschwelligen Zugang zu der Gemeinschaft. Es werden über die Kinder zudem die Eltern erreicht und Kontakt aufgebaut, gemeinsame Ausflüge durchgeführt. Durch die Sprachkenntnisse der Gartennutzer können neu hinzugezogene Flüchtlinge im Alltag und bei der Integration unterstützt werden (vgl. I 16).

*„Wir haben jetzt viele Flüchtlinge aus Syrien. Sie sprechen kein Deutsch, sondern arabisch. Ich spreche auch arabisch. Und sie kommen gerne zu uns und machen mit. Das ist alles neu für die, solche Aktionen, Ausflüge und so etwas gibt es in Syrien nicht. Sie haben viel Heimweh. Aber mit diesen Gruppenaktionen geht es den Familien etwas besser. Sie fühlen sich heimischer“ (I 16).*

Die ISG-Gartenanlage wird neben der Nutzung durch die Gärtner und ihren Familien auch von externen Gästen besucht. So finden Führungen für Interessierte statt (u.a. Gartenaktivisten, Studierende, Journalisten) und der Garten wird für Veranstaltungen und Feste von Institutionen genutzt. Bei den Führungen und Festen kommen die Gartennutzer mit den Gästen in Kontakt. Die Gartennutzer freuen sich über die Anerkennung und das Interesse für ihre Gärten sowie das gegenseitige Kennenlernen (vgl. I 17, I 19).

*„Ich kenne viele Leute, die kommen von hier oder von außerhalb. Aus Bremen, aus Berlin usw. Wenn in der Stadt irgendwo Pflanzen verkauft werden, dann gehe ich dahin und die Leute kennen mich, weil sie schon einmal hier waren. Die kennen mich auch aus der Zeitung. Ich kenne viele Leute“ (I 19).*

*„Die letzte große Feier war von der Volkshochschule. Es gab viele Tische und die haben auch die Küche von dem NaDu-Kinderhaus [offene Kindereinrichtung des SPATs e.V.] mitbenutzt. Das war eine große Feier. Und die hatten auch Gäste aus unterschiedlichen Ländern. Wir haben zusammen gegessen und gesungen. Alle Gärtner waren auch eingeladen und viele Gäste“ (I 17).*

#### *Zusammenfassung/Bewertung: Kontakt*

Zwischen den drei Gartenarten zeigen sich Unterschiede bezüglich des Kontaktwunsches und die Kontaktaufnahme durch die Nutzung der Gärten. Für die Terrassengarten- und Grabeland-Nutzer stellt der Garten eine Möglichkeit dar, Kontakt zu Nachbarn aufzunehmen. Insbesondere die Terrassengärtner sind im Wohngebiet präsent, da sich die Gärten direkt an den Häusern befinden und durch niedrige Hecken zumeist einsehbar sind. Der Kontakt zu anderen Personen steht für die Terrassengärtner aber nicht im Vordergrund, sondern ergibt sich eher aus einer langen Wohndauer und der Präsenz durch die Gartennutzung. Grabeland bietet durch die Gartenart Kontaktmöglichkeiten, die je nach Wunsch genutzt werden können. Das Grabeland bietet im Vergleich zum Terrassengarten mehr Möglichkeiten des gegenseitigen Ausweichens, da die Gärten je nach Gestaltungsart mit hohen Hecken einen hohen Grad von Privatheit aufweisen können.

In den ISG hingegen stellt der Kontaktwunsch der Nutzer und dessen Förderung durch den Verein ein zentrales Element der Gartenanlage dar. Das Konzept des Vereines sieht nicht nur die Bereitstellung der Gärten vor, sondern der Gemeinschaftsgedanke und die Förderung der Nachbarschaft stehen im Vordergrund (siehe Kapitel 4.1.3). Die Anziehungskraft der Gartenanlage über den Stadtteil hinaus ist für die Siedlung als Identifikationsmöglichkeit von Bedeutung, sie kann zudem das Image der Siedlung positiv beeinflussen. Die Gartengemeinschaft bietet auf unkompliziertem Wege eine Möglichkeit, die Integration von Flüchtlingen im Quartier zu unterstützen. Insbesondere durch die Sprachkenntnisse und den niedrigschwelligeren Zugang über das Thema Gärtnern und Kinder können Flüchtlinge bei der

Orientierung und Unterstützung im Alltag finden. Die Leistungen für die Nachbarschaft sind als ein großes Potential zu bewerten, das bei den ISG am stärksten vorgefunden wurde.

#### 4.2.7 Regeln

Die vom Wohnungsunternehmen vorgegebenen Regeln sind den Terrassengärtnern nicht im Detail bekannt. Ein ordentlicher Gesamteindruck des Gartens und die Einhaltung der Hausordnung werden als Regeln genannt. Verbote, beispielsweise das Verbot bei einigen Wohnungsunternehmen, Pavillons aufzustellen, werden von den Nutzern nicht gut gefunden aber akzeptiert (vgl. I 10, I 11, I 48).

*„Hier sagt keiner was. Bloß man darf das nicht alles so hoch wachsen lassen, aber das macht man schon von alleine. Aber sonst sagt keiner was. Man kann machen, was man will“ (I 10).*

*„Die Hausordnung und Mittagszeit einhalten. Er [der Garten] muss halt ordentlich gehalten werden und sauber. So dass es halt ordentlich aussieht“ (I 48).*

Ähnlich verhält es sich beim Grabeland des BVE. Die Grabeland-Nutzer wissen nur zum Teil, dass es schriftlich vereinbarte Regeln gibt. Die Einhaltung der schriftlichen Vereinbarung mit dem Wohnungsunternehmen ist für den Großteil der Nutzer von geringer Bedeutung. Die Regeln, die sie selber nennen, beziehen sich darauf, den Garten gepflegt zu halten. Die Eigenverantwortung wird beim Grabeland hervorgehoben. So erwarten die Grabeland-Nutzer, dass diejenigen, die einen Garten erhalten, Interesse an der Pflege des Gartens haben (vgl. I 31, I 40, I 36).

*„Wenn du ein Grundstück hast, kannst du machen was du willst. Nicht was du willst, sondern ich meine nichts Schlechtes. Ich glaube, vom Bauverein ist das auch so gewollt“ (I 34).*

Diejenigen Grabeland-Nutzer, die die Regeln kennen, sind froh, dass sie nicht streng umgesetzt werden, da das Aufstellen von Gartenlauben und das Anpflanzen von Bäumen nicht erlaubt wäre (vgl. I 40, I 36).

*„Wir müssen natürlich dafür sorgen, dass alles sauber bleibt im Garten. Ansonsten kann der BVE sich entscheiden, jemand anderes diesen Garten zu geben. Man darf keinen großen Lärm machen, Musik darf man auch nicht machen, glaube ich. Es gibt auch so ein Heft mit den Regeln, die man beachten muss. Aber da gucken wir auch nicht richtig hinein, wir machen das sowieso nicht, allzu viel Lärm oder dass man da schreit. Ich glaube das wäre das größte Problem. Ansonsten hat man Nachbarn und die sagen auch Bescheid, falls etwas stört“ (I 38).*

Es wird argumentiert, dass die Gartenanlage mit wenig Kontrolle und Einhaltung der Regeln auskommt, da die Gartennachbarn sich gegenseitig respektieren und Rücksicht aufeinander nehmen. Wenn Probleme auftreten, versuchen die Gartennutzer, diese zunächst miteinander zu klären, beispielsweise den Nachbarn darauf hinzuweisen, wenn man sich von lauter Musik gestört fühlt. Aussagen wie „alles soll im Rahmen bleiben“ (I 41) werden überwiegend genannt. Die großzügige Auslegung der Regeln seitens des Wohnungsunternehmens wird von den Gärtnern auf der einen Seite geschätzt, wenn Gärten jedoch einen sehr ungepflegten Eindruck machen, wird sich jedoch mehr Eingreifen des Vermieters gewünscht (vgl. I 37, I 41, I 37).

*„Wieso sollte man noch mehr reglementieren? Das ist so typisch deutsch, das muss so sein und der Abstand hier, und soviel Zentimeter, das eigentlich Quatsch. Jeder kann seinen Garten individuell gestalten. Einige mögen ein Stück Rasen haben. Unser Rasen ist eher so eine Art Gestrünzel. Das muss jeder selber wissen. Wenn man sich da nicht stört, dann ist das okay. Das macht jeder so, wie er will und fertig. Unser Garten ist eher wie ein Feuchtbiotop, als dass es wie mit dem Lineal alles geschnitten ist. Das ist eben individuell“ (I 37).*

Die Struktur der Gartenanlage der ISG erfordert Regeln, die einem friedlichen Miteinander dienen. Auf die Einhaltung der Regeln wird seitens des Vereins eher stark geachtet. Die Regeln betreffen nicht nur die Pflege der einzelnen Gartenbeete, sondern auch die erforderlichen Gemeinschaftsaufgaben, an denen sich die ISG-Gärtner beteiligen müssen (vgl. I 19, I 17, I 20).

*„Wir dürfen zum Beispiel keine großen Bäume hier pflanzen. Die Erde ist nur dreißig Zentimeter stark, sonst kippen die Bäume um. Die Parzellen müssen gepflegt werden, damit kein Unkraut da ist und andere Parzellen beeinträchtigt werden. Beim Gießen müssen wir helfen. Es gibt Regeln, damit wir friedlich miteinander umgehen“ (I 17).*

#### *Zusammenfassung/Bewertung: Regeln*

Bei den Terrassengarten-Nutzer und die Grabeland-Nutzer zeigen sich bezüglich der Einstellung zu Gartenordnungen Ähnlichkeiten wie bei der Einstellung der Wohnungsunternehmen (vgl. 4.1.1). Die vertraglich vereinbarten Regeln werden im Detail nicht umgesetzt, sondern die Gärten werden nach den eigenen Vorstellungen genutzt und gepflegt. Die Vorstellungen davon, wie der Garten aussieht und genutzt wird, stimmen demnach grundsätzlich überein. Es kann vor diesem Hintergrund diskutiert werden, ob die schriftlichen Vereinbarungen auf die Punkte reduziert werden sollten, die tatsächlich für die Praxis relevant sind. Die praktische Nutzung der Terrassengärten und des Grabelandes zeigt, dass der Umgang miteinander einen hohen Stellenwert für die Zufriedenheit der Gartennutzer hat.

Es ist zu vermuten, dass die gute Gartennachbarschaft im Grabeland des BVE darauf beruht, dass die Fluktuation gering ist und die langjährigen Gartennutzer eine tendenziell ho-

mogene Gruppe (bezüglich Alter, Vorstellung der Gartennutzung) darstellen. Die Durchmischung mit neuen Gartennutzern, viele von ihnen stammen aus osteuropäischen Ländern, ist durch die geringe Gartenfluktuation langsam und so können sich die Gartenanlage und die Nutzer langsam verändern und anpassen. Die Größe der Gartenanlage und die Gartengröße führen zudem dazu, dass sich die Gartennutzer wenig gegenseitig beeinträchtigen und daher nicht so stark von der gegenseitigen Rücksichtnahme abhängig sind wie die Terrassengarten-Nutzer und ISG-Nutzer.

Bei den ISG sind die Regeln nicht nur schriftlich vereinbart, sondern auch auf die Umsetzung wird stark geachtet. Die Regeln unterstützen dabei, die Gärten langfristig zu bewirtschaften und das Miteinander der Gartennutzer zu fördern. Die Kontrolle ist enger als in den anderen Gartenarten, da die Vereinsvorstände häufig vor Ort sind. Es ist zu vermuten, dass die Art der Gartenanlage eine engere Kontrolle und Einhaltung der aufgestellten Regeln erfordert. Zudem ist die Nutzergruppe sehr heterogen, die enge Begleitung derartiger Gärten kann, insbesondere in den ersten Jahren, notwendig sein.

Es ist festzustellen, dass die Lage der Gärten, die Zusammensetzung der Gartennutzer, Grad der Privatsphäre und der Zeitraum, wie lange die Gärten bereits bestehen, ausschlaggebend dafür sein können, wie viel Kontrolle und Begleitung durch einen Kümmerer notwendig sind.

### **4.2.8 Vergleich Terrassengarten und Grabeland aus Nutzersicht**

Die folgende Tabelle stellt abschließend die Ergebnisse des Kapitels „Mietergärten aus Nutzerperspektive“ gegenüber.

**TABELLE 5: GEGENÜBERSTELLUNG TERRASSENGARTEN UND GRABELAND AUS NUTZERSICHT**

	<b>Terrassengarten</b>	<b>Grabeland</b>
<b>Nutzung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ziergarten</li> <li>• Aufenthalt im Freien</li> <li>• Spielort für Kinder</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Blumen/Gemüse anpflanzen</li> <li>• (lautere) Aktivitäten im Freien</li> <li>• Spielort für Kinder</li> </ul>
<b>Wohnungswahl</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Garten kein Einzugsgrund</li> <li>• Ausgleich für kleine Wohnungen</li> <li>• Höhere Wohnzufriedenheit durch Garten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Garten kein Einzugsgrund</li> <li>• Häufiger Wunsch nach Eigenheim</li> </ul>
<b>Probleme</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Weggeworfener Müll</li> <li>• Konflikte mit Nachbarn</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Diebstahl, Vandalismus</li> <li>• Ungepflegte Gärten</li> </ul>
<b>Verbesserung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bessere Gartenbedingungen</li> <li>• Mehr Kontrolle durch Wohnungsunternehmen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mehr Kontrolle durch Wohnungsunternehmen</li> </ul>
<b>Bedeutung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Betätigung im Freien</li> <li>• Erholung</li> <li>• Mehr Wohnqualität durch privaten Freiraum</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erholung, Rückzug</li> <li>• Beschäftigung</li> <li>• Begegnung</li> </ul>
<b>Kontakt</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kein erhöhter Kontakt</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mehr Kontaktmöglichkeiten bei Pachtgärten</li> <li>• Hohe Bedeutung bei ISG</li> </ul>
<b>Regeln</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nicht im Detail bekannt</li> <li>• „Soll ordentlich aussehen“</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nicht im Detail bekannt (Pachtgärten)</li> <li>• Regeln für friedliches Miteinander (ISG)</li> </ul>

QUELLE: EIGENE DARSTELLUNG

### **4.3 Mietergärten und Stadtentwicklung – Akteure, Trends und Zukunft**

Dieses Kapitel behandelt abschließend die Forschungsfragen, bei denen Stadtteilakteure im Fokus stehen und die Frage nach der Weiterentwicklung von Mietergärten in der Zukunft. Es wird die Zusammenarbeit mit externen Akteuren aus Sicht der Wohnungsunternehmen beschrieben. Der zweite Teil behandelt die Frage welchen Stellenwert private und gemeinschaftliche Gärten in der Quartiersentwicklung einnehmen. Abschließend werden die Zu-

kunftsperspektiven für Mietergärten im Neubau und Bestand erläutert. Grundlage für diese Kapitel liefern die Interviews mit Wohnungsunternehmen, weiteren Akteuren und Experten.

### **4.3.1 Zusammenarbeit mit externen Akteuren**

#### *Wohnungsunternehmen als Kooperationspartner*

Die Initiative für Mietergärten, bei denen externe Akteure involviert sind, ging von diesen Akteuren aus. Die Zusammenarbeit mit Wohnungsunternehmen beschreiben die befragten externen Akteure als positiv. So werden die Anliegen der Institutionen und Initiativen schnell bearbeitet und Ansprechpartner sind bekannt. Die Gartenanlagen werden von den Akteuren verwaltet, jedoch haben die Mitarbeiter der Wohnungsunternehmen als Grundstückseigentümer Zugangsberechtigungen zu den Gärten (vgl. I 13, I 63).

*„Wir sind mit der technischen Leitung in einem guten Austausch, wir haben einen kurzen Draht, wenn irgendwelche Probleme auftauchen, werden die innerhalb kürzester Zeit behoben oder zumindest ermittelt. Das heißt dahingehend ist die Zusammenarbeit mit dem Flächeneigentümer einwandfrei“ (I 13).*

Die Nutzung von Grundstücken von Wohnungsunternehmen bietet den Akteuren Vorteile. Die Unternehmen bieten Verlässlichkeit, feste Ansprechpartner und eine langfristige Zusammenarbeit. Die Interviewten berichten von größeren Schwierigkeiten, wenn Gärten auf öffentlichem Grund angelegt werden sollen. Im Vergleich zu urban gardening Projekten finden bei der Zusammenarbeit mit Wohnungsunternehmen kein (öffentlicher) ‚Kampf‘ um die Flächen, also keine medienwirksame Szenen und politische Proteste statt (vgl. I 13, I 58).

*„Grundsätzlich, so im Laufe des ganzen Prozesses, war auch klar, dass es viel leichter ist, an Institutionen gebundene Gärten als gemeinschaftliche Gärten zu machen. Die sind jedoch unspektakulärer und bekommen weniger Aufmerksamkeit, weil da kein Kampf stattfindet“ (I 58).*

Für die Wohnungsunternehmen bedeuten Mietergärten, dass sie Macht und Kontrolle über den Außenraum abgeben. Die Akteure betonen, dass es für die Unternehmen schwierig sein kann, sich von Verhaltens- und Verwaltungsweisen zu trennen, die teilweise jahrzehntelang verfolgt wurden. Wenn Abstandsflächen zwischen Wohngebäuden jahrzehntelang nicht betreten werden durften, dann ist die Veränderung, die die Anlage von Mietergärten mit sich bringt, massiv. Es erfordert von den Wohnungsunternehmen Mut, diese Veränderung vorzunehmen und umzusetzen. Das Engagement für Mietergärten sehen die Akteure eher bei den Genossenschaften, die ihren Gewinn wieder in die Bestände investieren müssen, als bei gewinnorientierten Unternehmen. Die Impulse von außen werden für die Entstehung von Gemeinschaftsgärten und Grabelandparzellen, also die Gärten, die nicht direkt von den Wohnungen aus betretbar sind, hervorgehoben. Die Akteure sehen weiteres Potential, wie

sich die Wohnungswirtschaft stärker für die Aktivierung von Mietern, Mieteraktivitäten in Grünflächen und Mitgestaltung und Verantwortungsübernahme der Mieter einbringen kann (vgl. I 14, I 58, I 21, I 60).

*„Also, wenn es wirklich nur auf die Wohnungswirtschaft an dieser Stelle ankäme, dann glaube ich nicht, dass es die [Name der Gartenanlage] so gäbe. Sie [die Wohnungsunternehmen] unterstützen das, indem sie die Flächen geben. Aber ein eigenständiges Interesse haben die Eigentümer da nicht“ (I 21).*

Wenn Akteure auf Wohnungsunternehmen zugehen, wird den Projekten häufig mit Skepsis begegnet. Terrassengärten sind den Wohnungsunternehmen in der Regel bekannt, andere Gartenformen, vor allem jene mit einem gemeinschaftlichen Ansatz, sind oft wenig bekannt. Der Verweis bzw. Besuch von anderen Projekten oder die Anlage von Mustergärten können hierbei hilfreich sein. Ein Vorteil an Gartenanlagen wird von den Akteuren darin gesehen, dass die Gartenanlagen mit geringem Aufwand wieder zurückgebaut werden können (vgl. I 13, I 60).

*„Wenn es nicht klappt, kann man alles wieder zusammenschieben, man macht alle Pflanzen raus, entfernt das Gerätehäuschen, es ist schnell weg, man plant es wieder, macht Rasen drauf und dann ist es fertig. Ich spreche da immer von der Exit-Strategie. Den Nullzustand wieder herzustellen, ist relativ kostengünstig und einfach. Deswegen glaube ich auch, dass das Wohnungsunternehmen gesagt hat, wir probieren es mal aus“ (I 13).*

Die Wohnungsunternehmen fordern von Initiativen und Institutionen, dass diese ein Konzept für die Gartenanlage vorlegen, aus dem ersichtlich ist, dass das Projekt nachhaltig ist, die Umsetzung realistisch und langfristig angelegt ist. Die Akteure berichten, dass eine gewisse Bekanntheit der Institution bzw. Erfahrungen in der Zusammenarbeit miteinander hilfreich für die Zustimmung von Wohnungsunternehmen zu der Anlage einer Gartenanlage sein können (vgl. I 14, I 57, I 23).

*„Das müssten wir uns dann sehr genau anschauen, was das für Leute sind und was deren Konzept vorsieht. Die Gefahr für uns besteht natürlich, dass dann wir Flächen zur Verfügung stellen und irgendwann keiner mehr Lust darauf hat, sich darum zu kümmern. So gehen solche Projekte auch tot. Das habe ich ja an anderen Stellen auch schon erlebt. Und dann ist das ein relativ großer Aufwand das wieder zu beenden. Von daher müsste da schon ein sinnvolles Nutzungskonzept hinter stehen und auch eine größere Anzahl von Menschen, die sagen, dass sie das gemeinsam machen wollen und sich auch gegenseitig ein bisschen unterstützen“ (I 25).*

*„Also, es gab natürlich ein kleines Konzept und das war vielleicht auch überzeugend, das hatten wir im Vorfeld dieser Vereinsgründung schon erstellt. Und es gab eine gewisse Verlässlichkeit, vielleicht dadurch, dass eben [Name der Institution] und ich mit meiner Person dahinter stehen und Bekanntheit eben da war. Das war nicht irgendwie von heute auf morgen, man kannte sich schon und hatte schon andere Erfahrungen miteinander gemacht“ (I 14).*

Die externen Akteure ihrerseits sollten die Konzepte so gestalten, dass sie veränderbar sind und mit dem Projekt mitwachsen. Auf diese Weise kann sichergestellt werden, dass die Gärten nutzerorientiert sind (vgl. I 63).

*„Gerade jetzt machen die interkulturellen Gärten Schule, jede Stadt möchte einen oder mehrere interkulturellen Gärten. Es gibt immer Leute, die dann geschürt sind und sagen, sie machen das. Und die überlegen sich mit viel Energie, wie das ablaufen soll und suchen sich eine Fläche, und das bekommen sie alle hin. Aber es wird nicht gefüllt, weil ich zuerst die Leute brauche, die sagen, wir wollen jetzt Gärtnern. Also das ist schon wichtig, dass es von innen heraus wächst. Das heißt aber nicht, dass ich meine, dass die Projekte sich von selber entwickeln und in Eigenregie gedeihen und wachsen. Ich bin mir sicher, dass irgendwann eine Struktur dabei muss, wo die Fäden zusammenlaufen, wo auch Entscheidungen getroffen werden und ein bisschen gelenkt wird, wo eingegriffen wird, wo bestimmt wird. Irgendwann ist es notwendig“ (I 63).*

#### *Zusammenfassung/Bewertung: Wohnungsunternehmen als Kooperationspartner*

Externe Akteure nehmen bei der Diskussion um Grabeland und Gemeinschaftsgärten eine wichtige Rolle ein. Bei Terrassengärten ist ihre Rolle geringer, dieses ist darin begründet, dass die Organisation von Terrassengärten eng mit der Verwaltung des Wohnungsunternehmens verbunden ist. Externe Akteure, die Terrassengärten unterstützen, können Gartenberater oder Quartiersentwickler sein, die die Wohnungsunternehmen motivieren. Ein Impuls von externen Akteuren kann hilfreich sein, um Wohnungsunternehmen bzw. engagierte Mitarbeitern darin zu bestärken, Mietergärten zu befördern. Die Anlagen von Grabeland oder Gemeinschaftsgärten mit Unterstützung externer Akteure kann ein erster Schritt sein, um Mietergärten kennen zu lernen bzw. auszuprobieren. Diese bieten eher Möglichkeiten des flexibleren Umgangs als Terrassengärten und bei geringer Beteiligung oder anderen Schwierigkeiten sind sie mit wenig Aufwand rückbaubar.

Bei Grabeland und Gemeinschaftsgärten können externe Akteure einen Großteil der Organisationsarbeit übernehmen. Um die Flächen der Wohnungsunternehmen zu erhalten, sind die externen Akteure auf günstige Konstellationen angewiesen: Zeitgeist und auch Zufälle (z.B. mediale Präsenz) können den Akteuren behilflich sein, Wohnungsunternehmen von ihrem Vorhaben zu überzeugen. Es ist zu vermuten, dass die zunehmende Bekanntheit von Gemeinschaftsgärten und urban gardening Projekten die Überzeugungsarbeit unterstützen kann und die Bereitschaft von Wohnungsunternehmen fördert, sich auf neue Nutzungskonzepte des Freiraums einzulassen. Wohnungsunternehmen werden als verlässliche Partner von Institutionen und Vereinen gelobt. Das Potential solcher Kooperationen kann als zukunftsweisend bewertet werden.

### 4.3.2 Stellenwert privater und gemeinschaftlicher Gärten in der Stadt- und Quartiersentwicklung

Die Auswertung der Interviews zeigt einen neuen Aspekt bezüglich der Entwicklung von Mietergärten auf. Die Interviewten hinterfragen, inwiefern private oder gemeinschaftlich genutzte Gärten bzw. Grünflächen für Wohnsiedlungen geeigneter sind, als nicht genutztes Abstandsgrün. Es wird argumentiert, dass gemeinschaftliche Gärten eine neue, zukunftsfähige Form des klassischen Mietergartens sein können. Das Ziel ist es, die Grünflächen so zu gestalten, dass möglichst viele Mieter diese nutzen können und verschiedene Nutzungsmöglichkeiten geboten werden. Es wird kritisiert, dass Terrassengärten eher privat genutzt werden und sie wenig gemeinsam gelebte Nachbarschaft im Alltag mit sich bringen. Gemeinschaftlich genutzte Gärten erfordern mehr Auseinandersetzung mit den Nachbarn, da Ressourcen gemeinsam genutzt werden. Die gemeinschaftliche Nutzung der Ressourcen kann vom Wohnungsunternehmen oder anderen verantwortlichen Akteuren so gestaltet werden, dass ein Austausch, Kommunikation und gegenseitiges Kennenlernen gefördert werden. Der Ansatz, Mietergärten weiter zu entwickeln, neue Formen auszuprobieren, den Austausch der Nachbarn zu fördern wird sowohl von Interviewten aus der Wohnungswirtschaft als auch von anderen Experten genannt. Mitglieder von Wohnungsunternehmen betonen hierbei die Förderung der Nachbarschaften, während die anderen Experten das Thema in größeren Zusammenhängen der Stadtentwicklung betrachten (vgl. I 01, I 14, I 58).

*„Die Organisation wird praktisch auf einem sehr kleinen Level gehalten, damit die Kommunikation auch nach wie vor stattfindet. Sonst haben die [Nutzer] nicht unbedingt ein Gemeinschaftsgefühl. Wenn sie alle ihren Wasseranschluss hätten, ihren Stromanschluss vielleicht auch noch und ihren Zaun und ihr Häuschen, ja dann ist im Grunde genommen das Prinzip kaputt“ (I 14).*

Einige Unternehmen berichten, dass sie das Thema Mietergärten in ersten neuen Projekten anders umsetzen als in der Vergangenheit. Anstatt private Terrassengärten anzulegen, werden Innenhöfe als Gesamtfläche der gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung gestellt (vgl. I 01).

*„Das haben wir auch in neuen Projekten gemacht. Wir haben keine Hecken mehr gepflanzt. Sondern nur die Treppe [vom Balkon] runter und dann können sie den ganzen Garten nutzen. Früher musste man ja immer um das Haus herum gehen, um in den Garten zu kommen. Jetzt können sie [EG-Mieter] direkt aus der Wohnung in den Garten. Es ist nicht so gedacht, dass sie die Flächen bepflanzen oder den als ihr eigen ansehen, sondern dass sie den Garten so nutzen, wie er ist, sowie er von uns zur Verfügung gestellt wird. Ich persönlich finde diesen Zugang besser als einen abgeschotteten Mietergarten. Es ist immer ein zweiseitiges Schwert. Ich finde sie [Terrassengärten] auch toll, aber ich finde es auch klasse, wenn der gesamte Gartenbereich von allen genutzt werden kann. Die unten wohnen, die haben natürlich den großen Vorteil, dass sie direkt in den*

*Garten reingehen können und alles nutzen können. Und gepflegt wird der Garten komplett von uns [Wohnungsunternehmen]. Dann gibt es weniger Streit und Neid“ (I 01).*

Gründe für den neuen Ansatz sind der Genossenschaftsgedanke und das Ziel, die Nachbarschaften zu fördern sowie Einflüsse des urban gardenings. Es werden weniger Konflikte bezüglich der Pflege erwartet, wenn Innenhöfe von dem Wohnungsunternehmen gepflegt werden und die Mieter diesen nach eigenen Wünschen nutzen können. Diese Argumente bedeuten jedoch keinen vollständigen konzeptionellen Umbruch bezüglich des Umgangs mit Grünflächen. Es wird betont, dass verschiedene Konzepte umgesetzt werden, der Gedanke des vermehrten gemeinschaftlichen Nutzens prägt die Diskussionen jedoch verstärkt. Es wird argumentiert, dass Terrassengärten ein anderes Besitzverständnis mit sich bringen, dauerhafter angelegt sind und das Bedürfnis der Menschen nach Privatheit bedienen. Mit Gemeinschaftsgärten verbinden die Befragten neben einem Nutzen für die Gemeinschaft ebenso eine höhere Flexibilität und flexiblen Zeithorizont der Nutzung. Zudem ermöglichen gemeinschaftliche Mietergärten mehr Mietern einen ‚vollständigen Wohnraum‘, nicht nur die Erdgeschossmieter profitieren von den Mietergärten (vgl. I 01, I 29, I 46, I 58).

Grünflächen für Gemeinschaftsgärten oder Grabeland zu nutzen, wird einerseits als förderlich für die Nachbarschaft gesehen, andererseits warnen Interviewpartner davor, öffentliche Bereiche zu stark zu begrenzen. Wohnungsunternehmen sollten stets alle Interessen der Mieter beachten und auf eine Ausgewogenheit der Freiflächennutzung achten (vgl. I 01, I 55)

*„Es ist eine Ambivalenz. Es kommt immer auf den Einzelfall an. Man muss das aber abwägen. Ich entziehe Flächen der allgemeinen Nutzung und übergebe sie einer speziellen Nutzung, damit schränke ich den Raum für die allgemeine Nutzung ein. Wenn die allgemeine Nutzung mit diesen Räumen nichts anzufangen weiß, dann ist das vielleicht gerechtfertigt. Wenn ich damit aber gleichzeitig Lebens- und Freiräume einschränke, für Kinder, für Jugendliche, Omas, Opas und andere Bewohnergruppen, dann ist es auch bedenklich. Man kann da gar nicht sagen, das eine ist richtig, das andere ist falsch“ (I 55).*

In der aktuellen gesellschaftlichen Diskussion wird in Frage gestellt, wo das Wohnen ende. Es wird davon ausgegangen, dass Mieter in Zukunft mehr Beteiligung und Mitsprache einfordern werden. Es stellt sich die Frage, wie Wohnungsunternehmen damit umgehen und wie in Zukunft die Siedlungen aussehen sollen. Für Großwohnsiedlungen wird die gemeinschaftliche Nutzung als vorteilhafter gesehen als die Parzellierung von Flächen. Gleiches gilt für das allgemeine Stadtbild. Es sieht schöner aus, wenn Flächen gemeinschaftlich genutzt werden, als wenn Vereinzelung (wenn auch individuell gestaltete Einzelgärten) das Bild prägt. Die Wohnungsunternehmen können in diesem Zusammenhang die Aufgabe der Steuerung der Entwicklungen wahrnehmen. So sollen sie die Gesamtentwicklung im Blick behalten und für einen Ausgleich der Mieterinteressen sorgen (vgl. I 55, I 58).

*Zusammenfassung/Bewertung: Stellenwert privater und gemeinschaftlicher Gärten in der Stadt- und Quartiersentwicklung*

Die Frage nach gemeinschaftlicher oder privater Nutzung in Bezug auf Mietergärten stellt einen neuen Aspekt in diesem Themenfeld dar. Sie lässt sich aus den aktuellen gesellschaftlichen Entwicklungen ableiten. So spiegelt sie die gegenwärtige Individualisierung und Pluralisierung der Gesellschaft wider und ist beeinflusst durch den Trend des urban gardenings. Die Diskussion um private und gemeinschaftliche Nutzung von Flächen zeigt, dass diese gesellschaftliche Entwicklung viele Lebensbereiche betrifft und die Frage des Wohnens hierbei eine zentrale sein kann. Es stellt sich die Frage, wie wir wohnen wollen und diese Diskussion zeigt, dass eine Vielfalt von Wohnarten und auch verschiedene Arten von Mietergärten denkbar sind. Aber, wer stellt diese Fragen und wer gestaltet das Wohnen und das Wohnumfeld? Sind es die Wohnungsunternehmen, die Mieter, die Politik oder andere Akteure, die das Gesamtthema ‚Wohnen‘ gestalten?

Diese Arbeit macht deutlich, dass die Wohnungsunternehmen mit ihren Beständen unterschiedlich umgehen, bezüglich Mietergärten verschiedene Entscheidungen treffen und unterschiedliche Vorstellungen für Weiterentwicklung von Wohnsiedlungen haben (vgl. Kapitel 4.1). Die Wohnungsunternehmen müssen abwägen, was für sie umsetzbar ist, Kenntnisse über die Vor- und Nachteile der verschiedenen Mietgarten-Typen und Bestandskenntnisse sind Voraussetzung dafür, um fundierte Entscheidungen zu treffen.

Das urban gardening wirft neue Fragen auf und liefert eine Vielzahl von Beispielen, wie Gärtnern in der Stadt umgesetzt werden kann. Die große Bekanntheit von urban gardening Projekten macht sich bemerkbar, da die Interviewpartner darauf verweisen und dieses Einfluss auf neue Überlegungen/Planungen hat. Es kann festgestellt werden, dass ein Umdenken stattfindet und einige Unternehmen neue Konzepte ausprobieren. Wie weit die Unternehmen bereit sind, auf neue Konzepte einzugehen oder selber zu entwickeln, ist eine interessante weiterführende Forschungsfrage. Der Ansatz, nur gemeinschaftliche Freiflächen anzubieten und auf andere Formen privaten Außenwohnraums zu verzichten, kann als tiefgreifend bewertet werden. Jedoch ist andererseits das Angebot von verschiedenen Wohnformen als Weiterentwicklung von Wohnarten und für die Aufstellung der Wohnungsunternehmen am Markt wichtig. Mietergärten können eine Lösung sein, wie mit verschiedenen Wohnanforderungen umgegangen werden kann.

*„Die Baugesellschaften sollten auf diese Einhaltung des vollständigen Wohnraums achten und das [privater Freiraum] bei der Planung immer mit vorsehen. Vielleicht gibt es auch noch andere Formen außer dieser ganz privaten. Es sind auch mehr gemeinschaftliche Einrichtungen denkbar oder das Private mit dem Gemeinschaftlichen noch etwas mehr zusammen zu binden, das zu kombinieren. Gerade in Großwohnsiedlungen ist das noch viel nötiger“ (I 46).*

### 4.3.3 Zukunftsperspektiven von Mietergärten im Neubau und im Bestand

Der Großteil der befragten Wohnungsunternehmen sieht in Zukunft keinen Arbeitsschwerpunkt bezüglich Mietergärten. Im Fokus stehen andere Themenbereiche, die Mietergärten implizieren können, jedoch nur als ein Aspekt unter mehreren. Die Modernisierung von Bestandsobjekten ist aufwändig und die hohen Investitionen in den Hochbau werden priorisiert. Es lassen sich verschiedene Perspektiven unterscheiden: Unternehmen, die Mietergärten seit mehreren Jahrzehnten anbieten und in ihre alltäglichen Abläufe integriert haben, führen diese auf hohem Niveau weiter. Andere Unternehmen legen wenig Wert auf die Weiterentwicklung von Mietergärten und beschränken sich darauf, gepflegte Gärten zu erhalten, im Bestand jedoch keine neuen Gärten anzulegen (vgl. I 20, I 59, I 43, I 44, I 56).

*„Die Gärten sind ein sexy Beibrot, aber Schwerpunkt ist familiengerechtes Wohnen“ (I 29).*

*„Eine Neuanlage findet nicht statt. Wir freuen uns, wenn die alten Gärten Bestand haben und auch Pflege durch die Bewohner erhalten und sie zum Wohlfühlgefühl der Bewohner beitragen. Das ist schon gut dann“ (I 59).*

Mietergärten werden von den Interviewpartnern als hilfreich für Themen gesehen, denen in Zukunft eine höhere Bedeutung zukommen könnte. So werden Mietergärten als Möglichkeit der Förderung des altersgerechten und gesunden Wohnens gesehen sowie zur Unterstützung therapeutischer Zwecke. Mietergärten werden eingebunden in größere Zusammenhänge, die das Wohnen in der Zukunft prägen werden. Eine Weiterentwicklung des klassischen Mietergartens kann der ‚betreute Mietergarten‘ für Senioren sein. So können mehrere Ziele miteinander verbunden werden und Nachteile minimiert werden.

*„Eine andere Lösung sind Gemeinschaftsprojekte. Dass man diese gärtnerische Bearbeitung der Flächen so organisiert, dass auch alte Leute, Behinderte und Leute mit einem Gehwagen da rein können und sich auf die Knie setzen und irgendetwas da mitarbeiten. Das ist die Zukunft, da bin ich ganz sicher. In diese Richtung muss man das weiterentwickeln und das ist dann eben nicht die Gartenparzelle sondern der betreute Mietergarten“ (I 55).*

Bezüglich der Weiterentwicklung von Mietergärten wird deutlich, dass gemeinschaftliche Ansätze dominieren (vgl. Kapitel 4.3.2). Neben der Förderung der Nachbarschaft werden Mietergärten als positiver Beitrag für das Stadtklima genannt (vgl. I 58, I 55).

Für Wohnungsunternehmen bedeuten Mietergärten eine Möglichkeit, das eigene Profil durch das Angebot verschiedener Wohnmöglichkeiten zu schärfen. Für die Umsetzbarkeit wird die Organisation von Mietergärten als Angelpunkt gesehen. Für die Handhabbarkeit von Mietergärten wird ein ‚strukturiertes urban gardening‘ vorgeschlagen. Gemeint ist ein Gemein-

schaftsgarten mit einer auf die Anforderungen von Wohnungsunternehmen und Nutzer ausgelegten Organisation, so dass die Wohnungsunternehmen die Gärten in ihre Arbeitsabläufe sinnvoll implementieren und langfristig verfolgen können. Bei den eher großen Gemeinschaftsgärten werden Gartenparzellen individuell vergeben. Mit diesem Vorgehen können sie mit dem Garten flexibel umgehen und auf Mieterwünsche eingehen. Voraussetzung für die Unternehmen sind jedoch klare Regeln sowie die Beteiligung der Mieter an der Entscheidung, ob ein Garten angelegt werden soll (vgl. I 55, I 59).

Es wird zudem gefordert, dass die Wohnungsunternehmen einen größeren Aufwand betreiben sollten, um die Wohnbedürfnisse ihrer Mieter zu kennen und auf sie zu reagieren. Mietergärten stellen hierbei eine Möglichkeit dar, jedoch sollten die Unternehmen insbesondere in der Nutzung und Gestaltung der Außenanlagen Flexibilität bieten, um Veränderungen, neue Trends umsetzen zu können. Es wird argumentiert, dass die Unternehmen sich aktiv in die Entwicklung der Siedlungen einbringen sollten, um eigene aber auch gesellschaftliche Ziele und die Stadtentwicklung zu unterstützen. Das Engagement von Wohnungsunternehmen für Quartiersentwicklung kann verstärkt werden (vgl. I 55, I 58).

*„Sie werden sich öffnen müssen in das Quartier, es findet ja ein Einwirken seitens der Stadt statt, dass die Wohnungsgesellschaften nicht mehr nur ihre Sachen machen sondern sich ins Quartier öffnen. Und da gehören die Gärten einfach als Vernetzung dazu, auch mit dem geschäftlichen Umfeld. Also die Unternehmen sind auch daran interessiert zu partizipieren, unterstützen solche Initiativen, weil auch Geschäfte und Unternehmen möchten, dass dieses Quartier sich entwickelt, damit da Leute hinkommen und sich wohlfühlen. Also da steckt viel Potential hinter“ (I 58).*

### *Mietergärten im Neubau*

Im Neubau werden Terrassengärten mit ebenerdigen Ausgang angelegt. Hochparterre wird nicht mehr erstellt, so dass im Erdgeschoss ein direkter Zugang zu den Terrassengärten erfolgt. Die Anlage anderer Gartenarten wird im Neubau wenig oder gar nicht realisiert (vgl. I 25, I 28, I 62). In den Städten wird derzeit der Neubau fokussiert, Baugrundstücke sind teuer, eine Nutzung für Grabeland oder gemeinschaftliche Gärten wird aus diesem Grund nur in wenigen Ausnahmen verfolgt. Zudem wird das direkte Wohnumfeld für notwendige Flächen für Feuerwehrezufahrten, Kinderspielplätze und Stellplätze benötigt. Die Einhaltung der Bauordnung bedeutet somit in einigen Fällen auch ein Ausschlusskriterium für Mietergärten. Die hohe Nachfrage nach Wohnungen wird zudem als Begründung angeführt, weshalb dem Thema Grabeland und Gemeinschaftsgärten wenig Bedeutung zukommt. Die Genossenschaften werden im Vergleich zu privaten Projektentwicklern eher in der Lage gesehen, Teile von Grundstücken für gemeinschaftsfördernde Gärten zur Verfügung zu stellen. Der Mehrwert zähle sich für private Projektentwickler nicht aus (vgl. I 29, I 58, I 30, I 23).

*„Gerade weil wir jetzt die Neubauten so bauen, dass sie kein Hochparterre mehr haben, haben wir da immer eine gute Gelegenheit Terrassengärten anzulegen, keine Frage. Die*

*Grundstücke sind meistens so dicht bebaut, dass neben den allgemeinen Flächen für Erschließung, Müll, Fahrradständer und so weiter nicht besonders viel Fläche für Gemeinschaftsaktivitäten übrig bleibt. Das finde ich aber dann auch in Ordnung. Wohnungen werden im Moment gebraucht, nicht Flächen für Gartenprojekte“ (I 23).*

Ein Wohnungsunternehmen sieht für ein Neubauprojekt sogar ein Konzept vor, bei dem auf private Außenwohnbereiche zu Gunsten gemeinschaftlicher Freiflächen vollständig verzichtet werden soll, also weder private Gartenparzellen, Balkone noch Terrassen erstellt werden. In Kundenbefragungen hat das Unternehmen herausgefunden, dass die Mieter Einsamkeit und den geringen Kontakt bzw. Nicht-Kennen von Nachbarn beklagen. Dieser Ansatz hat das Ziel, kostengünstigen Wohnraum in nachgefragter Lage anzubieten und die Kommunikation der Nachbarn durch die gemeinschaftliche Nutzung der gemeinsamen Grünfläche zu fördern. Das Neubauprojekt stellt einen innovativen Ansatz dar, wie Kommunikation herbeigeführt werden kann und das Thema Wohnen und Freiraumnutzung weiter gedacht wird (vgl. I 58).

*„Der nächste Schritt in dem nächsten Neubauprojekt ist, dass wir dort gesagt haben, wir wollen auch keine individuellen Außenräume schaffen. Wir verzichten dort sogar auf Balkone. Das ist ein Projekt unter einem besonderen Vorzeichen, wir wollen bezahlbaren Wohnraum schaffen. Das schafft man nicht, indem man billig baut, also wir schaffen es nicht, das schaffen andere aber auch nicht, weil bestimmte Dinge gesetzt sind. Die Frage ist, was macht gutes Wohnen aus? [...] Es wird schon Gemeinschaft durch den Mangel an private Außenflächen provoziert, bin ich gezwungen mich auf die anderen einzulassen“ (I 58).*

#### *Zusammenfassung/Bewertung: Mietergärten im Neubau*

Die Auseinandersetzung mit Mietergärten, Nutzungskonzepten von Freiflächen, privater und gemeinschaftlicher Nutzung von Freiflächen wird das Handeln von Wohnungsunternehmen und die Zukunft des Wohnens mit prägen. Voraussetzung hierfür ist, dass die Unternehmen die Bedürfnisse ihrer Mieter kennen und auf gesellschaftliche Entwicklungen reagieren. So können Mietergarten-Typen weiterentwickelt und Themen, die aus dem demographischen Wandel resultieren, aufgegriffen werden. Ein Umdenken ist erforderlich, um in dem Thema Mietergärten nicht nur Terrassengärten zu sehen, sondern weitere Ansätze zu nutzen, um verschiedene Aspekte des Wohnens weiter zu entwickeln. Dieses Thema wird von den Wohnungsunternehmen nur vereinzelt gesehen. Die nachhaltige Sicht auf die Weiterentwicklung des Wohnens - sowohl im Bestand als auch im Neubau - ist hierbei entscheidend. Trotz vieler Neubauvorhaben sollte die Bestandsbewirtschaftung und -weiterentwicklung nicht vernachlässigt werden.

Der Blick auf die zukünftige Bedeutung des Themas zeigt, dass Mietergärten, insbesondere von den externen Akteuren, ein großes Gewicht für die Entwicklung des Wohnungsbestandes zugemessen wird. Der Druck auf den Neubau ist in den wachsenden Städten sehr hoch und wird durch die Zuwanderung von Flüchtlingen derzeit verstärkt. Die seit den 1980er Jahren übliche Einrichtung von Terrassengärten zeigt, dass die Qualitäten des zusätzlichen Wohnraums im Freien erkannt wurden. Dieses ist eine positive Entwicklung, die seit den 1980er Jahren anhält. Die geringe Bedeutung von neuen Ansätzen im Neubau kann damit begründet werden, dass heute weniger zusammenhängende Großprojekte umgesetzt werden als in den 1960er und 1970er Jahren, sondern meist auf innerstädtische Nachverdichtung fokussiert wird. Auch im Neubau sollte eine langfristige Perspektive für den Wohnungsbestand überlegt werden. Das Wohnumfeld sollte verschiedenen Nutzungsbedürfnissen entsprechen und veränderbar sein. Auch wenn gemeinschaftliche Gartenanlagen oder Grabeland bei der Planung von Neubau nicht vorgesehen sind, sollten Bauvorhaben dennoch so geplant werden, dass spätere Veränderungen des direkten Wohnumfeldes möglich sind. Die Möglichkeiten, die neben Terrassengärten auch andere Mietergarten-Typen bieten, sollten dabei bedacht werden. Da Wohnungsbau in Städten oft Baulücken schließt, ist die Betrachtung des näheren Quartiersumfeldes umso entscheidender für die Planung.

Es wird ein Spannungsfeld in der Stadt- und Quartiersentwicklung deutlich, da die Fehler des Großsiedlungsbaus aus der Vergangenheit vermieden werden sollen, zudem energetische Modernisierungen des Bestandes und Wohnungsneubau notwendig sind und schließlich aus klimapolitischen Gründen die Flächenversiegelung gering gehalten werden soll. Unter diesen Voraussetzungen sind die Wohnungsunternehmen aufgefordert zu agieren.

## 5 Schlussfolgerungen und offene Forschungsfragen

Anstelle einer Zusammenfassung und Wiederholung der Ergebnisse, werden an dieser Stelle Schlussfolgerungen aufgezeigt, die sich aus den Ergebnissen dieser Arbeit ableiten lassen. Diese Schlussfolgerungen stellen dar, wie Mietergärten heute dastehen, welche Rückschlüsse für Wohnungsunternehmen, die Stadtentwicklung und Politik sowie Garteninitiativen gezogen werden können. Zum Abschluss werden die Themen aufgezeigt, die weitere Forschungsansätze bieten und weitere Erkenntnisse zum Thema Mietergärten liefern können.

### 5.1 Schlussfolgerungen

#### *Mietergärten heute*

Mietergärten werden bereits seit der vorletzten Jahrhundertwende als ein Instrument der Wohngebietsentwicklung genutzt. Im Laufe der Jahrzehnte entwickelten sich verschiedene Typen von Mietergärten, die in den Wohngebieten von Wohnungsunternehmen angeboten wurden. Während die Literatur die Entwicklung der Mietergärten bis ca. 1990 darstellt, sind in den letzten 25 Jahren nur wenige Publikationen über Mietergärten veröffentlicht worden. Diese Arbeit stellte sich die Aufgabe, festzustellen, wie Wohnungsunternehmen heute mit Mietergärten umgehen und welche Perspektiven diese bieten.

Die Ergebnisse zeigen auf, dass Mietergärten nicht nur nach wie vor vorhanden sind, sondern ebenfalls, dass sie sich weiterhin verändern und neue Konzepte das Themenfeld Mietergärten beeinflussen. Es kann festgestellt werden, dass die Ära der Mietergärten nicht vorbei ist, es lässt sich jedoch nicht von einer Renaissance der Mietergärten sprechen. Es kann diskutiert werden, inwieweit die Idee von gemeinschaftlichen Gärten neu ist oder der Gemeinschaftsgarten nur eine Phase der Wiederbelebung erfährt. Durch die Ergebnisse dieser Arbeit kann resümiert werden, dass die gesellschaftliche Entwicklung der Individualisierung und Pluralisierung zeitgemäße Argumente für Mietergärten liefert. Diese veränderten gesellschaftlichen Entwicklungen prägen die Mietergärten in ihrer heutigen Form.

Es kann nicht *der* Mietergarten beschrieben werden. Es gibt verschiedene Modelle von Mietergärten und in dieser Arbeit wurden die drei Formen Terrassengarten, Grabeland und Gemeinschaftsgarten voneinander unterschieden. Die Nutzung dieser Gärten ist jedoch sehr individuell, genauso wie die Nutzer. Alle Mietergarten-Typen können die nachhaltige Weiterentwicklung von Wohnsiedlungen prägen. Das größte Potential für konzeptionelle Weiterentwicklungen und Beteiligung einer großen Anzahl von Bewohnern liegt bei den Gemeinschaftsgärten und bei Grabeland mit kleinen Gartenparzellen (wie die ISG).

Die Arbeit demonstriert, dass die Ziele, die von den Wohnungsunternehmen bzw. Akteuren verfolgt werden, die Gartentypen prägen. Je nach Priorisierung der Ziele ergeben sich Gärten mit anderen Charakteristika. Es bleibt festzustellen, dass Mietergärten weder ein überholtes noch ein starres Konstrukt sind, sondern das Potential für das weitere Bestehen und Weiterentwicklungen besitzen. Dieses Potential zu nutzen obliegt in erster Linie den Wohnungsunternehmen, aber auch die Bewohner, Politik/Verwaltung und Stadt(teil)akteure können Einfluss ausüben.

### *Wohnungsunternehmen*

Mietergärten können die Entwicklung von Wohngebieten fördern. Für Wohnungsunternehmen bietet das Angebot von Mietergärten die Möglichkeit, das Portfolio zu erweitern und verschiedenen Zielgruppen Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Insbesondere in Großwohnsiedlungen können für neue Mieter attraktive Wohnangebote gemacht werden. Wenn Mietergärten bereits vorhanden sind oder neu angelegt werden, so ist es wichtig, die Ziele, die verfolgt werden, zu überprüfen bzw. zu definieren. Abhängig von den Zielen und den Möglichkeiten im Wohnungsbestand können verschiedene Typen von Mietergärten nach der Beteiligung der Bewohner umgesetzt werden.

Die Arbeit macht deutlich, dass der Aufwand von Mietergärten für Wohnungsunternehmen überschaubar ist und wenn Mietergärten erwünscht sind, diese unabhängig von der Unternehmensform nachgehalten werden können. Wichtig ist, dass das Thema Mietergärten von den Mitarbeitern mitgetragen wird. Je nach Unternehmenskultur sollten einheitliche Standards, Informationen und ggf. Schulungen der Mitarbeiter erfolgen, damit der Umgang mit Mietergärten in den Arbeitsalltag integriert wird. Mit Unterstützung von Kooperationspartnern oder der Beauftragung von Gartenberatern können Mietergärten mit wenig Aufwand weiterentwickelt werden. Insbesondere Gemeinschaftsgärten oder Grabeland mit kleinen Parzellen können durch die Übergabe von Flächen an Vereine oder anderen Institutionen einen Mehrwert für die Bewohner und Wohnungsunternehmen bieten. Grundsätzlich ist zu empfehlen, Beispiele für Mietergarten-Anlagen in der Praxis anzusehen, den Austausch mit anderen Wohnungsunternehmen zu suchen und so eigene Ideen zu entwickeln.

Die aufgezeigten Möglichkeiten, die Mietergärten bieten, bedeuten nicht, dass diese überall umgesetzt werden sollten. Es sollte jedoch geprüft werden, ob die jeweiligen Bestandsentwicklungen zeitgemäß sind oder Veränderungen sinnvoll sind. Es ist möglich, dass in Zukunft die Grenze zwischen Wohnung und Wohnumfeld weiter verschwimmt, die Bewohner vermehrt Mitbestimmung bezüglich ihres Wohnumfeldes einfordern bzw. Wohnungsunternehmen mehr Beteiligung anbieten und Möglichkeiten der Mitgestaltung anbieten sollten. Die Arbeit zeigt, dass Mieter die Mitbestimmung derzeit wenig nachfragen. Es ist wahrscheinlich,

dass die Möglichkeiten der Mitgestaltung jedoch gut angenommen werden, wenn sich die Unternehmen hierfür offen zeigen und entsprechende Beteiligungsformate anbieten.

Wohnungsunternehmen sollten Mietergärten als Chance für die Integration von Asylbewerbern sehen. In den nächsten Jahren werden viele geflüchtete Personen Wohnraum benötigen und in günstige Wohnbestände in den Großwohnsiedlungen ziehen. Mietergärten, insbesondere Gemeinschaftsgärten, können dazu beitragen, einen Kommunikationsort zu schaffen und die Integration zu fördern. Die Wohnungsunternehmen können so einen wichtigen gesellschaftlichen Beitrag leisten, der sowohl bestehenden als auch neu hinzugezogenen Mietern zu gute kommt. Eine Kooperation mit Initiativen und Institutionen vor Ort ist hierbei hilfreich.

Es stellt sich die Frage, wie weit die sozialen Aufgaben von den Unternehmen, insbesondere in wachsenden Städten, gehen. Garten und Wohnen sind eng miteinander verknüpft. Für Mieter, die in Mehrfamilienhäusern leben und nicht im Reihenhaus oder Einfamilienhaus, können Vermieter die Wohnqualität durch das Anbieten eines Gartens erhöhen. Mietergärten stellen Instrumente der Quartiers- und Bestandsentwicklung für Wohnungsunternehmen dar, die eng an ihr Kerngeschäft gebunden sind. Mietergärten können so als Maßnahme begriffen werden, die einen engen inhaltlichen Zusammenhang zum Kerngeschäft der Wohnungsunternehmen hat und mit den vorhandenen personellen Ressourcen umsetzbar ist. Somit stellen Mietergärten, insbesondere für kleinere Wohnungsunternehmen, einen umsetzbaren Schritt hin zur Quartiersentwicklung dar.

Man kann die Frage stellen, ob das Engagement für Mietergärten oder allgemein die Quartiersentwicklung und Investitionen, die über die bloße Bewirtschaftung von Wohnbeständen hinausgehen, notwendig sind. Insbesondere in den Großstädten ist die Nachfrage nach Wohnraum vorhanden und Vermieter sind nicht gezwungen, ihre Wohnungsangebote mit besonderen Extras hervorzuheben. Für die nachhaltige, zukunftsorientierte Weiterentwicklung von Wohnbeständen, insbesondere in Großwohnsiedlungen, ist es jedoch von großer Bedeutung, auch bei hoher Nachfrage die Bestände weiter zu entwickeln. Eine Stadt benötigt verschiedene Wohnraumangebote und attraktive Quartiere, die die Großwohnsiedlungen mit einschließt. Eine Vernachlässigung der Weiterentwicklung von Wohnsiedlungen kann zu verstärkter Segregation führen und sich langfristig negativ auf die Stadt auswirken.

### *Politik/Stadtentwicklung*

Die Wohnungsunternehmen können durch ihr Handeln Einfluss auf die Stadt- und Quartiersentwicklung nehmen. Die Kommunen, Verwaltung und Politik können hierbei die Rolle des Beraters und Förderers übernehmen und Wohnungsunternehmen ermutigen, neue Konzepte

auszuprobieren. Mietergärten werden von dem Bundesprogramm ‚Soziale Stadt‘ gefördert, die Anlage von Gärten stellt jedoch keine Bedingung für die Förderung dar. In Bezug auf Großwohnsiedlungen stellt sich die Frage, wie weit die Aufgaben von Wohnungsunternehmen bezüglich der Wohnqualität für die Bewohner gehen und wo die Aufgaben der Kommune oder Stadt beginnen. Mietergärten sollten im Zusammenhang mit der Freiflächengestaltung und als Teil der Quartiersentwicklung gesehen werden. Die Kommunen und Politik sollten Wohnungsunternehmen fördern, die Freiflächen unter Beteiligung der Bewohner und Quartiersakteure gestalten und Abstandsgrün für die Bewohner nutzbar machen. Die Unterstützung kann über Fördermittel erfolgen, aber auch über die Vermittlung von Beratern, Beteiligungsexperten oder Auslobung von Wettbewerben für Wohnungsunternehmen oder Quartiere. Zudem kann die Verwaltung Initiativen, die (Gemeinschafts)Gärten anlegen oder temporäre urban gardening Projekte umsetzen wollen, mit Wohnungsunternehmen zusammenbringen und so die Vorhaben unterstützen.

Mietergärten sind auf das Wohlwollen von Eigentümern angewiesen, sie unterliegen keinem Gesetz wie die Kleingärten. Unabhängig von Wohnungsunternehmen können Kommunen und Städte auf städtischen Flächen in Großwohnsiedlungen oder in unmittelbarer Umgebung Grabeland anbieten oder Gemeinschaftsgärten fördern. Hierbei können sie Initiativen finanziell und organisatorisch unterstützen und so das Gärtnern für Bewohner in Großwohnsiedlungen fördern.

Das Wohnen in der Stadt sollte vielseitig sein, ebenso wie der Umgang mit Großwohnsiedlungen, Wohnungsunternehmen und Mietergärten. Diese Vielseitigkeit (im Sinne von Jane Jacobs) ist es, was eine Stadt ausmacht. Bei allen Überlegungen sollte bedacht werden, dass es nicht nur eine Lösung gibt, sondern diese Vielseitigkeit eine lebendige Stadt und lebendige Quartiere ausmacht.

### *Garteninitiativen*

Diese Arbeit verdeutlicht, dass Mietergärten nicht allein von dem Engagement von Wohnungsunternehmen abhängen, sondern auch davon, dass Garteninitiativen, Akteure und Institutionen aus den Quartieren Gartenanlagen in Wohngebieten mit anregen und umsetzen können. Es ist wahrscheinlich, dass in Zukunft die Bedeutung von Gemeinschaftsgärten und Grabeland unter der Verwaltung von externen Akteuren zunimmt und das Bild von Wohngebieten mit prägen wird. Initiativen, Vereine oder Institutionen, die eine Form von Mietergärten realisieren wollen, sollten Wohnungsunternehmen als Partner für ihr Vorhaben erkennen. Es sollte nicht gescheut werden, das Gespräch zu suchen, über die Kommune oder Politik vermittelte Kontakte zu nutzen und das Vorhaben vorzustellen. Hierbei ist es wichtig, die Anforderungen der Vermieter nach einem nachvollziehbaren, realisierbaren Konzept zu erfüllen.

Es sollte herausgestellt werden, welche Vorteile das Projekt für das Wohnungsunternehmen hat und es sollten vergleichbare Projekte dargestellt werden.

Es ist sinnvoll, vorhandene Projekte in Kooperation mit Wohnungsunternehmen bekannter zu machen und mehr Öffentlichkeitsarbeit zu betreiben. Positive Beispiele sollten sowohl in der Wohnungswirtschaft, als auch in Netzwerken von Garteninitiativen häufiger thematisiert werden, damit ggf. neue Gärten entstehen und das Thema im Gespräch bleibt. Auszeichnungen für gelungene Kooperationen können ein Beispiel dafür sein, wie mehr Öffentlichkeitsarbeit für diese Mietergärten gemacht werden kann.

## **5.2 Offene Forschungsfragen**

Bei der Erstellung dieser Arbeit traten Fragen auf, die im Bereich Mietergärten weitergehende Forschungsansätze liefern können:

- Diese Arbeit untersucht Mietergärten in wachsenden Städten. Mietergärten können aber auch in Gebieten mit schrumpfender Bevölkerung und Rückbau von Wohnraum eine Strategie zur Nutzung freigewordener Grundstücke darstellen. Die Bedeutung von Mietergärten und ihr Einfluss auf die Entwicklung von Wohngebieten in diesem Zusammenhang stellt einen interessanten Forschungsansatz dar.
- In dieser Arbeit wird festgestellt, dass es für Wohnungsunternehmen schwer ist, den betriebswirtschaftlichen Nutzen von Mietergärten (und anderen ‚weichen‘ Maßnahmen der Quartiersentwicklung) zu quantifizieren. Den Nutzen von Mietergärten in Zahlen zu fassen, ist den Unternehmen je nach Betrachtungsgröße kaum möglich. Die Entwicklung eines geeigneten Konzeptes, den betriebswirtschaftlichen Effekt von Mietergärten zu messen, würde neue Argumente für oder gegen Mietergärten bringen.
- Urban gardening stellt einen Trend dar, der den Bereich Mietergärten beeinflusst. Ein weitergehender Forschungsansatz ist die Entwicklung neuer Arten von Mietergärten, zum Beispiel temporäre Mietergärten, begleitete Senioren-Mietergärten, Vermietung an Kleingartenvereine bzw. Anmietung von Kleingartenparzellen.
- Diese Arbeit verdeutlicht, dass das Bundesprogramm ‚Soziale Stadt‘ Anreize für Wohnungsunternehmen darstellt und Anregungen dafür gibt, Mietergärten anzulegen. Dieses Thema weitergehend zu untersuchen und die Effekte des Programms bundesweit auf Mietergärten hin zu evaluieren, wäre interessant.

## 6 Literaturverzeichnis

Andritzky, M., Spitzer, K. (1983): Grün in der Stadt. In: Andritzky, M., Spitzer, K. (Hrsg.): Grün in der Stadt – von oben von selbst für alle von unten. S. 9-16. Rowolth-Verlag, Reinbek.

Apfelbaum, B., Schatz, T. (2013): Die Wohnungswirtschaft als Netzwerkakteur der kommunalen Demografiestrategie. Verlag Karla Grimberg, Ostbevern.

Arbeitsgemeinschaft Öko-Ausstellung (1984): Grüner Wohnen – ökologisch Bauen. Ausstellung vom 4.5 - 31.7.1984 im Einkaufszentrum Hamburger Straße. o.V., Hamburg.

Bach, H. (2013): Vom Wohnungsversorger, zum Tafelsilber, zum kommunalen Problemlöser? In: Die Wohnungswirtschaft, Heft 10, S. 80-81.

Baier, A. (2012): Interkulturelle Gärten als Impulsgeber für die Nachbarschaft. Netzwerktagung der Stiftung Interkultur, Marburg 2012.

Baier, A., Müller, C., Werner, K. (2013): Stadt der Commonisten – Neue urbane Räume des Do it yourself. transcript Verlag, Bielefeld.

Becker, H. (1989): Mehr Mietergärten – Ergebnisse des Bundeswettbewerbs 1987 „Gärten im Städtebau“, Teil 7: Gemeinden in Wartehaltung? In: Baublatt, Heft 1, S. 18-19.

Beuerle, I. (2014): Wohnungsgenossenschaften im gesellschaftlichen Wandel. epubli GmbH, Berlin.

Beuerle, I., Petter, S. (2007): Sozialmanagement in Wohnungsunternehmen. Hammonia Fachverlag für die Wohnungswirtschaft, Hamburg.

Böse, H. (1981): Die Aneignung von städtischen Freiräumen – Beiträge zur Theorie und sozialen Praxis des Freiraums. Überarbeitete Fassung einer Diplomarbeit an der Gesamthochschule Kassel. Arbeitsberichte des Fachbereichs Stadtplanung und Landschaftsplanung. Kassel.

Bourdieu, P. et al. (1998): Eine sichere Geldanlage für die Familie – Das Einfamilienhaus: Produktspezifika und Logik des Produktionsfeldes. In: Bourdieu, P. et al.: Der einzige und sein Eigenheim. S. 26-83, VSA-Verlag, Hamburg.

Brauer, K.-U. (2008): Wohnen, Wohnformen, Wohnbedürfnisse. Soziologische und psychologische Aspekte in der Planung und Vermarktung von Wohnimmobilien. Immobilien Zeitungsverlagsgesellschaft Wiesbaden.

Brookhuis, N., Horst, A., Möller, R., Ring, W., Steinhäuser, U., Trust, M. (1992): Die Grünplanung im Gefolge der Stadtplanung und ihr Beitrag zur Verhinderung von Freiräumen. Notizbuch der Kasseler Schule, Nr. 24. Hrg.: Arbeitsgemeinschaft Freiraum und Vegetation. Kassel.

Burckhardt, L. (1980): Wer plant die Planung? Architektur, Politik und Mensch. Martin Schmitz Verlag, Kassel.

Burckhardt, L. (1981): Migge und der Werkbund. In: Fachbereich Stadt- und Landschaftsplanung der Gesamthochschule Kassel: Leberecht Migge 1881-1935, Gartenkultur des 20. Jahrhunderts. Worpsweder Verlag, Worpswede.

Burckhardt, L., Förderer, W. (1972): Bauen ein Prozess. Verlag Arthur Niggli AG, Teufen.

Bütiköfer, B. (2012): Urbane Gemeinschaftsgärten als Keimzellen sozialer Netzwerke. Masterarbeit am Geographischen Institut der Mathematisch-naturwissenschaftlichen Fakultät II der Humboldt-Universität zu Berlin.

Charta von Leipzig (2007): Leipzig Charta zur nachhaltigen europäischen Stadt. In: Informationen zur Raumentwicklung, Heft 4.2010, S. 315-319.

Durth, W. (1977): Die Inszenierung der Alltagswelt. Zur Kritik der Stadtgestaltung. Friedrich Vieweg + Sohn Verlagsgesellschaft, Braunschweig.

Durth, W. (2012): Große Wohnsiedlungen als Bestandteil der europäischen Stadt. In: Kompetenzzentrum Großsiedlungen e.V. (Hrsg.): Klimaschutz und Energiewende – Potenzial der großen Wohnsiedlungen. S. 10-25, o.V., Berlin.

Durth, W., Gutschow, N. (1998): Architektur und Städtebau der fünfziger Jahre. Schriftenreihe des Deutschen Nationalkomitees für Denkmalschutz, Band 33, o.V.

Fangohr, H., Hermann, H. (1991): Zum Wohnen gehört das Umfeld. In: Arbeitsgruppe Kooperation GdW-BDA-DST: Besser Wohnen in großen Siedlungen. S. 27-31, O.V., Bonn/Köln.

Faßhauer, U. (2001): Städtebauliche Aufwertung von Großsiedlungen-Maßnahmen nach dem Städtebauförderungsprogramm des Landes Nordrhein-Westfalen. In: Walcha, H., Dreesbach, P.-P.: Integrative Stadtentwicklung – Großsiedlungen als Herausforderung und Chance. Kommunalpolitisches Forum in Neuen Rathaus der Stadt Leipzig, März 2001. Dokumentation. Konrad-Adenauer-Stiftung e.V. Wesseling.

Felbinger, D., Wendorf, G. (2011): Die Rolle von Institutionen und Akteuren im Wohnumfeld. In: Wendorf, G. (Hrsg.): Wohnsiedlungen im Umbruch – Impulse inter- und transdisziplinärer Forschung zur Gestaltung von Nachkriegssiedlungen, S. 220-276, Oekom-Verlag, München.

Flick, U. (1999): Qualitative Sozialforschung – Eine Einführung. Rowolth Verlag, Reinbek

Flick, U. (2009): Design und Prozess qualitativer Forschung. In: Flick, U., von Kardoff, E., Steinke, I. (Hrsg.): Qualitative Forschung – Ein Handbuch. S. 252-265, Rowolth Taschenbuch Verlag, Reinbek.

Flick, U. (2011): Qualitative Sozialforschung – Eine Einführung. Rowolth Verlag, Reinbek

Fuchs-Heinritz, W., Lautmann, R., Rammstedt, O., Wienold, H. (Hrsg.) (2007): Lexikon zur Soziologie. VS Verlag für Sozialwissenschaften, Wiesbaden.

Galonska, J., Kühne-Büning, L. (1994): Ehemals gemeinnützige Wohnungsunternehmen. In: Kühne-Büning, Heuer, J. (Hrsg.): Grundlagen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft. S. 85-90, Hammonia-Verlag, Hamburg.

Gibbins, O. (1988): Großsiedlungen – Bestandspflege, Weiterentwicklung. Callwey Verlag, München.

Göderitz, J., Rainer, R., Hoffman, H. (1957): Die gegliederte und aufgelockerte Stadt. Verlag Ernst Wasmuth, Tübingen.

Gries, A., Hackenbarg, K.-P. (2004): Vom grünen Hof zur Stadtlandschaft. In: Stadt + Grün, H. 8, S. 44-53.

Habermann-Nießé, K. (2008): Die Stadt der Stadtteile – Über die Differenzierung und Qualifizierung von Stadtquartieren. In: Schmitt, G., Selle, K. (Hrsg.): Bestand? Perspektiven für das Wohnen in der Stadt. S. 419-428, Verlag Dorothea Rohn, Dortmund.

Haertler, H.-J. (1974): Betriebswirtschaftslehre für den Kaufmann in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft. Hammonia-Verlag, Hamburg.

Hardraht, K. (2001): Integrative Stadtentwicklung: Großsiedlungen als Herausforderung und Chance. In: Walcha, H., Dreesbach, P.-P.: Integrative Stadtentwicklung – Großsiedlungen als Herausforderung und Chance. Kommunalpolitisches Forum in Neuen Rathaus der Stadt Leipzig, März 2001. Dokumentation. Konrad-Adenauer-Stiftung e.V. Wesseling.

Harenburg, B. (1988): Mietergärten- sind Zufälle planbar? Notizbuch der Kasseler Schule, redigierte Fassung einer Diplomarbeit an der Gesamthochschule Kassel, Kassel

Harlander, T. (1995): Zwischen Heimstätte und Wohnmaschine – Wohnungsbau und Wohnungspolitik in der Zeit des Nationalsozialismus. Birkhäuser Verlag, Basel.

Harlander, T. (2007): Zwischen Großstadtfeindschaft und Bombenkrieg – Stadtwohnen 1933-1945. In: Harlander, T. et al. (Hrsg.): Stadtwohnen – Geschichte, Städtebau, Perspektiven, S. 220-231. Wüstenrot Stiftung, Ludwigsburg und Deutsche Verlags-Anstalt, München.

Harnack, M. (2013): Wie steht es um das Bild der großen Wohnsiedlungen in der Öffentlichkeit. In: Kompetenzzentrum Großsiedlungen e.V. (Hrg.): Leben in großen Wohnsiedlungen. Soziale Stadt, stabile Nachbarschaften, bezahlbares Wohnen, S. 36-47, o.V., Berlin.

Hartmuth, N., Hill, A., Schwerda, A. (2014): Wohnen im Quartier - Das Quartier als Handlungsebene der Wohnungswirtschaft. In RaumPlanung Heft 3/4, S. 22-27.

Haß, J.-U., Wittkugel, W. (1988): Mietergärten im Geschosswohnungsbau. In: Garten + Landschaft, Heft 1, S. 19-23

Häußermann, H., Siebel, W. (1996): Soziologie des Wohnens - Eine Einführung in Wandel und Ausdifferenzierung des Wohnens. Juventa Verlag Weinheim und München.

Hegemann, W. (1930): Das steinerne Berlin - Geschichte der größten Mietskasernenstadt der Welt. 4. Auflage, Vieweg Verlag, Braunschweig/Wiesbaden.

Heidegger, M. (1954): Vorträge und Aufsätze. Verlag Günther Neske, Pfullingen.

Held, M. (2011): Peak Oil und die Krise der Böden – urbane Nutzgärten und ihr Beitrag zu einer postfossilen Gesellschaft. In: Müller, C. (Hrsg.): Urban Gardening – Über die Rückkehr der Gärten in die Stadt. S. 292-304. Oelkom Verlag, München.

- Helfferrich, C. (2004): Die Qualität qualitativer Daten – Manual für die Durchführung qualitativer Interviews. Verlag für Sozialwissenschaften, Wiesbaden.
- Herold, F. (1986): Bewohnergärten statt Abstandsgrün. In: Garten + Landschaft, Heft 12, S. 26-29
- Hilti, N. (2013): Lebenswelten multilokal Wohnender – Eine Betrachtung des Spannungsfeldes von Bewegung und Verankerung. Springer Fachmedien, Wiesbaden.
- Homann, K. (2002a): Die Freiräume der gründerzeitlichen Mietskasernen. In: Spitthöver, M. (Hrsg.): Freiraumqualität statt Abstandsgrün. Band 1 Geschichte der Freiräume im Mietgeschosswohnungsbau, S. 9-28, Universität Gesamthochschule Kassel.
- Homann, K. (2002b): Siedlerstelle und Volkswohnung – Wohnungsbau und Freiraumgestaltung im Nationalsozialismus. In: Spitthöver, M.: Freiraumqualität statt Abstandsgrün. Band 1 Geschichte der Freiräume im Mietgeschosswohnungsbau, S. 47-56, Universität Gesamthochschule Kassel.
- Homann, K. (2002c): Urbanität durch Dichte – Freiräume in den hochverdichteten Großsiedlungen der 60er und 70er Jahre. In: Spitthöver, M. (Hrsg.): Freiraumqualität statt Abstandsgrün. Band 1 Geschichte der Freiräume im Mietgeschosswohnungsbau, S. 75-90, Universität Gesamthochschule Kassel.
- Homann, K., Jäger, A., Spitthöver, M. (2002): Freiraumqualität statt Abstandsgrün. Band 2: Perspektiven und Handlungsspielräume für Freiraumkonzepte mit hohem sozialen Gebrauchswert im Mietgeschosswohnungsbau. Universität Gesamthochschule Kassel Fachbereich Stadtplanung, Landschaftsplanung.
- Homann, K., Spitthöver, M. (2002): Die gegliederte und aufgelockerte Stadt – Freiräume im Geschosswohnungsbau der späten 40er und 50er Jahre. In: Spitthöver, M. (Hrsg.): Freiraumqualität statt Abstandsgrün. Band 1 Geschichte der Freiräume im Mietgeschosswohnungsbau, S 57-74, Universität Gesamthochschule Kassel.
- Howard, E. (1968): Gartenstädte von morgen. Hrsg. Posener J., Ullstein Verlag.
- Hülbusch, I. (1978): Innenhaus und Außenhaus – Umbauter und sozialer Raum. Diplomarbeit an der OE Architektur – Stadtplanung – Landschaftsplanung Gesamthochschule Kassel.
- Hunger, B. (2010): Vom Sorgenkind zur zukunftsfähigen Siedlung. In: Bundesbaublatt, H. 7/8, S. 6-9.
- Hunger, B. (2013): Große Wohnsiedlungen erneuern - eine gesamtdeutsche Herausforderung. In: Die Wohnungswirtschaft, H. 10, S. 48-51.
- Internationale Stadtteilgärten Hannover e.V (2007): Satzung der Internationale Stadtteilgärten Hannover e.V. . <http://www.isghannover.de/ueber-uns/satzung>. Abgerufen am 08.01.2016.
- Jacobs, J. (1976): Leben und Sterben großer amerikanischer Städte. Vieweg Verlag.
- Jonas, C. (2009): Die Stadt und ihr Grundriss. 2. Überarbeitete und erweiterte Auflage, Ernst Wasmuth Verlag

- Jost, F., Poddig, B. (2008): Wissen, wer wo wohnt – Qualitative Nachfrageanalyse als neues Instrument für Wohnungswirtschaft und Stadtentwicklung. In: Schmitt, G., Selle, K.: Bestand? Perspektiven für das Wohnen in der Stadt. S. 106-123, Verlag Dorothea Rohn, Dortmund.
- Kirchhoff, J., Jacobs, B. (2005): Konzepte für den Nachkriegs-Wohnungsbestand: Konzepte zur Anpassung des Mietwohnungsbestandes aus den 50er und frühen 60er Jahren zum Abbau von Vermietungsschwierigkeiten und Leerständen, ARGE Kirchhoff/Jacobs, Hamburg.
- Kivelip, F. (1994): Freie Wohnungsunternehmen. In: Kühne-Büning, Heuer, J. (Hrsg.): Grundlagen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft. S. 90-94, Hammonia-Verlag, Hamburg.
- Klanten, R., Ehmann, S. (2011): My green city - Back to nature with attitude and style. Die Gestalten Verlage, Berlin.
- Klikar, C. (2013): Große Siedlungen brauchen kraftvolle, starke und positive Bilder. In: Kompetenzzentrum Großsiedlungen e.V. (Hrsg.): Leben in Großen Wohnsiedlungen – Soziale Stadt \_ Stabile Nachbarschaften \_ Bezahlbares Wohnen, S. 48-49, o.V., Berlin.
- Kösters, W. (2011): Weniger, bunter, älter - Den demografischen Wandel aktiv gestalten. Lau Verlag, Reinbek.
- Krings-Heckemeier, M.-T., Heckenroth, M. (2000): Sozialmanagement in überforderten Wohnquartieren. Empirica Wirtschaftsforschung und Beratung GmbH, o.V., Berlin.
- Lampugnani, V.M. (2010): Die Stadt im 20. Jahrhundert - Visionen, Entwürfe, Gebautes. Band 1, Verlag Klaus Wagenbach, Berlin.
- Landeshauptstadt Hannover (2008): Lokaler Integrationsplan. O.V. Hannover.
- Leppert, S. (2009): Paradies mit Laube. Das Buch über Deutschlands Schrebergärten. Deutsche Verlags-Anstalt, München.
- Lieberknecht, C. (2013): Die Entwicklungsphasen der Wohnungsgemeinnützigkeit. In: Die Wohnungswirtschaft, H. 10, S. 86-88.
- Liebscher, R. (2009): Wohnen für alle – Eine Kulturgeschichte des Plattenbaus. Vergangenheits Verlag, Berlin.
- Lorz, A, Weck, S., Gottwald, M., Nordalm, I. (2001): Die Mietergärten im Berliner Viertel im Monheim am Rhein. Endbericht. Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung des Landes Nordrhein-Westfalen. Ohne Verlag.
- Maas, I. (1983): Vom Volksgarten zum Volkspark – Aus der Geschichte des demokratischen Stadtgrüns. In: Andritzky, M., Spitzer, K. (Hrsg.): Grün in der Stadt – von oben von selbst für alle von unten. S. 18-39, Rowolth-Verlag, Reinbek.
- Madlener, N. (2008): Grüne Lernorte - Gemeinschaftsgärten in Berlin. Dissertation Universität Wien.
- Mayntz, R., Scharpf, F. W. (1995): Der Ansatz des akteurzentrierten Institutionalismus. In: Mayntz, R., Scharpf, F.W. (Hrsg.) Gesellschaftliche Selbstregulierung und politische Steuerung. S. 39-72, Campus Verlag, Frankfurt/New York.

- Meuser, M., Nagel, U. (1991): ExpertInneninterviews - vielfach erprobt, wenig bedacht: ein Beitrag zur qualitativen Methodendiskussion. In: Garz, D., Kraimer, K. (Hrsg.): *Qualitativ-empirische Sozialforschung: Konzepte, Methoden, Analysen*, S. 441-171, Westdeutscher Verlag, Opladen.
- Migge, L. (1999): *Der soziale Garten – Das grüne Manifest*. Gebr. Mann Verlag, Berlin.
- Milchert, J. (1995): *Das Tao des Gartens*. In: *Das Gartenamt*, H. 3, S. 168-172.
- Mitscherlich, A. (1966): *Die Unwirtlichkeit unserer Städte. Anstiftung zum Unfrieden*. Suhrkamp-Verlag, Berlin.
- Möller, U. (1998): *Haben Mietergärten eine Zukunft?* In: *Stadt und Grün*, H. 12, S. 883-888
- Mühlich, E. (1978a): *Forschungsbedarf, Wohnungspolitik und Wohnforschung*. In: „Zusammenhang von gebauter Umwelt und sozialem Verhalten im Wohn- und Wohnumweltbereich. Schriftenreihe „Städtebauliche Forschung“ des Bundesministers für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau. o.V.
- Mühlich, E. (1978b): *Entwicklung der Handlungsfähigkeit in der gebauten Umwelt*. In: „Zusammenhang von gebauter Umwelt und sozialem Verhalten im Wohn- und Wohnumweltbereich. Schriftenreihe „Städtebauliche Forschung“ des Bundesministers für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau, S. 69-92, .o.V.
- Müller, H.-P. (2016): *Pierre Bourdieu – Eine systematische Einführung*. Suhrkamp Verlag, Berlin.
- Müller, C. (2012): *Informelles Gärtnern. Zur Freestyle-Architektur des Urban Gardening*. In: *Bauwelt*, H.39/2012, S. 16-19.
- Müller, C. 2002): *Wurzeln schlagen in der Fremde - Die internationalen Gärten und ihre Bedeutung für Integrationsprozesse*. Oeom Verlag, München.
- Murfeld, E. (2002): *Spezielle Betriebswirtschaftslehre der Immobilienwirtschaft*. Hammonia Verlag, Hamburg
- Mussel, C. (1992): *Bedürfnisse in der Planung der Städte – Zur Theorie und Methode eines diskursiven Bedürfnisbegriffs*. Gesamthochschule Kassel, Fachbereich Stadtplanung und Landschaftsplanung, Reihe Arbeitsberichte, Heft 106.
- Nomadisch Grün (Hrsg.): *Prinzessinnengarten – Anders gärtnern in der Stadt*. DuMont Buchverlag, Köln.
- Rainer, R. (1972): *Lebensgerechte Außenräume*. Verlag für Architektur Artemis, Zürich
- Reichertz, J. (2009): *Abduktion, Deduktion und Induktion in der qualitativen Forschung*. In: Flick, U., von Kardoff, E., Steinke, I. (Hrsg.): *Qualitative Forschung – Ein Handbuch*. S. 276-286, Rowolth Taschenbuch Verlag, Reinbek.
- Reichow, H. (1959): *Die autogerechte Stadt*. Otto Maier Verlag, Ravensburg.
- Röber, M., Sinning, H. (2010): *Nachfrageorientierte Bestandsentwicklung in der Wohnungswirtschaft*. In: Röber, Sinning (Hrsg.): *Wohnen im Bestand Nachfrageorientierung als Perspektive – Anforderungen, Konzepte und Good Practices für Wohnungswirtschaft und Stadtentwicklung*. S. 9-28, Verlag Dorothea Rohn, Detmold.

Rodenstein, M. (1988): Mehr Licht, mehr Luft – Gesundheitskonzepte im Städtebau seit 1750. Campus Verlag, Frankfurt.

Rottke, N. (2011): Geschichte der Immobilienwirtschaft. In: Rottke, N., Matthias, T. (Hrsg.): Immobilienwirtschaftslehrer - Management. S. 91-118, Immobilien-Manager-Verlag, Köln.

Saphörster, O. (2008): Neue Qualitäten für den Außenraum von 50er Jahre Zeilensiedlungen- zwischen gestalterischen, umweltpolitischen und wohnungswirtschaftlichen Herausforderungen. Dissertation. Fakultät VII - Wirtschaft und Management der Technischen Universität Berlin.

Scherzer, U. (2004): „Hertha, ich geh‘ mal eben meine Runde“ – Freiräume für ältere Menschen. Wohnbund-Informationen, H. 4/2004, S. 30-32.

Schichel, A. (2013): Warnung vor Überforderung der Städte und Quartiere – GdW-Stadtentwicklungsprozess in Hamburg. In: Die Wohnungswirtschaft, H. 7, S. 10-12.

Schlandt, J. (1971): Die Kruppsiedlungen – Wohnungsbau im Interesse eines Industriekonzerns. In: Helms, H.G., Janssen, J.: Kapitalistischer Städtebau. Hermann Luchterhand Verlag, Neuwied und Berlin.

Schmidt, C. (2009): Analyse von Leitfadeninterviews. In: Flick, U., von Kardoff, E., Steinke, I. (Hrsg.): Qualitative Forschung – Ein Handbuch. S. 447-468, Rowolth Taschenbuch Verlag, Reinbek.

Schmitt, T., Knospe, B. (2008): Die Geschichte der Berliner Bau- und Wohnungsgenossenschaft von 1892 eG - Über 110 Jahre sparen, bauen und wohnen. Berliner Bau- und Wohnungsgenossenschaft von 1892 eG, o.V., Berlin. [http://www.1892.de/fileadmin/user\\_upload/pdfs/1892\\_Historie-8\\_final.pdf](http://www.1892.de/fileadmin/user_upload/pdfs/1892_Historie-8_final.pdf), abgerufen am 01.06.2014.

Schmoll, F. (1988): Das Image der Großsiedlung – Thesen zum allmählichen Aufstieg und rapiden Verfall eines funktionalistischen Leitbilds. In: Harms, H., Schubert, D., Tornow, B., Ferner, M. (Hrsg.): Zukunft der Großsiedlungen – Bestand, Probleme Perspektiven. Ein Tagungsbericht. S. 8-24, Technische Universität Hamburg-Harburg.

Schmoll, F. (2008): Basiswissen Immobilienwirtschaft. Grundeigentum-Verlag, Berlin.

Schultze, J. (1988): Nachbesserungen in Kiel-Mettenhof. In: Baumeister, H. 7, S. 38-42.

Schwingel, M. (1995): Pierre Bourdieu zur Einführung. Junius Verlag, Hamburg.

Selle, K., Sutter-Schurr (1993): Freiräume für Gemeinschaften. Das Gartenamt, Heft 10, S. 633-637.

Sennlaub, A. (2005): Wohnen mit Commons zwischen Zumutung und Chance – Einflussfaktoren auf die Akzeptanz von Gemeinschaftsbesitz im Wohnalltag. Oekom Verlag, München.

Seyfang, V. (1980): Freiraumnutzung im Geschosswohnungsbau – Theoretische Überlegungen und empirische Grundlagen zu einer nutzerorientierten Planung und Gestaltung der Freiräume im Geschosswohnungsbau. Minerva Publikation München.

Siemonsen, K. (2004): Anforderungen von (Be)Nutzern an den Freiraum – Erfahrungsbericht aus dem Alltag in einem Wohnungsunternehmen. Wohnbund-Informationen, H. 4/2004, S. 10-12.

Spalink-Sievers, J. (2004): Gestaltung von Außenanlagen im Geschosswohnungsbau – ein Erfahrungsbericht. Wohnbund-Informationen, 4/2004, S. 19-25.

Spalink-Sievers, J. (2011): Mietergärten – Private Gartenkultur nicht nur für arme Leute. In: DGGL-Jahrbuch 2011, S. 59-64.

Spars, G. (2008): Megatrends und die Wohnungsmarktentwicklung. In: Schmitt, G., Selle, K. (Hrsg.): Bestand? Perspektiven für das Wohnen in der Stadt. S. 23-40, Verlag Dorothea Rohn, Dortmund.

Spitthöver, M. (1991): Privates Grün. In Garten + Landschaft, H. 4, S. 41-44.

Spitthöver, M. (1994): Gartenkonzepte für den zukünftigen Eigenheim- und Mietwohnungsbau. Europäische Hochschulschriften, Reihe XLII Ökologie, Umwelt und Landschaftspflege. Peter Lang Verlag, Frankfurt a.M.

Spitthöver, M. (1995): Blockinnenhof-Begrünungen gestern und das Resultat dieser Bemühungen heute. In: Das Gartenamt, H. 3, S. 159-167.

Spitthöver, M. (2002a): Licht, Luft und Sonne – Freiräume im Mietgeschosswohnungsbau der 20er Jahre. In: Spitthöver, M. (Hrsg.): Freiraumqualität statt Abstandsgrün. Band 1 Geschichte der Freiräume im Mietgeschosswohnungsbau. S 29-46, Universität Gesamthochschule Kassel.

Spitthöver, M. (2002b): Stadtökologie und nachhaltige Stadtentwicklung – Freiräume im Mietgeschosswohnungsbau der 80er und 90er Jahre. In: Spitthöver, M (Hrsg.): Freiraumqualität statt Abstandsgrün. Band 1 Geschichte der Freiräume im Mietgeschosswohnungsbau, S. 91-108, Universität Gesamthochschule Kassel.

Spitthöver, M. (2004): Freiflächen im Geschosswohnungsbau der 50er und frühen 60er Jahre. In: Stadt+Grün, H. 8, S. 38-53.

Spitthöver, M. (2010): Zur Relevanz des Gebrauchswerts von Freiräumen. In: Harth, A., Scheller, G.: Soziologie in der Stadt- und Freiraumplanung – Analysen, Bedeutung und Perspektiven, S. 363-380, VS Verlag für Sozialwissenschaften, Wiesbaden.

Städtebauausschuss des Bundestages (1991): Probleme hochverdichteter Neubausiedlungen aus den 60er und 70er Jahren. In: Arbeitsgruppe Kooperation GdW-BDA-DST: Besser Wohnen in großen Siedlungen. S. 4-5, O.V., Bonn/Köln.

Statistische Ämter des Bundes und der Länder (2011): Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung im Bund und in den Ländern. Statistisches Bundesamt, Wiesbaden.

Statistisches Bundesamt (2014): Bevölkerung und Erwerbstätigkeit - Bevölkerung mit Migrationshintergrund – Ergebnisse des Mikrozensus 2013. Fachserie 1 Reihe 2.2, Statistisches Bundesamt, Wiesbaden 2014.

Steffen, U. (1977): Mietergärten im Geschosswohnungsbau. Diplomarbeit Technische Universität München, Lehrstuhl für Landschaftsarchitektur. Arbeitspapier, München.

Steinhauser, H. (2008): Wohnen in Großwohnsiedlungen – Der Beitrag der ästhetischen Erziehung zur Wohnumfeldgestaltung innerhalb von Revitalisierungsmaßnahmen, Studien zur Stadt- und Verkehrsplanung, Band 9, Verlag Dr. Kovac, Hamburg.

Strauss, A., Corbin, J. (1996): Grounded theory - Grundlagen qualitativer Sozialforschung. Psychologie Verlags Union, Wiesbaden.

Sturm, G. (2000): Wege zum Raum – Methodologische Annäherungen an ein Basiskonzept raumbezogener Wissenschaften. Leske+Budrich, Opladen.

Sutter-Schurr, H. (2004): Freiräume im mehrgeschossigen Wohnungsbau. Lehren aus der Vergangenheit – Qualitäten für die Zukunft? In: Wohnbund-Informationen, H. 4/2004, S. 4-9.

Taborsky, U. (2008): Naturzugang als Teil des Guten Lebens. Peter Lang Verlag.

Tessin, W. (2011): Freiraum und Verhalten - Soziologische Aspekte der Nutzung und Planung städtischer Freiräume. Eine Einführung. VS Verlag, Wiesbaden.

Viljoen, A., Bohn, K., Howe, J. (2005): More food with less space: Why bother? In: Viljoen, A., Bohn, K., Howe, J.: Continuous Productive Urban Landscapes: Designing urban agriculture for sustainable cities. S. 17-31, Routledge-Verlag, New York

Von der Haide, E. (2014): Die neuen Gartenstädte -Urbane Gärten, Gemeinschaftsgärten und Urban Gardening in Stadt- und Freiraumplanung, Internationale Best Practice Beispiele für kommunale Strategien im Umgang mit Urbanen Gärten. Rechercheauftrag der Münchner Stiftungsinitiative für Urbanes Gärtnern.

von Seggern, H. (1982): Alltägliche Benutzung wohnungsbezogener Freiräume in Wohnsiedlungen am Stadtrand. Dissertation Fachbereich Architektur der Technischen Hochschule Darmstadt.

Wefers, K. (1996): Freiraum zwischen Platten. In: Garten+Landschaft, H. 3, S. 17-20.

Wendorf, G. (Hrsg.) (2011): Wohnsiedlungen im Umbruch – Impulse inter- und transdisziplinärer Forschung zur Gestaltung von Nachkriegssiedlungen. Oekom-Verlag, München.

Wildemann, I. (2008): Transmigrantinnen mit grünem Daumen. Diplomarbeit an der Ludwig-Maximilian Universität München, Department Geographie.

Zentraler Immobilien Ausschuss e.V. (Hrsg.) (2015): Nachhaltige Unternehmensführung in der Immobilienwirtschaft. Immobilien Manager Verlag, Köln.

Zinn, H. (1978): Raumgebundenes „territoriales“ Handeln und Verhalten Forschungskonzepte und empirische Ergebnisse. In: „Zusammenhang von gebauter Umwelt und sozialem Verhalten im Wohn- und Wohnumweltbereich. Schriftenreihe „Städtebauliche Forschung“ des Bundesministers für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau.o.V. S. 23-50.

**Verwendete Internetquellen:**

Bundesministerium der Justiz: Bürgerliches Gesetzbuch, <https://www.gesetze-im-internet.de/aktuell.html>, abgerufen am 22.04.2017

Bundesministerium der Justiz: Aktiengesetz, <https://www.gesetze-im-internet.de/aktuell.html>, abgerufen am 22.04.2017

Deutsche Wohnen (2012): Finanzbericht zum Geschäftsbericht 2012. <http://ir.deutsche-wohnen.com/websites/deuwo/German/4000/berichte.html>, abgerufen am 25.05.2017.

Miteinander für ein schönes Viertel e.V.: <http://msv-hannover.com/aktuelles>, abgerufen am 04.01.2016

Soziale Stadt:

[http://www.staedtebaufoerderung.info/StBauF/DE/Programm/SozialeStadt/soziale\\_stadt\\_node.html](http://www.staedtebaufoerderung.info/StBauF/DE/Programm/SozialeStadt/soziale_stadt_node.html), abgerufen am 12.10.2016.

Statistisches Bundesamt (2016): Pressemitteilung vom 16. September 2016 – Bevölkerung mit Migrationshintergrund auf Rekordniveau. [https://www.destatis.de/DE/PresseService/Presse/Pressemitteilungen/2016/09/PD16\\_327\\_122pdf.pdf?\\_\\_blob=publicationFile](https://www.destatis.de/DE/PresseService/Presse/Pressemitteilungen/2016/09/PD16_327_122pdf.pdf?__blob=publicationFile), abgerufen am 26.05.2017

Statistisches Bundesamt (2017): 13. koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung nach Bundesländern. <https://service.destatis.de/laenderpyramiden/>, abgerufen am 26.05.2017.

Internationale Stadtteilgärten Hannover: <http://www.isghannover.de/>, abgerufen am 12.10.2016

**Sonstige Quellen:**

Gartenordnung der Hansa eG

Gartenordnungen des Bauverein der Elbgemeinden eG

## 7 Anhang

### Fragebogen Leitfaden für Gartennutzer

#### FRAGENKATEGORIE GARTENERFAHRUNG:

- Wie lange haben Sie schon Ihren Garten?
- Haben Sie früher als Kind, oder später einen Garten gehabt? Wenn ja, wo und wie wurde er von wem genutzt?
- Warum gärtnern Sie heute? Was bedeutet das Gärtnern Ihnen?

#### GARTENNUTZUNG:

- Wofür nutzen Sie Ihren Garten? (Anbau Gemüse, Blumen, Erholung, Essen...)
- Wie viel Zeit verbringen Sie in Ihrem Garten (täglich, wöchentlich, in den verschiedenen Jahreszeiten)?
- Wie viel Zeit und Geld investieren Sie monatlich in Ihren Garten?
- Warum haben Sie sich für den Garten/die Parzelle/Mitarbeit entschieden?
- Würden Sie gerne einen größeren Garten haben?
- Ist ein Schrebergarten für Sie auch von Interesse? Wieso? Wieso nicht?
- Hätten Sie lieber eine andere Art von Garten (z.B. Parzelle / Terrassengarten / Gemeinschaftsgarten)?

#### GARTENORGANISATION:

- Wie ist dieses Projekt entstanden? Wie wurden Sie darauf aufmerksam?
- Welche wichtigen Personen waren bei der Entstehung der Gärten beteiligt?
- Wie ist die Organisation des Gartens?
- Gibt es gemeinsame Aktionen, die im Garten durchgeführt werden (z.B. Feste, Nachbarschaftstreffen, ...)?
- Welche Regeln gelten in Ihrer Gartenanlage? Sind sie ausreichend oder würden Sie Änderungen vorschlagen?
- Gibt es manchmal Probleme? Welche Art?
- Mit wem sprechen Sie, wenn es Probleme gibt? WU? Nachbarn?
- An wen richten Sie sich, wenn Sie bei der Gartenpflege Fragen haben oder Unterstützung brauchen?
- Würden Sie sich mehr Unterstützung von Ihrem Vermieter wünschen (Anleitung durch Gärtner, Pflanzenbörse, Gießservice im Urlaub, Gerätepool...)?
- Würden Sie sich mehr Austausch über die Gärten mit Ihren Nachbarn wünschen? In welcher Form?
- Wie könnte die Gartennutzung aus Ihrer Sicht noch verbessert werden?
- Wenn Sie sich etwas wünschen dürfen, würden Sie etwas an dem Garten verändern wollen?

#### NACHBARSCHAFT & SIEDLUNG:

- Hat sich Ihr Bezug zu der Siedlung bzw. zu Nachbarn durch die Gartennutzung geändert (Kontakte, Identifikation, Bindung an das Wohngebiet, ...)?
- Hat der Garten eine Bedeutung für Ihre Zufriedenheit mit der Wohnung? War der Garten ein Grund, weshalb Sie in die Wohnung eingezogen sind?
- Welchen Kontakt haben Sie wann zu Ihrem Vermieter?
- Würden Sie von hier wegziehen, wenn Sie woanders eine schöne oder größere Wohnung bekämen aber ohne Garten?

- Wie sind die Reaktionen der Passanten/Nachbarn bezüglich Ihres Gartens, die selber keinen Garten haben bzw. nicht beteiligt sind?

ABSCHLUSSFRAGEN:

- Was würden Sie sich bezüglich Ihres Gartens wünschen?
- Mit wem sollte ich noch sprechen?

QUANTITATIVER FRAGEBOGEN FÜR MIETER:

Geschlecht

Alter

Gartenart

Gartengröße

Anbau

Einkommensbereich

Familienstand

Migrationshintergrund

Seit wann in Deutschland

Bildungsstand

Berufstätig

Stand/Land aufgewachsen

Wohnhaft dort seit

## Fragebogen Wohnungsunternehmen

### ENTSTEHUNG DES PROJEKTS:

- Gab es ein Schlüsselereignis/einen besonderen Grund für das Gartenprojekt?
- Wie ist die Entstehungsgeschichte der Gärten? Welche einzelnen Schritte der Gartenentwicklung fanden statt?
- Wieso haben Sie sich für diese Art Garten (Terrassengarten, Grabeland, Gemeinschaftsgarten) entschieden?
- Wer war beteiligt (Quartiersentwicklung, Sozialpädagogen, GaLa)?
- Fand eine Betreuung/Anleitung der Mieter statt? Durch wen?
- Wie fand die Mieterbeteiligung statt?
- Wie ist die Organisationsform der Gärten? Welche Regeln gelten?
- Gibt es gemeinschaftliche Gartengeräte, Rasenmäher zum Ausleihen o.ä.?
- Finden Aktionen/Fest o.ä. statt? Unterstützen Sie diese Aktionen?
- Was geschieht, wenn ein Mieter den Terrassengarten nicht mehr pflegen kann? Gibt es dabei Unterstützung von Seiten des Wohnungsunternehmens?
- Welche Maßnahmen ergreifen Sie, wenn sich ein Mieter nicht um den Garten kümmert?

### ERFAHRUNGEN MIT DEM GARTENPROJEKT:

- Welche Ziele verfolgen Sie mit dem Mietergartenprojekt?
- Lassen sich die Wohnungen mit Garten besser vermieten?
- Werden Mietergärten explizit bei Expose angegeben? Kann nach Wohnungen mit Mietergarten gesucht werden in GES?
- Tragen die Gärten zu Verringerung der Fluktuation bei?
- Welche positiven Erfahrungen haben Sie mit den Gärten gemacht?
- Gibt es negative Erfahrungen?
- Sind die Mieter mit Garten besonders engagiert, z.B. Melden von Vermüllung, soziale Kontrolle?
- Welche Gründe tragen Ihrer Erfahrung nach zum Gelingen eines Gartenprojektes bei?
- Welche Risiken sehen Sie als Wohnungsunternehmen durch dieses Gartenprojekt?
- Ist eine Ausweitung/Erweiterung des Gartenprojektes geplant?
- Welche Erfahrungen haben Sie gemacht bezüglich der Mieter, die keinen Garten haben? Gibt es Neid? Wie gehen Sie damit um?
- Welche zusätzlichen Kosten entstehen durch die Gärten für Ihr Wohnungsunternehmen?
- Welche Zusatzkosten erzeugen die Gärten für die Mieter? Bei welchem Preis liegt die Toleranzgrenze der Mieter bezüglich der Zusatzkosten?
- Was würden Sie heute in einem Gartenprojekt anders machen?
- Sind weitere Gartenaktionen in der Siedlung oder an anderen Standorten geplant? Andere Gartenformen?
- Verfolgen Sie die Ansätze des Urban gardenings? Sehen Sie eine mögliche Zusammenarbeit mit Ihrem Wohnungsunternehmen?
- Welche Tipps würden Sie anderen Wohnungsunternehmen bezüglich Gärten mitgeben?

### WOHNUMFELDGESTALTUNG UND ZUKUNFT DER SIEDLUNG:

- Welche Kriterien sind für Ihr Unternehmen für die Gestaltung des Wohnumfeldes wichtig?
- Inwieweit stellt die Aneignung der Freiräume für Sie ein Thema dar?

- Welche Vorstellungen haben Sie für die weitere Entwicklung der Siedlung? Welche Mieterklientel möchten Sie anziehen?
- Wie ist Ihre eigene Gartenerfahrung? Wie stehen Sie zum Gärtnern?
- Mit wem sollte ich noch sprechen?

ANGABEN ZUM WOHNUNGSUNTERNEHMEN:

Anzahl der Wohneinheiten

Lage(n) des Wohnungsbestandes

Art und Anzahl der Gärten

Personal mit Aufgaben im Gartenprojekt

**Interviewpartner <sup>8</sup>**

Peter Finke	Bauverein der Elbgemeinden eG
Michael Sachs	Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt, Hamburg
Jeanette Pietsch	Deutsche Wohnen AG
Rosemarie Gruber-Baumgarte	Garten-Fachberaterin
Klaus Robl	hanova
Karsten Klaus	hanova
Ursula Schroers	hanova
Stefan Feller	GEWOFAG Grundstücks GmbH
Klaus Kayser	GSG Oldenburg Bau- und Wohngesellschaft mbH
Stefanie Brinkmann-Gerdes	GSG Oldenburg Bau- und Wohngesellschaft mbH
Franz-Josef Gerbens	Gundlach GmbH & Co. KG
Alexander Charlamenko	Hansa Baugenossenschaft eG
Eberhard Irion	Internationale Stadtteilgärten Hannover e.V.
Johanna Sievers	Landschaftsarchitekten Spalink-Sievers
Jens-Peter Halden	Projekt "Grüne Brücke"
Hubert Hopp	Projekt "Grüne Brücke"
Heinz Stanislawski	SAGA GWG
Daniel Robionik	SAGA GWG
Ulrike Jensen	SAGA GWG
Thomas Herrmann	Stadt Hannover
Dr. Günter Max Behrend	Stadt Hannover
Hajo Arnds	Stadtteiltreff Sahlkamp
Dr. Andrea von Allwörden	Andrea von Allwörden und Natalie Faßmann GbR
Dr. Natalie Faßmann	Andrea von Allwörden und Natalie Faßmann GbR
Konrad Bucher	ZAK "Zusammen Aktiv in Neuperlach" Verein für Gemeinwesenarbeit und Stadtteilgestaltung e.V.

---

<sup>8</sup> Übersicht über Mitarbeiter von Wohnungsunternehmen sowie weiteren Experten, die der Veröffentlichung ihres Namen und Arbeitgebers zugestimmt haben.